

# Reglamento para el control de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

2019

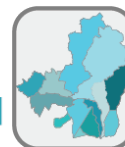
**Plan Regulador**  
Cantonal de San Carlos



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

Para::  
La Municipalidad de  
San Carlos

**Borrador**



## INDICE GENERAL

### REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS

<b>TÍTULO I. CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS</b>	<b>1</b>
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.....	1
CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE FRACCIONAMIENTO.....	10
CAPÍTULO 3. SERVIDUMBRES Y CALLES SIN SALIDA .....	11
CAPÍTULO 4. REUNIÓN DE FINCAS.....	14
CAPÍTULO 5. FRACCIONAMIENTO EN ZONA URBANA .....	16
CAPÍTULO 6. FRACCIONAMIENTO EN CENTRO URBANO .....	17
CAPÍTULO 7. FRACCIONAMIENTO EN NÚCLEOS CONSOLIDADOS.....	18
CAPÍTULO 8. FRACCIONAMIENTO EN NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS .....	19
CAPÍTULO 9. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE EXPANSIÓN .....	20
CAPÍTULO 10. FRACCIONAMIENTO EN ZONA COMERCIAL GRANDE .....	21
CAPÍTULO 11. FRACCIONAMIENTO EN ZONA INDUSTRIAL.....	22
CAPÍTULO 12. FRACCIONAMIENTOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL .....	23
CAPÍTULO 13. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO.....	23
CAPÍTULO 14. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO LAS CATARATAS .....	24
CAPÍTULO 15. FRACCIONAMIENTO EN ZONA RESIDENCIAL ZETA 13.....	25
CAPÍTULO 16. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO LAS CATARATAS DE BAJO IMPACTO.....	26
CAPÍTULO 17. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO LA PALMA.....	27
CAPÍTULO 18. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO DE BAJO IMPACTO.....	27
CAPÍTULO 19. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TRANSICIÓN AGROPECUARIO .....	28
CAPÍTULO 20. FRACCIONAMIENTO EN ZONA AGROPECUARIO.....	29
CAPÍTULO 21. FRACCIONAMIENTO EN ZONA AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES.....	30
CAPÍTULO 22. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE GANADERÍA Y CULTIVOS PERMANENTES.....	31
CAPÍTULO 23. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE SERVICIOS E INVESTIGACIÓN.....	32
CAPÍTULO 24. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE TRANSICIÓN A PROTECCIÓN .....	33
CAPÍTULO 25. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE TURISMO Y PROTECCIÓN.....	34
CAPÍTULO 26. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO CON POTENCIAL TURÍSTICO .....	35
CAPÍTULO 27. FRACCIONAMIENTO EN ZONA AGROPECUARIO CON VALOR ARQUEOLÓGICO.....	36
CAPÍTULO 28. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES.....	37
CAPÍTULO 29. CESIÓN DE PARQUE Y FACILIDADES COMUNALES POR FRACCIONAMIENTO .....	41
<b>TÍTULO II. URBANIZACIONES</b>	<b>48</b>
CAPÍTULO 30. TAMAÑOS MÁXIMOS DE URBANIZACIONES Y UBICACIÓN .....	49
CAPÍTULO 31. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTE Y RESTRICCIONES URBANÍSTICAS .....	51
CAPÍTULO 32. CESIÓN DE ÁREA PARA PARQUE Y FACILIDADES COMUNALES EN URBANIZACIONES.....	52
CAPÍTULO 33. ÁREA DE PARQUE Y FACILIDADES COMUNALES EN URBANIZACIONES .....	55
CAPÍTULO 34. AMANZANAMIENTO Y VIALIDAD.....	60
CAPÍTULO 35. ACERAS Y FRANJAS VERDES .....	62
CAPÍTULO 36. SERVICIOS PÚBLICOS.....	67
CAPÍTULO 37. DISPOSICIONES GENERALES Y PRESENTACIÓN DE PLANOS .....	70
<b>TÍTULO III. URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL</b>	<b>74</b>
CAPÍTULO 38. UBICACIÓN Y TAMAÑO DE LA URBANIZACION.....	74
CAPÍTULO 39. AMANZANAMIENTO Y VIALIDAD.....	75
CAPÍTULO 40. FRENTE MÍNIMO.....	78





## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

CAPÍTULO 41. ÁREAS MÍNIMAS DE ESPACIOS .....	78
CAPÍTULO 42. RESTRICCIONES AL CRECIMIENTO: RETIROS, COBERTURA Y ALTURAS .....	80
CAPÍTULO 43. ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS .....	81
CAPÍTULO 44. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN .....	82
CAPÍTULO 45. TAMAÑO DE LOTE .....	82
CAPÍTULO 46. COMPLEJOS MULTIFAMILIARES PARA PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL .....	86
<b>TÍTULO IV. CONDOMINIOS</b> .....	<b>89</b>
CAPÍTULO 47. GENERALIDADES DE CONDOMINIOS .....	89
CAPÍTULO 48. CONDICIONES FUNCIONALES GENERALES DE LOS CONDOMINIOS .....	95
CAPÍTULO 49. TIPO DE CONDOMINIO PERMITIDO DE ACUERDO A LA ZONA .....	100
CAPÍTULO 50. DISPOSICIONES PARA LOS CONDOMINIOS SEGÚN ZONA Y TIPO DE CONDOMINIO .....	100
CAPÍTULO 51. CONDOMINIO INDUSTRIAL .....	105
CAPÍTULO 52. CONDOMINIO RURAL .....	112
CAPÍTULO 53. CESIÓN EXTERNA DE ÁREA PARA PARQUE, FACILIDADES COMUNALES Y VÍAS POR CONDOMINIO .....	114
CAPÍTULO 54. ESPECIFICACIONES GENERALES DE ÁREAS COMUNES RECREATIVAS PARA TODOS LOS CONDOMINIOS .....	120
CAPÍTULO 55. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS .....	121





## INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Urbana.....	17
Tabla 2. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Centro Urbano.....	18
Tabla 3. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Núcleos Consolidados.....	19
Tabla 4. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Núcleos No Consolidados.....	20
Tabla 5. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Núcleos No Consolidados.....	21
Tabla 6. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Comercial Grande.....	21
Tabla 7. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima en la Zona Industrial.....	22
Tabla 8. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima en la Zona de Amortiguamiento Industrial.....	23
Tabla 9. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico.....	24
Tabla 10. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico Las Cataratas.....	24
Tabla 11. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Residencial Zeta 13.....	26
Tabla 12. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico Las Cataratas de bajo impacto.....	26
Tabla 13. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico La Palma.....	27
Tabla 14. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico de Bajo Impacto.....	28
Tabla 15. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Transición Agropecuario.....	29
Tabla 16. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Agropecuario.....	30
Tabla 17. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Agropecuario con Restricciones.....	31
Tabla 18. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la zona de Ganadería y cultivos permanentes.....	32
Tabla 19. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Servicios e Investigación.....	33
Tabla 20. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Transición a protección.....	34



**PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS**  
**Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

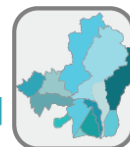
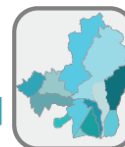


Tabla 21. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Turismo y Protección.....	35
Tabla 22. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Amortiguamiento con potencial turístico .....	36
Tabla 23. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Amortiguamiento con potencial turístico .....	37
Tabla 24. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Protección de recursos naturales.....	38
Tabla 25. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima según zonificación del cantón de San Carlos .....	39
.....	39
Tabla 26. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima según zonificación del cantón de San Carlos (continuación) .....	40
Tabla 27. Casos para la obligación de cesión de área para parque y facilidades comunales y sus excepciones .....	45
Tabla 28. Casos para la obligación de cesión de área de uso público para parque y facilidades comunales por fraccionamiento según el Mapa de Zonificación del cantón de San Carlos .....	46
Tabla 29. Estimaciones de población en el cantón de San Carlos para el periodo 2015-2050 .....	50
Tabla 30. Porcentaje de cesión de área para parque y facilidades comunales en urbanización según zonificación del cantón de San Carlos .....	54
Tabla 31. Rangos de accesibilidad para peatones .....	55
Tabla 32. Distribución del área de cesión para parque y facilidades comunales .....	57
Tabla 33. Dimensiones mínimas para vivienda de interés social .....	79
Tabla 34. Síntesis de aspectos relacionados con Vivienda de Interés Social.....	87
Tabla 35. Síntesis de aspectos relacionados con Vivienda de Interés Social (continuación) .....	88
Tabla 36. Síntesis de tipos de condominios permitidos en la zona urbana del cantón de San Carlos .....	100
Tabla 37. Restricciones urbanísticas para Condominios Residenciales dentro de cuadra y en centro de cuadra.....	102
Tabla 38. Restricciones urbanísticas para Condominios Residenciales fuera de cuadra .....	103
Tabla 39. Restricciones urbanísticas para Condominios Comerciales.....	104
Tabla 40. Retiro lateral mínimo permitido en condominios industriales.....	109
Tabla 41. Requerimientos para Condominios Rurales en Zonas Agropecuarias.....	113
Tabla 42. Porcentaje de cesión de área para uso público según zonificación del cantón de San Carlos en caso de condominio.....	118



**PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS**  
**Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

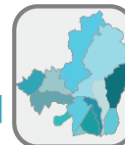


## INDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. Descripción de las características de un lote regular. ....</i>	<i>8</i>
<i>Figura 2. Características de los lotes irregulares en nuevos fraccionamientos. ....</i>	<i>9</i>
<i>Figura 3. Restricciones para servidumbres. ....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 4. Distribución respecto a las esquinas de los elementos sobre la franja verde ....</i>	<i>65</i>
<i>Figura 5. Ejemplo de configuración de drenajes colectivos. ....</i>	<i>77</i>
<i>Figura 6. Condominio dentro de una cuadra. ....</i>	<i>92</i>
<i>Figura 7. Casos 1 y 2 para Condominio dentro de cuadra con tres calles perimetrales ....</i>	<i>92</i>
<i>Figura 8. Condominio en el centro de la cuadra ....</i>	<i>93</i>
<i>Figura 9. Condominio fuera de cuadra, en esquina ....</i>	<i>93</i>
<i>Figura 10. Condominio fuera de cuadra, con calles proyectadas cercanas ....</i>	<i>94</i>
<i>Figura 11. Condominio fuera de cuadra, pero dentro de supercuadra ....</i>	<i>94</i>
<i>Figura 12. Condominio dentro de supercuadra con calle proyectada cercana. ....</i>	<i>95</i>







## REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS

### TÍTULO I. CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS

#### CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

##### Consideraciones específicas

- Un fraccionamiento es la división de cualquier finca con la finalidad de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar de manera separada; se trata de dividir una determinada extensión de terreno en unidades más pequeñas a través de amezanamientos o lotificaciones, tomando en cuenta la accesibilidad para cada uno de los lotes y el deber de los propietarios de apegarse a las normas de planeación y desarrollo de la ciudad.
- Las dimensiones de fraccionamientos en este reglamento se han concebido como una herramienta para controlar el tipo de crecimiento que es conveniente promover según las necesidades, potencialidades y protección de recursos naturales en el Cantón de San Carlos.
- En centros urbanos, núcleos consolidados y no consolidados, se busca establecer dimensiones que permitan segregaciones de menor tamaño que en el resto del cantón. Si bien, no se pretende promover segregaciones excesivas, se busca establecer una medida que haga accesible a la población la adquisición futura de un lote.
- Por otra parte, para el caso de los fraccionamientos en zonas no urbanas existen otro tipo de prioridades que buscan objetivos tales como salvaguardar terrenos para la agricultura, proteger el recurso hídrico, conservar las zonas ambientalmente vulnerables y establecer futuras zonas industriales, entre otros aspectos. Paralelamente, resulta indispensable para estas zonas clarificar el desarrollo de las diferentes actividades productivas por su relevancia en el ordenamiento territorial, debido a que es necesario realizar la diferenciación entre las distintas segregaciones y establecer pautas para desarrollos residenciales, agropecuarios, turísticos, etc.
- Lo anterior se traduce en el establecimiento de regulaciones dirigidas a establecer lotes de mayores dimensiones en zonas que requieren cierto nivel de protección, para evitar la proliferación de fraccionamientos y la creación de nuevos accesos.
- Las dimensiones de los nuevos fraccionamientos estarán en función de la zona donde se ubiquen. En zonas urbanas el tamaño de segregaciones será considerablemente menor que en zonas rurales, pues presentan necesidades distintas dirigidas a concentrar la población y la inversión en infraestructura.
- Las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, deben ofrecer una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
- El diseño geométrico del desarrollo deberá ser lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las condiciones del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones. Los lotes que se originen deberán tener también un acceso adecuado a la vía pública y ser consecuentes con las propuestas viales presentadas en este Plan Regulador.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

- Las normas contenidas en este capítulo constituyen las definiciones necesarias para una adecuada aplicación de este Reglamento. Las mismas han sido diseñadas tomando en cuenta tanto las especificaciones técnicas como la realidad del área a regular.
- Se clasificarán los lotes en regulares o irregulares, según sean los valores de ángulos internos, proporción frente fondo, y en caso de ser lote esquinero que uno de sus bordes corresponda a un ochavo o curva típica.

## Regulaciones

**Artículo 1.** Para efectos de este reglamento se utilizarán los siguientes términos:

**Acceso:** Es la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble que permiten la entrada o salida del mismo. Excepcionalmente, se tendrán como accesos las servidumbres.

**Acera:** Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones.

**Acometida eléctrica:** Conexión del servicio entre las empresas proveedoras de energía eléctrica y cada edificación.

**Alcantarillado sanitario:** Sistema de tuberías que recolecta y transporta las aguas residuales para su posterior tratamiento.

**Alero:** Parte inferior del tejado que sale fuera de la pared, elemento voladizo no transitable, destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.

**Alineamiento:** Línea fijada por la autoridad competente, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto a la vía pública, ríos o quebradas, poliductos y otros que establezca la legislación costarricense.

**Altura de la edificación:** Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de suelo de la propiedad y el punto más alto de la construcción.

**Amanzanamiento:** es el proceso por medio del cual se crean calles que delimitan las manzanas en un área determinada, como parte del proceso de urbanización o de renovación urbana.

**Ancho efectivo:** Se refiere a la medida correspondiente al ancho del lote, la cual es igual o superior al frente mínimo establecido en la zona.

**Antejardín:** Es un porcentaje del retiro frontal que debe dejarse como área verde libre.

**Área bruta:** Área del predio sin descontar los porcentajes que deben ser cedidos para uso público.

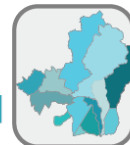
**Área común interna:** Área de uso general, construidos o no que se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales de un condominio. El porcentaje total se tasaré con base en el área total neta de la finca matriz y deberá cumplir con lo establecido en el presente reglamento. Las vías internas ni sus respectivas aceras forman parte del área común interna.

**Área común construida:** corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

**Área común libre:** es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no se permiten construcciones.

**Área comunal:** área de una urbanización o condominio al servicio de los habitantes del desarrollo, donde se desarrollarán actividades deportivas, de recreación infantil y para adultos, así como actividades necesarias para la convivencia y organización dentro de una comunidad.





**Área para uso público:** Porcentaje del área total de la finca de un fraccionamiento, urbanización o condominio que debe transferirse a la Municipalidad para uso público.

**Área pública a Ceder:** Se refiere al área a ceder gratuitamente a favor de la Municipalidad de San Carlos por cada condominio.

**Área neta:** Área disponible de la finca matriz donde se desea realizar el condominio, luego de descontar las áreas que como mínimo deben ser cedidos en vías públicas perimetrales y área común pública.

**Área urbanizable:** el total de área útil para poder llevar a cabo una urbanización. Las zonas de protección de ríos y zonas con pendientes mayores al 30% no son parte del área urbanizable.

**Área verde pública:** un área libre de intervención, sin impermeabilización; es una zona de regeneración de áreas con alta densidad de árboles, la cual cumple con varias funciones: filtro y fuente de aire para los distintos asentamientos, protección de ríos y nacientes, evita construcciones en zonas de inundación o riesgo, conserva bosque natural existente, entre otros.

**Calle cantonal tipo uno:** Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las otras vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función.

**Calle cantonal tipo dos:** Vías colectoras de vías internas.

**Calle sin salida:** Calle o camino de dominio de público que se encuentra conectado solamente en uno de sus extremos con la red vial.

**Calle cantonal tipo tres:** Aquellas vías que complementan la función colectora de las vías secundarias y aumentan la eficiencia local de la red de transportes cantonal.

**Calles marginales:** Calles cantonales tipo dos paralelas a carreteras de altos flujos vehiculares y separadas de estas; permiten separar flujos vehiculares regionales de los flujos locales y las maniobras de acceso a propiedades aledañas a la vía de la carretera principal.

**Calzada:** Franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

**Caminos vecinales:** Son los caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicamente rurales; unen caseríos y poblados con la Red vial nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.

**Cesión de área para uso público:** acto jurídico a través del cual el desarrollador cede gratuitamente a la Municipalidad el área para uso público.

**CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

**CNE:** Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

**Cobertura:** Es el porcentaje (%) de terreno, que puede utilizarse para construir. En este valor se incluye cualquier superficie impermeabilizada, techada, entradas vehiculares, caminos, accesos, estacionamientos y construcciones en general.

**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 debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje, y el 30% puede ser utilizado por los condóminos.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

**Condominio:** Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

**Condominio combinado:** es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, que deben ser compatibles entre sí y ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

**Condominio comercial:** Condominio cuyo uso exclusivo es el desarrollo de actividades relativas a la venta de bienes y servicios.

**Condominio de lotes residenciales:** Aplica para lotes donde existen viviendas a la entrada en vigencia del Plan Regulador, y por su configuración no es posible fraccionar con los tamaños mínimos de lotes establecidos en el Plan Regulador.

**Condominio dentro de cuadra:** Aquellos cuya finca madre se encuentra dentro de una cuadra ya existente.

**Condominio industrial:** Condominio cuyo uso único y exclusivo es el de actividades industriales y/o almacenamiento, de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo del presente Plan Regulador.

**Condominio mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.

**Condominio residencial:** Condominio que solamente alberga unidades habitacionales.

**Construcción:** Edificación de una obra de ingeniería, arquitectura o albañilería; obra construida que incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen permanencia.

**Cuadra, cuadrante o manzana:** Espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, generalmente cuadrangular cuyo lado mayor no excederá 150 metros, delimitado por calles por todos sus lados.

**Cuadrante urbano:** corresponde a los sectores con cuadrantes dentro de Ciudad Quesada y los centros urbanos.

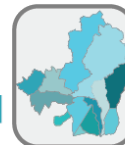
**Desarrollo en cuadrante:** Es aquella urbanización cuya configuración está compuesta por cuadras cuyo ancho es superior a 60 m e inferior a 120m.

**Desarrollo lineal:** Es aquella urbanización que no cuenta con cuadras, donde el desarrollo de la misma se da sobre una misma calle.

**Eco albergues:** Es la edificación apta para albergar huéspedes y, por lo general, mantienen una estrecha relación con el medio natural inmediato y se valen de esto para funcionar de forma sostenible. Su esencia va más allá de ofrecer un servicio de hospedaje, ya que además poseen fines ecológicos y de protección de los recursos naturales.

**Edificación:** Construcción destinada a cualquier actividad como habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres.

**Escala:** La escala de un plano o mapa expresa la relación de longitud entre las características dibujadas y las reales sobre la superficie de la tierra. Es decir, es la relación existente entre las dimensiones gráficas y las reales. Generalmente se expresa como una razón o fracción: 1:50000 o 1/50000. El numerador es la unidad y representa la distancia en el dibujo; el denominador, un número mayor, representa la distancia en el terreno. Así, la escala 1:50000 establece que cualquier unidad tal y como 1 centímetro o 1 milímetro en el mapa representa 50000 unidades iguales en el terreno. Entre menor sea el denominador, la escala es mayor porque se acerca más a la unidad; en una escala 1:1 son iguales a la representación y el método representado. En la escala 1:10000, 1 centímetro representa 100 metros y en 1:50000 corresponde, a quinientos metros de terreno.



**Estabilidad geotécnica:** Es la capacidad de una masa de suelo, roca o combinación de ambas; de mantener su estado de reposo y equilibrio con el paso del tiempo, así sea por sí mismo o bien por el uso de elementos externos creados por el hombre.

**Establecimiento elevado:** Aquel tipo de establecimiento 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.

**Facilidad Comunal:** corresponde a toda infraestructura o espacio que brinda un servicio o beneficio a la comunidad, los cuales son de uso público, para fines educativos, de salud, culto, recreación, beneficencia y similares, así como actividades necesarias para la convivencia y organización dentro de una comunidad. Las facilidades comunales contienen infraestructura que requiere de impermeabilización del suelo tales como: canchas deportivas, espacios de reunión comunal, salones comunales, zonas de estar, gimnasio, EBAlS, hogares de ancianos, senderos, casa de la cultura, guardería, plantas de tratamiento para aguas residuales, infraestructura de retención de aguas pluviales, tanque de almacenamiento de agua potable.

**Finca madre:** Finca en la cual se realiza un fraccionamiento.

**Finca filial:** Unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella. En algunos casos se menciona como unidad filial.

**Finca matriz:** Finca que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes y calles internas

**Finca original:** Corresponde a la finca en régimen de condominio, cuya medida es el valor bruto sin descontar la cesión gratuita a la Municipalidad, ya sea para calles perimetrales, área común pública o ambas.

**Finca o lote:** Inmueble inscrito en el Registro de Bienes Inmuebles, como unidad jurídica, en ocasiones se le refiere como lote o predio.

**Fraccionamiento con fines urbanos:** Aquellos fraccionamientos cuyo propósito es establecer un complejo habitacional, para el comercio, industria o turismo, por lo cual es necesario la apertura de calles y provisión de servicios. Cuando el fraccionamiento es con estos fines, será obligatorio ceder parte del terreno fraccionado a la Municipalidad.

**Fraccionamiento:** La división de cualquier finca con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones a manos del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

**Franja verde:** Se ubican entre la calle y la acera, sirven para darle mayor seguridad al peatón y proveer de confort el recorrido.

**Frente de lote:** Es la longitud en su línea frontal del predio sobre vía pública.

**Habitable:** Local que reúna los requisitos de seguridad, higiene y comodidad adecuados para la permanencia de personas por un período prolongado.

**Huella:** Es la cantidad de terreno en metros cuadrados (m<sup>2</sup>), que pueden utilizarse para construir. En este valor se incluye cualquier superficie impermeabilizada, techada, entradas vehiculares, caminos, accesos, estacionamientos y construcciones en general.





## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

**ICAA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. En algunas ocasiones se menciona como AyA.

**ICE:** Instituto Costarricense de Electricidad.

**ICODER:** Instituto Costarricense del Deporte y la Recreación.

**Impermeable:** Que no permite la libre penetración del agua.

**Infiltración:** Determina la velocidad con que el agua debe ser aplicada a la superficie sin que ocurran pérdidas por escurrimiento superficial; es utilizada en sistemas de riego.

**INS:** Instituto Nacional de Seguros.

**INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en algunos casos se menciona solamente como el "Instituto".

**Lado de cuadra:** Espacio de una calle comprendido entre dos esquinas; lado de una manzana.

**Lote industrial en condominio:** Predio ubicado dentro de la Zona Industrial que es desarrollado y aprovechado bajo el régimen de condominio, específica y exclusivamente un condominio de tipo industrial.

**MAG:** Ministerio de Agricultura y Ganadería.

**Manzana, cuadra o cuadrante:** Espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, generalmente cuadrangular, delimitado por calles por todos sus lados.

**MINAE:** Ministerio de Ambiente y Energía.

**MINSA:** Ministerio de Salud.

**MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**Municipalidad:** Persona jurídica estatal con jurisdicción territorial sobre el cantón de San Carlos. Le corresponde la administración de los servicios e intereses locales, con el fin de promover el desarrollo integral de los cantones en armonía con el desarrollo nacional. En algunas ocasiones se menciona como Municipio o Gobierno Local.

**Parcela:** Unidad catastral representada por una porción de terreno que constituye una completa unidad física.

**Pared:** Muro no estructural, elemento constructivo para cerrar espacios.

**Piso:** En un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo y para apoyar los muebles.

**Plano catastrado:** Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional o en el Registro Público.

**Primer piso:** Se llama primer piso al que está a nivel del suelo.

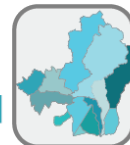
**Retiro frontal:** Distancia entre las líneas de propiedad y de construcción, de origen catastral la primera y de definición oficial la segunda, ya sea por el MOPT o la Municipalidad; implica una restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

**Retiro lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del lote y la parte más cercana de la estructura física o construcción.

**Retiro posterior:** Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del lote y la parte más cercana de la estructura física o construcción.

**Retiros:** Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una edificación y los linderos del respectivo lote.

**Servidumbre:** Derecho real en cosa ajena que implica un poder sobre un predio para servirse de él parcialmente en algún aspecto. Al constituir un gravamen sobre una propiedad, la



servidumbre no deja de formar parte de la misma, por lo que su dueño tiene la posibilidad de practicar todos los actos compatibles con su existencia y ejercicio.

**Servidumbre Legal:** Aquellas creadas con fundamento en las normas del ordenamiento jurídico costarricense, las cuales generalmente son creadas para brindar un uso público o una utilidad general, por ejemplo, las creadas por el ICE (líneas eléctricas, de telecomunicaciones y de transmisión).

**Servidumbre de Paso:** Aquella cuya constitución es forzosa a favor de los fundos que estén enclavados o que no tengan salida suficiente a la vía pública. Los actos referentes a su mantenimiento, deberán ser ejecutados por el propietario o usufructuario del fundo dominante. Esta categoría incluye las servidumbres de paso con vocación urbana y las servidumbres de paso con vocación agropecuaria.

**Suelo:** Cualquier material no consolidado compuesto de distintas partículas sólidas, con gases o líquidos incluidos. En construcción, la palabra se aplica normalmente al terreno de sustentación de las obras.

**Súpercuadra:** Zona urbana que se encuentra formada por cuadras y rodeada por vías principales, que permiten la integración de la ciudad. Las calles externas que conforman las súpercuadras serían de mayor importancia dentro de una estructura jerarquizada de calles.

**Superficie libre mínima.** La superficie libre mínima es la diferencia entre el área del lote y el área de cobertura.

**Superficie máxima a cubrir:** Es el valor resultante cuando debe combinarse algún porcentaje de cobertura y alguna huella.

**Superficie para caminos y estacionamientos dentro del lote:** Esta definición 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.

**Urbanización:** Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines residenciales mediante la apertura de calles y provisión de servicios, donde el urbanizador se ve obligado a ceder a la Municipalidad cierta porción de terreno para uso público.

**Urbanización de Interés Social:** Es aquella declarada de esta forma por el MIVAH o cualquier otra entidad competente.

**Vía pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público.

**Vía peatonal:** Aquella que es de uso exclusivo para transeúntes, y en las cuales el uso de vehículos motorizados está prohibido. También se le menciona como bulevar

**Vías perimetrales públicas:** Vías ubicadas en el perímetro de la finca matriz cedidas a la Municipalidad al momento de desarrollar un condominio.

**Vivienda cascarón:** Núcleo de servicios y paredes exteriores.

**Vivienda de interés social:** Aquella subvencionada total o parcialmente por el estado, cuyos beneficiarios son sectores de la población con escasos recursos económicos.

**Vivienda multifamiliar:** Edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.

**Vivienda progresiva:** Toda unidad de vivienda que, partiendo del lote con servicios mínimos, puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una vivienda completa.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

**Vivienda unifamiliar:** Edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

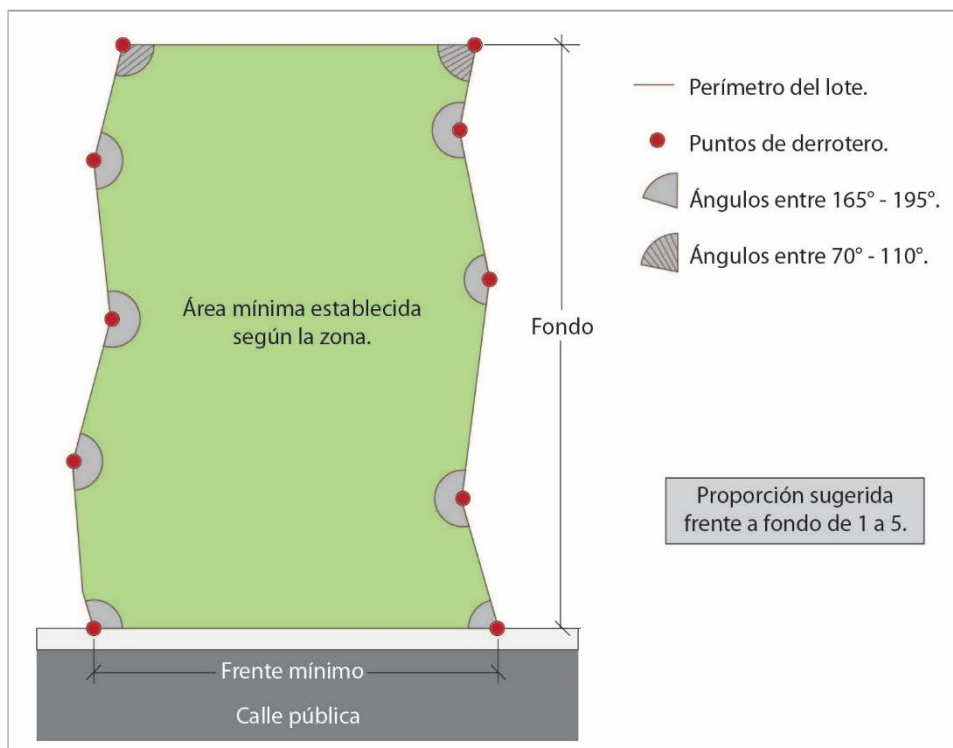
**Vivienda:** Todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

**Zonas de absorción común:** Zona de drenaje común para disponer las aguas residuales provenientes de tanques sépticos individuales, que sirve a varias familias a la vez, y tiene dimensiones suficientes para cumplir con los requerimientos técnicos del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del CFIA, o leyes y reglamentos especiales publicados y vigentes relativos a la materia.

**Artículo 2. Lotes Regulares.** Se considera un lote como regular cuando presenta las siguientes características. Ver Figura 1

- El polígono que circunscribe el lote debe tener cuatro ángulos internos con valores entre los  $70^\circ$  y  $110^\circ$ .
- Los restantes ángulos internos del polígono generados por el perímetro del mismo deben tener diferencias entre los  $165^\circ$  y  $195^\circ$ .
- Las proporciones geométricas que debe tener dicho predio en Zona Urbana Ciudad Quesada y Centro Urbano debe ser una relación frente a fondo de 1:5 y en las demás zonas de 1:7
- Debe cumplir con el área y frente mínimo establecido en el presente Reglamento para la zona en donde se encuentre, respetando los lineamientos establecidos en el Reglamento de zonificación y restricciones.

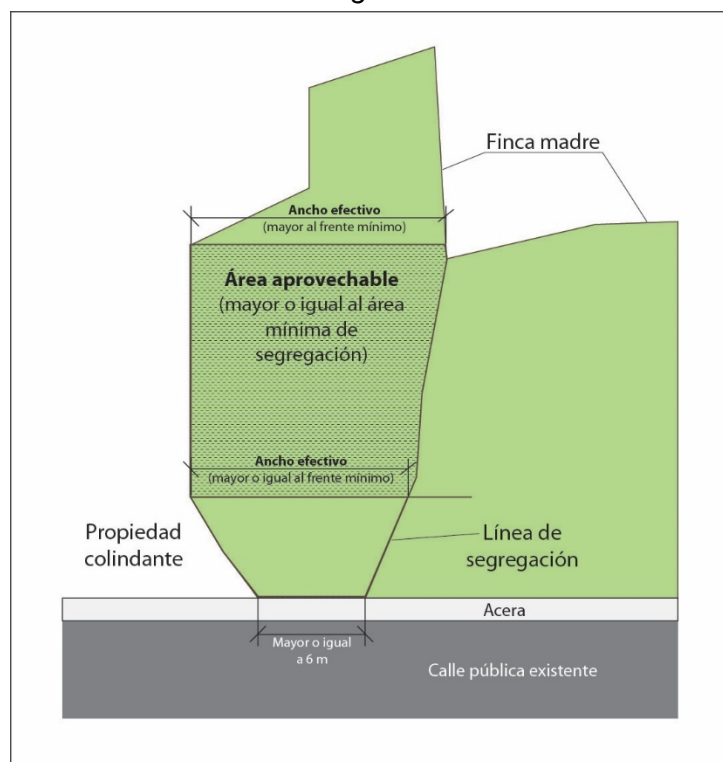
Figura 1. Descripción de las características de un lote regular.



**Artículo 4.** Cuando un lote se pretenda segregar y dadas sus características geométricas no pueda cumplir con el **frente mínimo** establecido o alguna de sus particiones resulte irregular, podrá llevarse a cabo la segregación siempre y cuando se cumpla con las siguientes características:

- a. Debe cumplir con un frente mínimo de 6 metros, que servirá de acceso a la propiedad.
- b. La propiedad resultante debe tener una porción interior equivalente al tamaño mínimo establecido en la zona, a esta porción se le denominará como el área aprovechable del lote. El área aprovechable del lote debe tener un ancho efectivo equivalente de al menos el frente mínimo de la zona, aquellas porciones que no cuenten con el ancho mínimo efectivo no serán contabilizadas como parte del área aprovechable del lote.
- c. Los lotes resultantes, cuando soliciten un permiso de construcción, deben dejar un antejardín cuya área será equivalente a la longitud del frente mínimo permitido en la zona por dos metros. Las áreas de acceso no podrán ser construibles.
- d. En un fraccionamiento solo se permite un lote irregular.
- e. El callejón de acceso al área aprovechable del lote deberá guardar las proporciones indicadas en el Artículo 2 inciso c.
- f. El callejón de acceso al área aprovechable del lote debe tener un ancho mínimo de 6 metros en toda su extensión desde la vía pública hasta dicha área aprovechable.
- g. La longitud máxima posible para el callejón de acceso será de 18 metros, medidos desde la línea de propiedad hasta el área aprovechable del lote.

*Figura 2. Características de los lotes irregulares en nuevos fraccionamientos.*





## **CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE FRACCIONAMIENTO**

### **Consideraciones específicas**

- Las propiedades resultantes de un fraccionamiento deben contar con garantía de disponibilidad de servicios básicos, así como un acceso adecuado a la vía pública que sea consecuente con las propuestas viales presentadas en este Plan Regulador.
- Es recomendable para nuevos fraccionamientos la disposición en cuadrantes, con la finalidad de fortalecer la redundancia vial y la accesibilidad.
- Quién fraccione la propiedad debe hacer todas las mejoras que requiera la calle, incluida su ampliación, creación de aceras, alcantarillado, entre otros, indicados en el Reglamento de Vialidad.
- En estos fraccionamientos el urbanizador debe respetar todas las consideraciones pertinentes y relacionadas con la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con discapacidad y sus reformas y todos sus respectivos capítulos y obligaciones.
- En caso que existan servidumbres y calles sin salida, es fundamental que éstas se sujeten a las propuestas para nuevas calles indicadas en este Plan Regulador; así pues, es totalmente inconveniente que al final de una servidumbre exista una construcción, pues limita la posibilidad de continuar con una futura vía y darle redundancia al sistema vial.
- Con el fin de crear las vías necesarias para dar redundancia al sistema vial, todo nuevo fraccionamiento debe sujetarse a las propuestas de nuevas calles indicadas en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador, construyendo las vías proyectadas que atraviesen la finca a fraccionar.

### *Consideraciones específicas: Fraccionamiento en fincas irregulares*

- Existen fincas con configuraciones irregulares de lote, razón por la cual es necesario establecer normas que no perjudiquen a los propietarios de dichas fincas. Para esto se establecen excepciones claramente definidas para que los lotes puedan ser aprovechados.

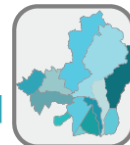
### **Regulaciones**

**Artículo 5.** La Municipalidad aceptará el fraccionamiento únicamente en propiedades que cumplan con condiciones de conectividad frente a vías públicas existentes y debidamente reglamentadas. El fraccionador debe hacer todas las mejoras que requiera la calle, incluida su ampliación previa aprobación de la lotificación.

**Artículo 6.** Todo nuevo fraccionamiento debe sujetarse a las propuestas de nuevas calles indicadas en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador, construyendo las vías proyectadas que atraviesen la finca a fraccionar.

**Artículo 7.** Para poder segregarse los lotes deben contar con los servicios mínimos, de lo contrario no se podrá tramitar ningún visado.

**Artículo 8. Requisitos para el visado de planos.** Para autorizar el visado de planos en un fraccionamiento, es indispensable que el interesado presente ante la Municipalidad de San Carlos, un diseño de sitio del fraccionamiento a realizar debidamente acotado, en el que se defina la forma de los lotes resultantes, el frente a calle pública y la ubicación del área a ceder para parque y facilidades comunales. Así mismo, la Municipalidad mediante el visado del plano, corroborará que el fraccionamiento cumple con todas las disposiciones del Plan Regulador.



**Artículo 9.** Para la ciudad, Centros Urbanos, Núcleo Consolidado tipo 1 y 2, y en Núcleos no Consolidados, la cantidad de lotes resultantes de una segregación no podrá ser mayor a diez. Salvo que dicha segregación sea parte de una urbanización, en caso mencionado se debe respetar los planteamientos establecidos para urbanizaciones.

**Artículo 10. Fuentes de agua.** Todo desarrollo que contenga una fuente de agua debe acatar las restricciones establecidas para esta zona, estas se indican en el *Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo*, en la porción de terreno que incluye esta zona.

### CAPÍTULO 3. SERVIDUMBRES Y CALLES SIN SALIDA

#### Consideraciones específicas

- Un **acceso** es la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble que permite la entrada o salida del mismo. Es necesario que cada propiedad tenga una salida a la vía pública, esto por motivos de seguridad, pues facilita la labor y acceso de vehículos de emergencia.
- Es indispensable que los accesos a toda construcción posean las dimensiones que permitan el ingreso de **vehículos de emergencia** -bomberos, cruz roja, paramédicos, entre otros- y que se respeten los lineamientos establecidos para tales apartados en el *Manual de disposiciones técnicas generales al reglamento sobre seguridad humana y protección contra incendios y sus reformas*.
- En los fraccionamientos donde por algún motivo especial, uno o varios predios no queden frente a la vía pública, éstos deben solucionar el acceso a la propiedad asegurando un espacio suficiente para la proyección de la calzada y la acera, dejando abierta la posibilidad de conexión futura con el **sistema vial** existente a favor de promover la redundancia vial.
- Una **servidumbre** de paso se da cuando un predio es obligado a permitir el tránsito por su propiedad, generalmente para brindar acceso a otras propiedades vecinas. Debido al uso privado que tienen y al impedimento que generan de dar redundancia al sistema vial su longitud máxima está restringida.
- Las calles sin salida y servidumbres resultan inconvenientes a la hora de establecer conexiones viales, por lo cual su autorización debe estar limitada a las condiciones topográficas del terreno y su ubicación dentro del cantón, en caso que la calle sin salida se pretenda construir dentro de un centro urbano o un núcleo consolidado, su inconveniencia es mayor, dado que estos lugares requieren de una eficiente conexión entre las vías.
- Es necesario que la Municipalidad mantenga una adecuada fiscalización del uso de los terrenos en las zonas agropecuarias del cantón, de manera que los desarrollos que se realicen en estos sectores sean coherentes con los usos permitidos por la zonificación en que se ubican.
- El ancho mínimo de 8 metros en las servidumbres de paso con vocación agropecuaria permite el paso de vehículos de mayor tamaño correspondientes a las actividades que se realizan en estas zonas.





## **Regulaciones**

**Artículo 11. Condición de la servidumbre de paso.** Cuando se autoriza una segregación frente a servidumbre la entrada a cada parcela será considerada servidumbre de paso común y en todo momento, se debe dar paso libre para cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos, así como de las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. La municipalidad, ni ninguna institución pública tienen la obligación de darle mantenimiento a la servidumbre o prestar servicios en los lotes interiores. En todo caso la servidumbre es un área privada.

**Artículo 12. Lotes frente a servidumbre de paso con vocación urbana:** Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. Excepcionalmente la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso con vocación urbana en las zonas residenciales de la Ciudad Quesada, Centros Urbanos, Núcleos Consolidados 1 y Núcleos Consolidados 2, siempre que presenten las siguientes condiciones:

- a. La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que, por su ubicación o dimensión, se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote.
- b. En caso que no existan viviendas en el predio a fraccionar, el acceso a las futuras viviendas desde la servidumbre será únicamente en forma lateral, de modo que el punto final de la servidumbre no culmine con una construcción. Debe quedar al final de la servidumbre un ancho libre de al menos el equivalente al ancho de la servidumbre.
- c. Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de 6 lotes.
- d. Bajo ninguna circunstancia se permitirán servidumbres con una longitud mayor a 60 metros.
- e. Cuando una servidumbre sirva a una subdivisión hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de 5 metros de ancho como mínimo, más un 1,5 metro de acera como mínimo, si existen predios a ambos lados de la servidumbre se agregará 1,5 metros más para la otra acera. De esta forma el ancho mínimo será de 8 metros en total.
- f. Cuando una servidumbre sirva a una subdivisión de 4 a 6 lotes para vivienda unifamiliar, esta será de al menos 7 metros de ancho para la calzada, más 1,5 metros de acera como mínimo, si existen predios a ambos lados de la servidumbre se agregará 1,5 metros más para la otra acera. De esta forma el ancho será de 10 metros en total.
- g. Los lotes resultantes de las subdivisiones deben cumplir con las medidas mínimas establecidas en este reglamento. El área de la servidumbre no es computable para el cálculo de área mínima de lote. Las únicas construcciones que se permiten en servidumbre son las obras de infraestructura y mantenimiento.

**Artículo 13.** En los casos que sea necesario construir servidumbres para acceder a los lotes, las mismas serán de un ancho mínimo de 8 metros y deberán formar parte de los lotes en forma total o en partes proporcionales lo cual debe indicarse tanto en los planos de segregación como en la inscripción registral.



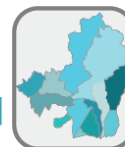
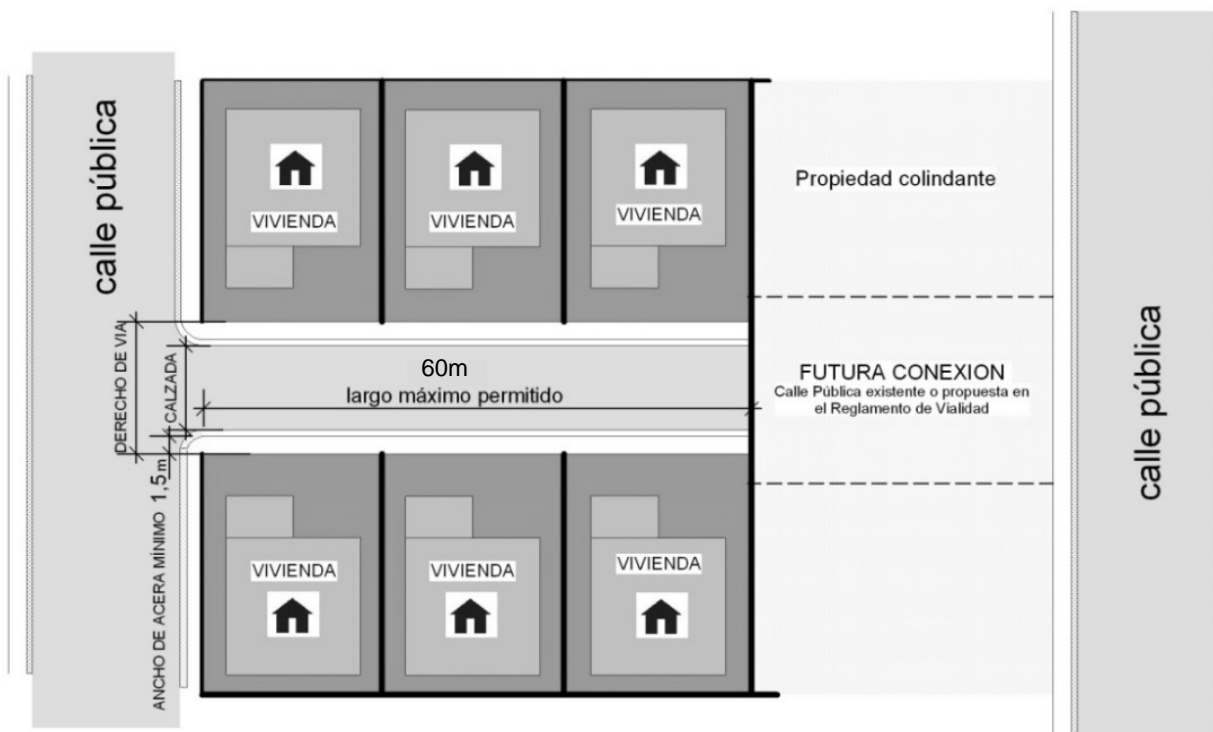


Figura 3. Restricciones para servidumbres.



**Artículo 14. Lotes frente a servidumbre de paso con vocación agropecuaria:** Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. Excepcionalmente la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso con vocación agropecuaria en las zonas Transición Agropecuario, Agropecuario, Agropecuario con restricciones y Ganadería y Cultivos Permanentes, siempre que presenten las siguientes condiciones:

- La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que, por su ubicación o dimensión, se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote.
- En caso que no existan viviendas en el predio a fraccionar, el acceso a las futuras viviendas desde la servidumbre será únicamente en forma lateral, de modo que el punto final de la servidumbre no culmine con una construcción. Debe quedar al final de la servidumbre un ancho libre de al menos el equivalente al ancho de la servidumbre.
- Bajo ninguna circunstancia se permiten servidumbres con una longitud mayor a 120 metros.
- Frente a estas servidumbres se podrán segregar la cantidad de lotes que puedan acomodarse en la longitud máxima de 120 metros, respetando el frente mínimo de lote de la zona.
- Cuando una servidumbre sirva a una subdivisión hasta de 4 lotes para vivienda unifamiliar, la servidumbre tendrá 8 metros de ancho como mínimo.
- Cuando una servidumbre sirva a una subdivisión mayor a 4 lotes para vivienda



unifamiliar, la servidumbre tendrá 11 metros de ancho como mínimo.

- g.** La distancia mínima entre servidumbres es de 400 metros medidos de borde interno a borde interno de cada servidumbre.
- h.** Las servidumbres deben estar equipadas con un sistema de manejo de aguas pluviales de acuerdo con lo establecido en los Artículos 46 al 58 del Capítulo 4 del Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador; asimismo, deberán contar con estabilización de los taludes en aquellos sitios donde corresponda
- i.** La servidumbre deberá tener cunetas ambos lados y deberá estar lastreada.
- j.** Los lotes resultantes de las subdivisiones deben cumplir con las medidas mínimas establecidas en este reglamento. El área de la servidumbre no es computable para el cálculo de área mínima de lote. Las únicas construcciones que se permiten en servidumbre son las obras de infraestructura y mantenimiento.

**Artículo 15. Calles sin salida.** Solo se aceptarán calles sin salida en urbanizaciones en las siguientes condiciones:

- a.** Si dicha calle es cedida a la Municipalidad de San Carlos.
- b.** Si dicha calle forma parte parcialmente de alguna propuesta vial del Plan Regulador. Esto en el caso que la propiedad no cubra la totalidad de la calle propuesta.
- c.** Si la propiedad a urbanizar no colinda con una calle pública en el sentido perpendicular a las futuras calles.
- d.** La distancia mínima entre calles sin salida es de 80 metros medidos de eje central a eje central de calle.
- e.** Si el terreno no conecta dos vías existentes, se podrá crear una calle sin salida siempre y cuando esté prevista para una futura conexión (Figura 3). En caso de que el dueño de la propiedad colindante desee urbanizar, debe conectarse a esta calle sin salida y establecer una continuidad vial.
- f.** El punto final de la calle no debe culminar con una construcción. Debe quedar al final de dicha calle un ancho libre de al menos el equivalente al derecho de vía actual.
- g.** En todo caso, las calles que queden sin salida, deben implementar dentro de su diseño geométrico el uso del martillo o la rotonda de giro al final de la misma para facilitar la salida de los vehículos que deban usar estas calles.

## **CAPÍTULO 4. REUNIÓN DE FINCAS**

### **Consideraciones específicas**

- Para el caso de la reunión de fincas, se establecieron normas que regulan el tema de las unificaciones convencionales, donde dos fincas se unen para consolidarse. En éste supuesto, no se formulan impedimentos siempre que se respeten los tamaños y morfología de lote establecidos para la zona.

### **Regulaciones**

**Artículo 16.** La reunión de fincas es permitida en cualquier parte del cantón siempre y cuando esta acción no implique la obstrucción total o parcial de alguna vía pública existente o bien el acceso



a algún espacio público ni irrespeten los tamaños y morfología de lote establecidos para la zona.

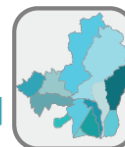
**Artículo 17.** Para aquellos casos donde es necesario realizar la segregación de una finca vecina para una posterior unificación con otra colindante, se permitirá la segregación pese a no cumplir con las condiciones de una una segregación convencional, siempre y cuando dicha acción sea realizada en un mismo acto, frente a un notario público. Bajo ninguna circunstancia se permitirá una segregación que no cumpla con los requerimientos de este Plan Regulador en un procedimiento diferente al descrito.



## CAPÍTULO 5. FRACCIONAMIENTO EN ZONA URBANA

### Consideraciones específicas

- Áreas que concentran la mayor parte de la población y reúnen la mayoría de servicios e infraestructura. Las regulaciones varían según nivel de densificación y consolidación.
- Las dimensiones elegidas como frente y área mínima se obtuvieron mediante una combinación de variables, la cuales se citan a continuación:
  - a) Partiendo del supuesto que un lote con las dimensiones mínimas sea utilizado para fines habitacionales, cualquier inmueble que se asiente sobre éste deberá poseer las condiciones adecuadas para proveer de **iluminación y ventilación natural** apropiada a los espacios. Además, debe considerarse un área suficiente como para disponer de una porción de terreno, para ser utilizada como zona de absorción en caso que la vivienda utilice tanque séptico.
  - b) Si bien es cierto cabe la posibilidad de que existan usos comerciales que requieran de áreas menores, no es objetivo de este Plan Regulador el promover la proliferación de segregaciones minúsculas.
  - c) El propósito de los valores escogidos es que constituyan dimensiones acordes con los desarrollos existentes en el área regulada.
  - d) Para el sector urbano se admiten lotes de menores dimensiones que en zonas rurales, pues dados los **valores de la tierra** y una mayor posibilidad de crecimiento en estos sectores, es prudente asignarles valores diferentes.
- La consideración del tipo de tratamiento que se le dará a las aguas residuales también tiene una influencia sobre la decisión del tamaño mínimo de lote. En el caso de existir un sistema de alcantarillado sanitario los lotes podrían ser de menor tamaño que si se utiliza tanque séptico, ya que en el segundo caso es necesario garantizar la disponibilidad de terreno suficiente para construir el drenaje del tanque, espacio que no deberá impermeabilizarse.
- La consideración del tipo de tratamiento que se le dará a las **aguas residuales** también influye en el tamaño mínimo de lote. En el caso de existir un sistema de alcantarillado sanitario los lotes conectados a este podrían ser de menor tamaño que aquellos que deban optar por otro sistema, pues el alcantarillado no requiere espacio para la zona de drenaje.



## Regulaciones

**Artículo 18.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Urbana son establecidas en la Tabla 1. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 1. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Urbana*

Zona Urbana	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
(RE) Residencial	150	11	2	Caso A	Caso B	4	16	75	85
(MX) mixta		11							
(CO) Comercial		9				6	21		
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 6. FRACCIONAMIENTO EN CENTRO URBANO

### Consideraciones específicas

- Estas zonas también congregan una gran diversidad de actividades humanas, por lo que cuentan con gran potencial de desarrollo comercial y residencial. En la mayoría de los casos, estos corresponden a las cabeceras de los distritos. Están propuestos de manera que satisfagan las necesidades de servicios y comercios de otros núcleos cercanos, así como de otras actividades urbanas.
- 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.

## Regulaciones

**Artículo 19.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Centro Urbano son establecidas en la Tabla 2. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

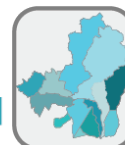
Tabla 2. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Centro Urbano

Centro Urbano	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
(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						
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 7. FRACCIONAMIENTO EN NÚCLEOS CONSOLIDADOS

### Consideraciones específicas

- 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 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.
- 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.
- 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.

## Regulaciones

**Artículo 20.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en los Núcleos Consolidados son establecidas en la Tabla 3. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 3. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Núcleos Consolidados*

Núcleos Consolidados	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
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
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 8. FRACCIONAMIENTO EN NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS

### Consideraciones específicas

- 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.

## Regulaciones

**Artículo 21.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en los Núcleos No Consolidados son establecidas en la Tabla 4. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.





## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

Tabla 4. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Núcleos No Consolidados

Núcleos No Consolidados	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%)	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Núcleos No Consolidados	300	12	3	Caso A	Caso B	2	8	65	75
<b>Tipo A</b>	No conectado a planta de tratamiento								
<b>Tipo B</b>	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
<b>CASO A:</b>	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5 metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3 metros.				
<b>CASO B:</b>	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 9. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE EXPANSIÓN

### Consideraciones específicas

- Las **zonas de expansión** se crean con el objetivo de permitirle a zonas urbanas del cantón su crecimiento y expansión futura. Puesto que están ubicados en la periferia de los *centros urbanos* y *núcleos consolidados tipo 1 y 2*, en un futuro podrían convertirse en la ampliación de los mismos.
- Las zonas de expansión sirven para reservar espacio para, en un futuro, albergar más población e intensificar el uso del suelo. En consecuencia, los usos y segregaciones se limitan; permitiendo solo aquellos que siguen su vocación actual que, en su mayoría, es residencial.
- Asimismo, las zonas de expansión, por tener una menor intensidad de ocupación humana que las zonas urbanas, sirven de **transición** entre los asentamientos tipo Centro Urbano y Núcleos y las zonas agrícolas, de protección e industriales del cantón. Debido a lo anterior los tamaños de lote mínimo, frente mínimo y cobertura son mayores que en las zonas más urbanas pero menores que en las zonas de vocación agropecuaria.
- Para la clasificación y definición de los **lineamientos urbanísticos** como tamaño de lote y Porcentaje de Cobertura permitido en las zonas de expansión se tomó en cuenta: la ubicación, el tamaño de lote actual, la zonificación propuesta en las zonas colindantes y los usos actuales de cada zona.

### Regulaciones

**Artículo 22.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Expansión son establecidas en la Tabla 5. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

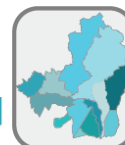


Tabla 5. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para Núcleos No Consolidados

Expansión	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Expansión	2 000	15	3	Caso A	Caso B	4	16	65	75
<b>Tipo A</b>	No conectado a planta de tratamiento								
<b>Tipo B</b>	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
<b>CASO A:</b>	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
<b>CASO B:</b>	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 10. FRACCIONAMIENTO EN ZONA COMERCIAL GRANDE

### Consideraciones específicas

- 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 y comerciales de mediano y gran tamaño.

### Regulaciones

**Artículo 23.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Comercial Grande son establecidas en la Tabla 6. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

Tabla 6. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Comercial Grande

Comercial Grande	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Comercial Grande	3 000	32	5	4	4	3	12	80	85
<b>Tipo A</b>	No conectado a planta de tratamiento								
<b>Tipo B</b>	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
<b>CASO A:</b>	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
<b>CASO B:</b>	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				



## **CAPÍTULO 11. FRACCIONAMIENTO EN ZONA INDUSTRIAL**

### **Consideraciones específicas**

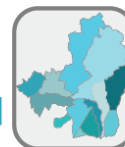
- Estas zonas se crean para acoger industrias de muchos tipos y de diferentes escalas de modo que es necesario que existan lotes grandes para permitir la implantación de grandes proyectos industriales como de aquellos con menor tamaño. En este sentido, los requisitos mínimos de dimensiones permiten acomodar la diversidad de actividades industriales.
- Las vías internas en zonas industriales son particularmente relevantes en la definición del frente de lote mínimo, por lo que se establecen normas dirigidas a que el derecho de vía sea de 14 metros como mínimo. Así, existirá por lo menos una vía interna que permita la circulación dentro del lote y que a la vez quede suficiente espacio para acomodar las edificaciones y estacionamientos necesarios.
- Los impactos sobre el sistema de transportes que provocan el tipo de operaciones (en particular carga y descarga de insumos o mercaderías terminadas) asociadas a industrias son muy altos. Por ello, es conveniente su realización dentro de la propiedad en que se ubica la industria.

### **Regulaciones**

**Artículo 24.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Industrial son establecidas en la Tabla 7. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 7. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima en la Zona Industrial*

Industrial	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
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				
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				



## CAPÍTULO 12. FRACCIONAMIENTOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL

### Consideraciones específicas

- Esta zona tiene como finalidad contribuir a disminuir el impacto de la actividad industrial pesada sobre las zonas circundantes. Las zonas de amortiguamientos son adyacentes y perimetrales a cada una de las zonas industriales, están ubicadas en Ciudad Quesada y al norte de San Carlos.
- En la zona de amortiguamiento se permite el comercio al por mayor y por menor, así como actividades empresariales inmobiliarias, y de alquiler. De esta forma se incentiva la instalación de servicios complementarios a los de la zona industrial.

### Regulaciones

**Artículo 25.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Amortiguamiento Industrial son establecidas en la Tabla 8. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 8. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima en la Zona de Amortiguamiento Industrial*

Amortiguamiento industrial	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Amortiguamiento industrial	2 000	20	6	4	4	1	12	40	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 13. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO

### Consideraciones específicas

- 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.

### Regulaciones

**Artículo 26.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Turístico son establecidas en la Tabla 9. La totalidad del



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 9. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico*

Turístico	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Turístico	8 000	40	8	3	3	3	12	40	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 14. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO LAS CATARATAS

### Consideraciones específicas

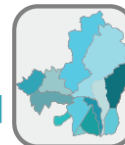
- Esta zona se encuentra adyacente a la zona de protección del Volcán, por lo cual puede aprovechar el recurso natural y paisajístico para fomentar las actividades turísticas.

### Regulaciones

**Artículo 27.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Turístico Las Cataratas son establecidas en la Tabla 10. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 10. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico Las Cataratas*

Turístico Las Cataratas	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Turístico Las Cataratas	3 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	30	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				



## CAPÍTULO 15. FRACCIONAMIENTO EN ZONA RESIDENCIAL ZETA 13

### Consideraciones específicas

- 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.
- Este asentamiento está ubicado dentro de la Zonificación de riesgo volcánico emitida por la *Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE)*.
- Dentro de la zona de uso condicionado (por riesgo volcánico) existen los siguientes cuatro tipos de áreas de restricción:
  - a) **Restricción 1 (R1):** en esta se prohíbe toda actividad que implique concentración de personas, aun las que existieran antes de la publicación del reglamento. Únicamente se permiten las actividades agropecuarias existentes al tiempo de la publicación al reglamento, siempre que no impliquen la reunión de más de siete personas para su desarrollo y también se permite reparar la infraestructura ya existente.
  - b) **Restricción 2 (R2):** en esta se prohíbe la construcción de toda nueva infraestructura, con la excepción de los senderos, rótulos y facilidades al aire libre para los turistas que visiten la zona.
  - c) **Restricción 3 (R3):** en esta zona se prohíbe la construcción de toda nueva infraestructura, incluida la destinada a dar facilidades para acampar. Se permite la pesca en la laguna, el senderismo y la cabalgata, también la extracción de materiales y las actividades agropecuarias cuando estas sean preexistentes a la promulgación del Reglamento y no impliquen la reunión de al más de siete personas.
  - d) **Restricción 4 (R4):** en ella se permiten actividades de índole forestal, agropecuaria y la extracción de materiales mientras no impliquen la reunión de más de siete personas y estas sean anteriores al reglamento. No se permite la construcción de ninguna infraestructura nueva para el desarrollo de las actividades señaladas ni la ampliación de la misma, pero se podrán hacer las reparaciones necesarias mientras la infraestructura tenga los permisos correspondientes.

### Regulaciones

**Artículo 28.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Residencial Zeta 13 son establecidas en la Tabla 11. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

**Tabla 11. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Residencial Zeta 13**

Residencial Zeta 13	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Residencial Zeta 13	500	14	4	Caso A	Caso B	2	8	60	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 16. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO LAS CATARATAS DE BAJO IMPACTO

### Consideraciones específicas

- 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.

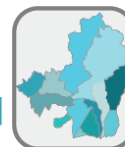
### Regulaciones

**Artículo 29.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Turístico Las Cataratas de bajo impacto son establecidas en la Tabla 12. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

**Tabla 12. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico Las Cataratas de bajo impacto**

Turístico Las Cataratas de bajo impacto	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Turístico Las Cataratas de bajo impacto	5 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	30	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				





## CAPÍTULO 17. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO LA PALMA

### Consideraciones específicas

- 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.

### Regulaciones

**Artículo 30.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Turístico La Palma son establecidas en la Tabla 13. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 13. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico La Palma*

Turístico La Palma	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Turístico La Palma	10 000	42	10	No aplica	No aplica	2	8	15	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 18. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TURÍSTICO DE BAJO IMPACTO

### Consideraciones específicas

- 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.
- 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.



## Regulaciones

**Artículo 31.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Turístico de Bajo Impacto son establecidas en la Tabla 14. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

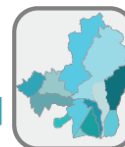
*Tabla 14. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Turístico de Bajo Impacto*

Turístico de Bajo Impacto	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Turístico de Bajo Impacto	5 000	27	10	5	No aplica	2	8	8	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 19. FRACCIONAMIENTO EN ZONA TRANSICIÓN AGROPECUARIO

### Consideraciones específicas

- 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.



## Regulaciones

**Artículo 32.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Transición Agropecuario son establecidas en la Tabla 15. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 15. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Transición Agropecuario*

Transición Agropecuario	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Transición Agropecuario	5 000	20	10	8	6	2	8	8	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 20. FRACCIONAMIENTO EN ZONA AGROPECUARIO

### Consideraciones específicas

- Son zonas con vocación para la actividad agrícola, pecuaria y agroindustrial, que además promueven otro tipo de actividades relacionadas o complementarias.

## Regulaciones

**Artículo 33.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Agropecuario son establecidas en la Tabla 16. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

Tabla 16. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Agropecuario

Agropecuario	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Agropecuario	5 000	30	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 21. FRACCIONAMIENTO EN ZONA AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES

### Consideraciones específicas

- Zona con posibilidad de explotación agrícola, por la capacidad de uso de suelo se promueven cultivos permanentes y diversidad de actividades productivas de menor impacto.
- Existen mayores restricciones para la construcción de infraestructura, por ser una zona en donde la protección del recurso natural es importante.
- El tamaño de lote mínimo, dado que tiene que ajustarse a ambas condiciones, es un poco mayor a la zona agropecuaria.

### Regulaciones

**Artículo 34.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona Agropecuario con Restricciones son establecidas en la Tabla 17. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

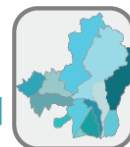


Tabla 17. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona Agropecuario con Restricciones

Agropecuario con restricciones	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Agropecuario con restricciones	5 000	50	10	5	No aplica	3	12 hasta 24	8	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 22. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE GANADERÍA Y CULTIVOS PERMANENTES

### Consideraciones específicas

- Presentan pendientes pronunciadas, grandes extensiones de bosque y pasto, y clima de alta montaña.
- Existen posibilidades para la diversidad de actividades productivas de bajo impacto, tomando en cuenta cultivos cuyo proceso requiera de movimiento mínimo de tierra y evite la erosión del suelo.
- Las segregaciones que se establecen son de un tamaño mayor a las Zonas Urbanas, ya que se pretende reducir los fraccionamientos, sin embargo, en caso que se produzcan será necesario cumplir con la legislación nacional en cuando a cesión de tierras al Estado. Esta cesión implica que terrenos valiosos para protección ambiental podrían pasar a manos de la administración municipal.

### Regulaciones

**Artículo 35.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Expansión son establecidas en la Tabla 18. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

Tabla 18. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la zona de Ganadería y cultivos permanentes

Ganadería y cultivos permanentes	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Ganadería y cultivos permanentes	5 000	50	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 23. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE SERVICIOS E INVESTIGACIÓN

### Consideraciones específicas

- Esta zona se encuentra ubicada en Venecia. En la zona conocida como finca Las Huacas en la cual se ubica el sitio arqueológico Cutris de gran valor patrimonial.
- 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 al sitio arqueológico Cutris, aquí se pueden albergar los servicios complementarios para el disfrute de los turistas en este sitio.

### Regulaciones

**Artículo 36.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Servicios e Investigación son establecidas en la Tabla 19. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

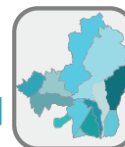


Tabla 19. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Servicios e Investigación

Servicios e Investigación	LOTE		RESTRICCIONES							
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo		
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B	
Servicios e Investigación	3 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	8		
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento									
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento									
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.					
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.					

## CAPÍTULO 24. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE TRANSICIÓN A PROTECCIÓN

### Consideraciones específicas

- 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.

### Regulaciones

**Artículo 37.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Transición a protección son establecidas en la Tabla 20. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.





## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

Tabla 20. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Transición a protección

Transición a protección	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Transición a protección	20 000	50	10	10	No aplica	3	12	6	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 25. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE TURISMO Y PROTECCIÓN

### Consideraciones específicas

- Esta zona se encuentra en el sector oeste del distrito de Fortuna. Está caracterizado 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”.
- 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.
- 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.
- 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.

### Regulaciones

**Artículo 38.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Turismo y Protección son establecidas en la Tabla 21. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

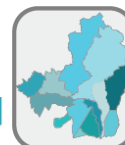


Tabla 21. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Turismo y Protección

Turismo y Protección	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Turismo y Protección	10 000	35	10	5	No aplica	2	8	12	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 26. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO CON POTENCIAL TURÍSTICO

### Consideraciones específicas

- Es 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. Circunda la Zona de Protección de Recursos Naturales, que, por su alta concentración de fuentes de agua, especialmente en los distritos de Aguas Zarcas y Palmera hace necesaria mayores restricciones. Presenta usos compatibles con actividades turísticas y recreativas de bajo impacto.
- En vista de que el porcentaje de terreno aprovechable en estos sectores es bajo, y que esta zona representa terrenos valiosos desde el punto de vista ambiental y paisajístico, las segregaciones que se establecen son de un tamaño mayor a otras del cantón, además se pretende reducir en la medida de lo posible futuros fraccionamientos, sin embargo, en caso que se produzcan será necesario cumplir con la legislación nacional en cuando a cesión de tierras al Estado. Esta cesión representaría una gran oportunidad para el cantón, ya que terrenos valiosos podrían pasar a manos de la administración municipal.

### Regulaciones

**Artículo 39.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Amortiguamiento con potencial turístico son establecidas en la Tabla 22. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

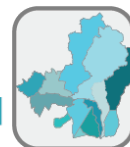
*Tabla 22. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Amortiguamiento con potencial turístico*

Amortiguamiento con potencial turístico	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Amortiguamiento con potencial turístico	20 000	50	20	10	No aplica	3	12	5	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 27. FRACCIONAMIENTO EN ZONA AGROPECUARIO CON VALOR ARQUEOLÓGICO

### Consideraciones específicas

- 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.
- 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.

## Regulaciones

**Artículo 40.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Agropecuario con valor arqueológico son establecidas en la Tabla 23. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 23. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Amortiguamiento con potencial turístico*

Agropecuario con valor arqueológico	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Agropecuario con valor arqueológico	20 000	50	10	5	5	2	8	8	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

## CAPÍTULO 28. FRACCIONAMIENTO EN ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES

### Consideraciones específicas

- Es una zona de fuertes pendientes y gran presencia boscosa es poco apta para uso agrícola o de asentamientos humanos, por lo que se requiere es proteger los recursos naturales.
- Esta zona es apta para el uso ecoturístico y de recreación, investigación y conservación, siendo necesario cumplir con la legislación nacional en cuanto a cesión de tierras al Estado establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 y sus reformas.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

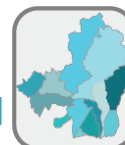
- En sector del Parque Nacional Juan Castro Blanco se creó una doble zonificación, lo anterior debido a que existen terrenos dentro del Parque que aún son propiedad privada, es decir que no han sido adquiridos por el Estado. De esta manera, la zonificación en esta área constituye una mezcla entre la establecida por el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE) y la que determina el Plan Regulador de conformidad con sus competencias.
- Las regulaciones establecidas con base en la zonificación realizada por el Plan determinan las condicionantes urbanísticas en las áreas privadas ubicadas dentro de los límites de los parques nacionales que aún no han sido adquiridas por el Estado, ello con la finalidad de garantizar el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, cuyo fundamento legal reside en los artículos 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 y sus reformas.

### Regulaciones

**Artículo 41.** Las regulaciones referentes a tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura en la Zona de Protección de recursos naturales son establecidas en la Tabla 24. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 24. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima para la Zona de Protección de recursos naturales*

Protección de Recursos naturales	LOTE		RESTRICCIONES						
	Tamaño mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Retiros(m)			Altura máxima:		Cobertura (%) máximo	
			Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
Protección de Recursos naturales	20 000	50	20	10	No aplica	2	8	4	
Tipo A	No conectado a planta de tratamiento								
Tipo B	Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A:	*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles.				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5metros y para 2 pisos o más, hasta 21 metros será de 3metros.				
CASO B:	* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				



*Tabla 25. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima según zonificación del cantón de San Carlos*

Sector			Zona	Lote		Restricciones						
				Tamaño Mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Retiros			Altura máxima		Cobertura (%) máximo	
						Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
URBANO	ASENTAMIENTOS	Zona Urbana	(RE) Residencial	150	11	2	Caso A	Caso B	4	16	75	85
			(MX) Mixta		11							
			(CO) Comercial		9							
		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						
		Núcleos Consolidados	Tipo 1	200	9	3	Caso A	Caso B	2	8	65	75
			Tipo 2	250	9	3					65	75
			Tipo 3	300	9	4					60	65
		Núcleos no Consolidados	Núcleos no Consolidados	300	12	3	Caso A	Caso B	2	8	65	75
		Expansión	Expansión	2 000	15	3	Caso A	Caso B	4	16	65	75
	Comercial Grande	Comercial Grande	3 000	32	5	4	4	3	12	80	85	
	INDUSTRIAL	Industrial	Industrial Grande	9 000	60	12 y 6	6	6	4	17 hasta 24		
			Industrial Mediana	3 000	30	6	4	4			85	95
			Industrial pequeña	1 000	20	3	3	3				
		Amortiguamiento Industrial	Amortiguamiento Industrial	2 000	20	6	4	4	1	12	40	40
	Aclaraciones			TIPO A	No conectado a planta de tratamiento							
TIPO B				Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A				*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles				*El retiro mínimo será para un piso de 1,5 metros y para 2 pisos o más. Hasta 21 metros será de 3 metros				
CASO B				* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3 metros				*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.				

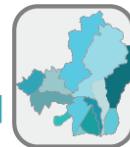


# **PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS** **Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

*Tabla 26. Tamaño mínimo de lote, frente mínimo, retiros, altura máxima y cobertura máxima según zonificación del cantón de San Carlos (continuación)*

Sector			Zona	Lote		Restricciones						
				Tamaño Mínimo (m2)	Frente mínimo (m)	Retiros			Altura máxima		Cobertura (%) máximo	
						Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	Tipo A	Tipo B
NO URBANO	TURISMO	Turístico	Turístico	8 000	40	8	3	3	3	12	40	40
		Turístico las cataratas	Turístico las cataratas	3 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	30	
	RIESGO VOLCANICO	Residencial Zeta 13	Residencial Zeta 13	500	14	4	Caso A	Caso B	2	8	60	
		Turístico las cataratas de bajo impacto	Turístico las cataratas de bajo impacto	5 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	30	
		Turístico la palma	Turístico la palma	10 000	42	10	No aplica	No aplica	2	8	15	
		Turístico de bajo Impacto	Turístico de bajo Impacto	5 000	27	10	5	No aplica	2	8	8	
		Transición Agropecuaria	Transición Agropecuaria	5 000	20	10	8	6	2	8	8	
	AGROPECUARIO	Agropecuario	Agropecuario	5 000	30	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	
		Agropecuario con restricciones	Agropecuario con restricciones	5 000	50	10	5	No aplica	3	12 hasta 24	8	
		Ganadería y cultivos permanentes	Ganadería y cultivos permanentes	5 000	50	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	
	PROTECCIÓN	Servicios e Investigación	Servicios e Investigación	3 000	27	4	Caso A	Caso B	2	8	8	
		Transición a protección	Transición a protección	20 000	50	10	10	No aplica	3	12	6	
		Turismo y protección	Turismo y protección	10 000	35	10	5	No aplica	2	8	12	
		Amortiguamiento con potencial turístico	Amortiguamiento con potencial turístico	20 000	50	20	10	No aplica	3	12	5	
		Agropecuario con valor arqueológico	Agropecuario con valor arqueológico	20 000	50	10	5	5	2	8	8	
		Protección de Recursos naturales	Protección de Recursos naturales	20 000	50	20	10	No aplica	2	8	4	
	Aclaraciones			TIPO A	No conectado a planta de tratamiento							
TIPO B				Lote conectado a sistema de planta de tratamiento en funcionamiento								
CASO A				*El retiro lateral solo si hay ventanas a colindancia o uso de materiales combustibles					*El retiro mínimo será para un piso de 1,5 metros y para 2 pisos o más. Hasta 21 metros será de 3 metros			
CASO B				* Solo si hay ventanas a colindancia o paredes paralelas a dicha colindancia. El Mínimo será de 3					*El retiro posterior puede ser sustituido por jardín interno siempre respetando la cobertura máxima.			





## CAPÍTULO 29. CESIÓN DE PARQUE Y FACILIDADES COMUNALES POR FRACCIONAMIENTO

### Consideraciones específicas

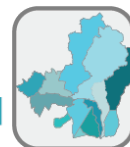
- Los fraccionamientos localizados fuera de los núcleos de población con menor concentración de actividades urbanas, deben **ceder** al dominio público un porcentaje de la finca madre por concepto de área verde pública.
- Esto con el fin de aprovechar la segregación de grandes terrenos y adquirir terrenos valiosos que mejoren la **calidad de vida** de los pobladores y protejan el recurso hídrico, las nacientes, los bordes de los ríos, las zonas boscosas, así como las zonas de inundación. Estos terrenos tienen potencial para consolidarse como parques urbanos o espacios libres, dado que por su naturaleza no podrían ser usados para futuros desarrollos.
- La cesión para parques y facilidades comunales se da con el fin de aprovechar el fraccionamiento de propiedades para adquirir terrenos valiosos que mejoren la calidad de vida de los pobladores; asimismo el área de cesión puede ser para protección de ríos, las nacientes, los bordes de los ríos y parches de bosque remanentes. Los terrenos que por su naturaleza tienen restringidos los usos urbanos tienen potencial para consolidarse como parques urbanos o espacios libres.
- Las actividades recreativas deben ser compatibles con el contexto en que se ubican, así en espacios recreativos caracterizados por la protección de recursos como las zonas boscosas, los bordes de ríos y áreas donde se ubican nacientes, son espacios propicios para actividades de senderismo y observación del paisaje y fauna de la zona.
- La obligación de ceder terreno está ligada a la función social de la propiedad y a la figura de la propiedad urbanística, como aquella cuyo contenido se encuentra delimitado por una serie de restricciones y obligaciones (conservar, cercar, permisos de construcción, altura de fachadas, retiros, estacionamiento de vehículos, permisos de habitabilidad, áreas de parcelas, etc.), cuyo fin es el de contribuir al bienestar colectivo, y por ende, a su propio provecho.
- Las áreas de cesión para uso público deben ser accesibles a toda la población y ubicadas en sectores aprovechables, para con esto contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida de la comunidad.
- De acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana número 4240 y sus reformas: “Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales”. Este artículo faculta al Reglamento a establecer el porcentaje de cesión en cada caso.
- Se proponen las siguientes **opciones** para la cesión de estas tierras:
  - **A.** Ceder una zona de protección ya sea de nacientes, ríos, zonas con parches de bosque o pendientes pronunciadas. La zona de protección a ceder debe ser equivalente al % de cesión, debe tener acceso a calle pública o servidumbre y debe estar dentro de la finca a fraccionar; en el caso de las nacientes debe seguir el esquema de protección de naciente y sector de sub cuenca.
  - **B.** Cuando el lote a desarrollar es adyacente a una del ciclo rutas proyectadas se pide que la dotación de área para uso público sea una franja paralela a esta vía.



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

- Para determinar de manera clara la obligación de cesión de área para uso público en cada caso particular de fraccionamiento, se emplean 3 criterios que son:
  - a. Tipo de fraccionamiento que puede ser simple o complejo.
  - b. Las zonas de cesión (Zona no urbanizada, Zona previamente urbanizada y Cuadrante urbano) de los Mapas 1 a 13 de este reglamento.
  - c. Zonificación del cantón (según la zona en que se ubique el fraccionamiento) del *Mapa de zonificación del cantón de San Carlos*.
- Se establecen cuatro supuestos para determinar que una segregación es un simple fraccionamiento o no lo es. Estos supuestos obedecen a la necesidad de infraestructura pública (principalmente la calle a través de la cual se facilitan los servicios y un área de parque o facilidad comunal de tamaño suficiente) que se requerirá en el área en que se va a realizar el fraccionamiento.
- El primer caso de un fraccionamiento simple es cuando la finca madre (a segregar) mide 1000 m<sup>2</sup> o menos, puesto que el área equivalente de cesión sería inferior a 150 m<sup>2</sup> que es el área mínima para una facilidad comunal o parque. Se considera que en un lote menor a 150 m<sup>2</sup> el aprovechamiento que se puede dar es muy poco por lo que se establece como límite inferior.
- El segundo corresponde a una segregación por servidumbre que cumpla con las condiciones señaladas en el plan regulador.
- El tercero es cualquier fraccionamiento que no sea complejo pues no requiere apertura de nuevas calles ya que los lotes resultantes todos tendrán acceso directo a una calle pública ya existente.
- Por otro lado, todos los fraccionamientos que no son simples se denominan fraccionamiento complejo; esto incluye específicamente tres casos: el fraccionamiento para un proyecto urbanístico (urbanización o condominio), el fraccionamiento que requiere al menos una calle para habilitar los frentes de lote y el fraccionamiento de una finca madre mayor 1000 m<sup>2</sup>.
- A través del proceso de actualización del Plan Regulador se determinan las zonas señaladas por la Ley de Planificación (cuadrante y previamente urbanizadas) de acuerdo con la existencia de infraestructura pública suficiente para atender las necesidades que va a generar el proceso urbanizador, las zonas que no se caracterizan como cuadrante o previamente urbanizadas se denominan “zona no urbanizada”.
- Para lograr una aplicación clara y efectiva de la norma de cesión de área para uso público por fraccionamiento, se genera el mapa de cesión como herramienta objetiva de evaluación.
- Para la definición de las zonas de cesión en el cantón, se procedió con la siguiente metodología para establecer bloques de estudio:
  - I. A partir de la información de catastro y vialidad se delimitan las zonas de cuadrante urbano ya establecidos, como los centros de distrito.
  - II. Se identifican las urbanizaciones existentes, que por su configuración, servicios e infraestructura constituyen cuadrantes urbanos.
  - III. Se identifican los condominios existentes que, por sus condiciones de infraestructura y servicios, se excluyen del análisis.



- IV. Se analizan las zonas restantes y se agrupan en unidades según las características de segregación y utilizando ríos y vías públicas como límites para las mismas.
- Se establecen tres categorías o zonas para aplicación de la cesión, en los que se clasifican los bloques de estudio definidos y que se localizan en el mapa de cesión. Las zonas son:
    - I. Zona no urbanizada: zonas con fincas de gran extensión con vialidad y desarrollo urbano mínimo.
    - II. Área previamente urbanizada: son áreas donde las condiciones anteriores se dan de forma parcial y aún existen lotes de tamaño suficiente para fraccionar o urbanizar. En estas zonas puede haber calles proyectadas y las viviendas o edificaciones se localizan de forma dispersa, pues aún existen lotes sin construir.
    - III. Cuadrante urbano: todo sector del cantón que cuenta con infraestructura mínima de servicios, calles públicas (preferiblemente con cuadras) y áreas recreativas. Son zonas donde la mayor parte de los lotes están fraccionados en tamaños pequeños o medianos y un alto porcentaje del área está construida. Se clasifican en esta categoría los centros de distrito, así como los proyectos residenciales que cuentan con sus respectivos parques y calles públicas.
  - La clasificación de los bloques de estudio en las diferentes zonas de cesión (*Mapas 1 a 13 de este reglamento*), se realizó aplicando los siguientes criterios:
    - I. El porcentaje de uso de suelo urbano es menor al 50%.
    - II. La unidad posee menos de 0,2 km de vías por cada hectárea de superficie.
    - III. Más del 60% del área de la unidad se encuentra en lotes de un área mayor a 2000 m<sup>2</sup>.
  - Las zonas no urbanizadas serían aquellas en donde se cumplen los siguientes tres criterios en conjunto.
  - Las zonas previamente urbanizadas serían aquellas en donde se cumplan en conjunto, dos de los criterios indicados.
  - Las zonas de cuadrante urbano (o zonas urbanizadas) serían aquellas en donde solamente se cumple 1 o ninguno de los criterios.
  - Cuando un fraccionamiento se realiza en una zona que actualmente cuenta con infraestructura y servicios básicos para satisfacer las necesidades que se generarán con los nuevos fraccionamientos y futuros desarrollos, no es necesaria la cesión de área para estos fines.
  - La Sala Constitucional mediante reiterada jurisprudencia, ha realizado un análisis del contenido del artículo 40 de la LPU, desarrollando lo que debe ser comprendido por fraccionamiento simple, en el cual no se necesita un proceso de habilitación urbana para el uso y disfrute de las parcelas resultantes, en razón de que existe un proceso previo mediante el cual se ha habilitado el acceso a servicios básicos y vías además de que se cuenta con áreas verdes y recreativas, por existir un desarrollo urbanístico previo. Lo que nos lleva afirmar que todo fraccionamiento en el que no se cuente con la existencia previa de estas facilidades debe considerarse como un fraccionamiento complejo, por existir la necesidad de crear las facilidades señaladas, como parte del proceso de transformación de la tierra que se pretende. En razón de lo anterior se definen condiciones específicas, dependiendo del tipo de fraccionamiento a realizar con la finalidad de satisfacer las



necesidades que surgirán a raíz de la parcelación y con ello cumplir con los mandatos legales existentes.

- En el caso de lotes muy pequeños a fraccionar, el área a ceder es insuficiente para la creación de un espacio público, por lo que la Municipalidad permite que el desarrollador o propietario del lote invierta en el mejoramiento de un espacio público existente a indicar por la Municipalidad y el monto de la inversión se calcula con base en el área del lote a fraccionar.

## **Regulaciones**

**Artículo 42. Aplicación de la cesión.** Para determinar la existencia de la obligación a ceder área para uso público, la Municipalidad de San Carlos analizará cada caso en concreto de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo y los siguientes parámetros:

- a. Tipo de fraccionamiento: simple o complejo.
- b. Mapas 1 a 13 del presente reglamento.
- c. Ubicación de la finca a segregar en el Mapa de Zonificación del cantón de San Carlos.

**Artículo 43. Fraccionamiento simple.** Se entenderá que el fraccionamiento es simple, cuando se pueda catalogar en alguno de los siguientes supuestos:

- a. El fraccionamiento de una finca madre, cuya área sea menor o igual a 1000 m<sup>2</sup>.
- b. El fraccionamiento que se realice a través de una servidumbre con una longitud menor o igual a 48 metros medidos desde la vía pública y con una cantidad de lotes resultantes menor o igual a 6. Y de conformidad con lo establecido en el presente reglamento en relación con el fraccionamiento frente a servidumbre.
- c. El fraccionamiento que no requiere de la apertura de una o más calles públicas para poder llevarse a cabo.

**Artículo 44. Fraccionamiento complejo.** Se entenderá que el fraccionamiento es complejo, cuando el mismo se pueda catalogar en alguno de los siguientes supuestos:

- a. El fraccionamiento que se realiza para desarrollar una urbanización o un condominio.
- b. El fraccionamiento de una finca madre con un área mayor a 1000 m<sup>2</sup>.
- c. El fraccionamiento que requiere de la apertura de una o más calles públicas para poder llevarse a cabo.
- d. Cualquier otro fraccionamiento que no sea tipificado como simple, de acuerdo con el artículo inmediato siguiente.

**Artículo 45.** El porcentaje a ceder se calcula a partir del área de la finca original que será fraccionada.

**Artículo 46. Casos para la obligación de cesión de área y sus excepciones según las zonas de cesión.** Corresponderá a la Municipalidad de San Carlos la determinación de aquellos fraccionamientos obligados a ceder área para uso público en el cantón de San Carlos, así como sus respectivas excepciones, para lo cual se regirá por lo establecido en el Mapa de zonificación del cantón de San Carlos para la cesión de área pública por fraccionamiento del presente reglamento y en la siguiente tabla:

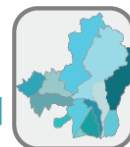


Tabla 27. Casos para la obligación de cesión de área para parque y facilidades comunales y sus excepciones

Tipo de fraccionamiento	Supuestos	Obligación de cesión de área destinada a parque y facilidades comunales según ubicación en el mapa		
		Cuadrante	Área previamente urbanizada	No Urbano
Complejo	Fraccionamiento que requiere la apertura de una o más calles públicas	No	Sí	Sí
	Finca madre con un área mayor a 1000 m <sup>2</sup>	No	Sí	Sí
	Todo aquel que no sea categorizado como simple	No	Sí	Sí
Simple	Finca madre con un área menor o igual a 1000 m <sup>2</sup>	No	No	Sí
	Fraccionamiento por servidumbre (menor o igual a 48 m y con 6 o menos lotes resultantes)	No	No	Sí
	Fraccionamiento que <b>no</b> requiere la apertura de una o más calles públicas	No	No	Sí

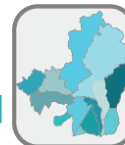
**Artículo 47. Porcentaje de cesión según la ubicación en el Mapa de Zonificación del cantón de San Carlos.** Todos aquellos particulares que de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente estén obligados a realizar cesión de área para uso público a favor de la Municipalidad, deberán realizarla a razón del porcentaje de la finca madre a fraccionar indicado en la Artículo 47. En el caso de urbanización o condominio las condiciones y características de la cesión corresponderán a lo establecido en los capítulos correspondientes del Plan Regulador.



# **PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS** **Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

*Tabla 28. Casos para la obligación de cesión de área de uso público para parque y facilidades comunales por fraccionamiento según el Mapa de Zonificación del cantón de San Carlos*

Cesión por Fraccionamiento			Zona	Cesión para parque y facilidades comunales	Porcentaje del terreno con 15% o menos de pendiente	Propósito de la cesión	Usos del área de cesión	Cesión para vías
URBANO	ASENTAMIENTOS	CG	Comercial Grande	15%	50%	Recreación y soporte para las zonas urbanas	parque, juegos infantiles, facilidades comunales	La calle tipo 3 (11m de derecho de vía) necesaria para dar acceso y servicios a todos los lotes resultantes del fraccionamiento y no puede rematar en un lote para permitir la continuidad de la vía a futuro.
		ZU: Zona Urbana	(RE) Residencial					
			(MX) mixta					
			(CO) Comercial					
		CU : Centro Urbano	(LT) Logística y talleres					
			(CO) Comercial					
			(MX) mixta					
		NC	(RE) Residencial					
			Núcleo Consolidado Tipo 1					
	Núcleo Consolidado Tipo 2							
	NNC	Núcleo Consolidado Tipo 3						
		Núcleos No Consolidados						
	INDUSTRIAL	ID	Expansión	5%	50%	Recreación y soporte para las zonas industriales y urbanas	ciclovía, parque, facilidades comunales, centros de acopio	
Industrial Grande								
Industrial Mediana								
AID		Industrial Pequeña						
NO URBANO	TURISMO	TU	Amortiguamiento industrial	15%	50%	Protección de recursos naturales y recreación	parque, juegos infantiles, facilidades comunales	
		TC	Turístico Las Cataratas					
	RIESGO VOLCANICO	REZ	Industrial Grande	15%	50%	Protección de recursos naturales y recreación	ciclovía, parque, facilidades comunales, centros de acopio	
		TCBI	Industrial Mediana					
		TP	Industrial Pequeña					
		TBI	Amortiguamiento industrial					
	AGROPECUARIO	TA	Turístico	15%	30%	Protección de recursos naturales y recreación	parque, juegos infantiles, facilidades comunales	
		AGR	Turístico Las Cataratas					
		AR	Turístico La Palma					
		GCP	Turístico de Bajo Impacto					
	PROTECCION	SI	Turístico	18%	20%	Protección de recursos naturales y recreación	parque, juegos infantiles, facilidades comunales	
		T	Turístico Las Cataratas					
		TYP	Turístico La Palma					
AT		Turístico de Bajo Impacto						
AQ		Turístico						
PR		Turístico Las Cataratas						



**Artículo 48. Vías.** La cesión de vías se dará conforme con las siguientes condiciones:

- a. Se cederá la calle cantonal tipo tres (11 metros de derecho de vía) necesaria para dar acceso y servicios a todos los lotes resultantes del fraccionamiento, y esta calle no puede rematar en un lote construido para permitir la continuidad de la vía a futuro.
- b. En caso de existir vías proyectadas en el lote, tanto las calles nuevas como las construcciones a realizarse en los lotes resultantes deben respetar el alineamiento a estas vías.
- c. Toda calle a ceder deberá ser entregada con todos los servicios, que son: electricidad, agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario (si existe), asfaltado, aceras, alumbrado público y estabilización de taludes (de ser necesario).

**Artículo 49.** Los lotes resultantes deben respetar la relación frente fondo y los tamaños mínimos.

**Artículo 50.** En los casos excepcionales descritos en el CAPÍTULO 3, el fraccionamiento puede ser frente a servidumbre.

**Artículo 51.** En todo fraccionamiento por servidumbre, los lotes resultantes deberán cumplir con el tamaño mínimo de lote según la zona en que se ubiquen.

**Artículo 52.** Todo fraccionamiento que requiera generar calles públicas para dar acceso a los predios resultantes debe entregarlas debidamente pavimentadas y de acuerdo con las disposiciones del Reglamento de Vialidad.

**Artículo 53. Destino.** La Municipalidad de San Carlos determinará el destino del área de cesión partiendo de las posibilidades establecidas en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 y sus reformas: parques, facilidades comunales y/o vías públicas. Para cada fraccionamiento, indicará al particular el o los destinos que sean más convenientes de acuerdo con las necesidades del cantón al momento de la realización del mismo. En el caso de las urbanizaciones y los condominios, los destinos y sus porcentajes siempre serán los establecidos en los capítulos respectivos del presente reglamento.

**Artículo 54. Condiciones de las áreas de cesión para uso público.** Las áreas de cesión para uso público serán entregadas cumpliendo con todas las condiciones e infraestructura que la Municipalidad de San Carlos establezca. Para estos efectos, deberá tomar en consideración los requerimientos técnicos que se establecen en el presente reglamento y en el Reglamento de Vialidad, para el adecuado desarrollo de vías, parques y facilidades comunales.

**Artículo 55.** Toda zona que posterior a la publicación de los Mapas 1 a 13 del presente reglamento, haya cumplido con la debida cesión de área para uso público se considera como Cuadrante Urbano para efectos de cesión. En estos casos las restricciones urbanísticas y usos permitidos siguen siendo los mismos de la zona en la que se ubica.

**Artículo 56.** El área de cesión para uso público no se ve afectada por el tamaño mínimo de lote, por lo que se puede ceder un lote de área menor al tamaño mínimo de lote de la zona en la cual se ubica.

**Artículo 57.** En los casos de lotes a fraccionar con un área menor a los 1000m<sup>2</sup>, donde el área a ceder es pequeña, la Municipalidad establece que el fraccionador cederá el área del lote que correspondiente equipada según indique la Municipalidad, de alguna de las siguientes maneras:





- a. Ampliación y arborización de un tramo de acera.
- b. Mini parque con arborización y mobiliario urbano.
- c. Creación de una bahía para autobuses.
- d. Franja paralela ciclo vía.
- e. Invertir en infraestructura en el área recreativa más cercana que así lo requiera. Para el cálculo de la infraestructura o mejoras a implementar se considerará el valor del m<sup>2</sup> en el lote, así como el tamaño del lote de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$CI=0.10 \times A \text{ F.O.} \times \text{CM.C.}$$

Donde:

CI: Costo de la infraestructura y mejoras de la intervención (valor en colones)

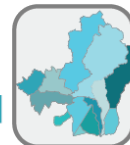
AF.O.: Área de la finca original (en metros cuadrados)

CM.C.: Costo por metro cuadrado de la finca original según datos vigentes del Ministerio de Hacienda (valor en colones)

## TÍTULO II. URBANIZACIONES

### Consideraciones Generales

- Entre los factores más importantes a considerar para determinar el tamaño máximo y ubicación de una urbanización se encuentran:
  - a. La posibilidad de una saturación de **servicios básicos**, tales como acueductos, salud, educación, entre otros.
  - b. La utilización de sistemas de tratamiento para **aguas residuales** o sistemas individuales influye considerablemente en la capacidad y cantidad de lotes con que una urbanización puede contar así mismo con la eficiencia de utilización de otras tecnologías para un mayor rendimiento de los recursos.
  - c. El costo que implica la inversión en **infraestructura** para dotar de dichos servicios a aquellos desarrollos residenciales alejados de los centros de población.
  - d. La existencia de incompatibilidades de usos, sobre todo con **actividades productivas** propias de zonas rurales.
  - e. La utilización de suelos con **capacidad agrícola** para usos meramente habitacionales.
  - f. La **amenaza** latente de riesgo de inundación o deslizamiento que pueda poner en peligro la vida humana.
- El costo de los servicios y facilidades, que resultan más onerosos para el municipio mientras más retirado esté el usuario. Tal y como se desprende de la Ley de Planificación Urbana en el artículo 38, inciso c.
- Cada lote que se origine en una urbanización debe contar con las **proporciones** necesarias para garantizar a la vivienda una distribución eficiente del espacio, de modo que todos sus espacios habitables cuenten con ventilación e iluminación natural, así como privacidad y



capacidad de respuesta ante situaciones de emergencia; por esto se deben respetar los tamaños mínimos de fraccionamiento.

- En una urbanización las zonas de carácter **comunal** deben ser accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida de la comunidad.
- Cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones es obligatorio que el proyecto contemple la **continuidad de la infraestructura** mediante una adecuada integración física y funcional con el desarrollo vecino. Lo anterior con el fin de crear redundancia vial.
- Dado que la construcción de una ciudad está estrechamente vinculada con el proceso de urbanización, no basta con fijar anillos de crecimiento, es necesario que dicho desarrollo se haga de forma ordenada y planificada. Así pues, es indispensable que las nuevas urbanizaciones respeten las propuestas viales de este Plan Regulador, así como sus alineamientos, retiros, respeto de los márgenes de ríos y quebradas, entre otros; esto debido a que forman parte de un diseño integral y consistente de una ciudad organizada.
- Es preciso comprender que la ciudad necesita crecer mediante cuadrantes que generen **continuidad vial** y proyección de ciudad.
- En contraposición, las **urbanizaciones de calle sin salida** son desarrollos que no favorecen a ninguna de estas necesidades mencionadas, ni enriquecen el concepto de ciudad, ni la redundancia vial. Debido a los inconvenientes que implican para la ciudad, se señalan limitaciones para tales desarrollos.

## CAPÍTULO 30. TAMAÑOS MÁXIMOS DE URBANIZACIONES Y UBICACIÓN

### Consideraciones específicas

- Es necesario controlar el crecimiento de la ciudad, estableciendo una macro red vial, existencia de servicios, infraestructura construida, entre otros; a partir de los cuales pueda establecerse un desarrollo urbanístico de manera que exista un orden en la expansión de la ciudad y se eviten pequeños desarrollos aislados y alejados del casco urbano: Zona Urbana, Centro Urbano, Núcleos Consolidados 1, 2 y 3 así como zonas de expansión que son los lugares establecidos como permitidos para el desarrollo de urbanizaciones.
- Cualquier proyecto de carácter habitacional necesita de **servicios** básicos, tales como servicios de agua y electricidad, infraestructura vial, transporte público, servicios de salud, educación, y opciones de recreación (áreas verdes), por lo que deba garantizarse que la localización de la urbanización permita contar con estas facilidades.
- En zonas alejadas de los centros de servicios, donde los **valores de la tierra** tienden a disminuir, se debe considerar el costo adicional que conlleva el dotar de la infraestructura (en caso que se prescindiera de ella) al lugar, así como el impacto que este desarrollo creará en la zona donde se asiente. Estos costos llevan a limitar la construcción de urbanizaciones en zonas alejadas de los centros de población.
- Controlar el tamaño máximo de una urbanización es fundamental para evitar la saturación de servicios, como los acueductos rurales, que podrían colapsar con altas densidades en ciertas zonas del cantón. Por esto es recomendable un crecimiento paulatino, donde los pobladores se adapten poco a poco a las condiciones sociales y físicas de la zona, así como el lugar se vaya adaptando a las nuevas necesidades requeridas.
- En cuanto al tamaño de las futuras urbanizaciones dentro del cantón, se consideró la demanda de vivienda para el futuro de acuerdo con las estimaciones de población en el



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

cantón de San Carlos, período 2015-2050 elaboradas por el Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS-UCR), para el documento de propuestas de desarrollo del Plan Regulador del cantón de San Carlos.

*Tabla 29. Estimaciones de población en el cantón de San Carlos para el periodo 2015-2050*

Código distrital	Distrito	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
21001	Quesada	49.088	51.050	52.418	53.348	53.824	53.906	53.474	52.664
21002	Florencia	18.889	20.241	21.444	22.527	23.456	24.240	24.820	25.252
21003	Buenavista	413	451	487	517	548	576	600	620
21004	Aguas Zarcas	25.789	28.418	30.965	33.417	35.788	38.077	40.187	42.161
21005	Venecia	12.029	13.185	14.281	15.325	16.318	17.258	18.098	18.866
21006	Pital	23.775	27.027	30.406	33.869	37.438	41.119	44.832	48.596
21007	La Fortuna	19.598	21.284	22.860	24.312	25.654	26.882	27.954	28.866
21008	La Tigra	8.085	8.693	9.246	9.738	10.177	10.564	10.879	11.124
21009	La Palmera	7.990	8.645	9.250	9.813	10.321	10.763	11.122	11.416
21010	Venado	2.278	2.393	2.490	2.564	2.619	2.653	2.669	2.663
21011	Cutris	14.740	16.616	18.564	20.527	22.533	24.577	26.624	28.652
21012	Monterrey	4.426	4.726	4.995	5.229	5.435	5.608	5.739	5.824
21013	Pocosol	19.833	21.439	22.942	24.292	25.526	26.637	27.602	28.437
<b>Total Población</b>		<b>209.191</b>	<b>226.432</b>	<b>242.616</b>	<b>257.752</b>	<b>271.917</b>	<b>285.144</b>	<b>296.891</b>	<b>307.437</b>

## Regulaciones

**Artículo 58. Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines residenciales mediante la apertura de calles y provisión de servicios, donde el urbanizador se ve obligado a ceder a la municipalidad cierta porción de terreno para uso público además de cumplir con todas las normativas urbanísticas pertinentes.

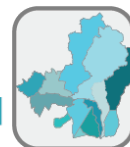
**Artículo 59.** Las urbanizaciones para el cantón de San Carlos se permitirán en Zona Urbana, Centro Urbano, Núcleos Consolidados 1, 2 y 3 así como en las zonas de expansión del cantón.

**Artículo 60.** Los tamaños de urbanización serán establecidos dependiendo de su configuración y localización de la siguiente manera:

**h. a. Desarrollo en cuadrantes:** Aquellas urbanizaciones cuya configuración sea de cuadrantes, cumpliendo con las proporciones establecidas en el CAPÍTULO 34 “Amanzanamiento y Vialidad” de este Reglamento, tendrán como máximo la siguiente cantidad de unidades habitacionales:

**i. a.1. En caso de utilizar un tratamiento individual de aguas residuales:** Se podrá alcanzar un máximo de 60 unidades habitacionales o lotes, siempre y cuando sea posible establecer este sistema de tratamiento, de acuerdo a las disposiciones en cuanto a pruebas de infiltración, nivel freático y otros requisitos, establecidos en el “Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias” del CFIA, o en la legislación oficial aplicable a la materia. También podrían utilizarse tanques sépticos con biofiltros, filtro anaeróbico de flujo ascendente (FAFA), entre otros, siempre y cuando funcionen para las condiciones del sitio. La utilización de un tratamiento individual de aguas residuales deberá constar en los planos constructivos de la urbanización, al igual que deberá presentar una memoria con las pruebas de infiltración, la ubicación del nivel freático en el área y estudios adicionales con el nombre y firma del profesional responsable de su ejecución.

**j. a.2. En caso de utilizar un sistema de tratamiento colectivo de aguas servidas fuera del**



lote Se podrá alcanzar un máximo de 120 unidades habitacionales o lotes, siempre y cuando se garantice la no contaminación de las aguas subterráneas.

- k. **b. Desarrollo lineal:** Aquellas urbanizaciones que no satisfagan los requisitos de amezanamiento citados en este Reglamento, en el CAPÍTULO 34 “Amanzanamiento y Vialidad”, solo podrán constituir un máximo de 20 unidades habitacionales o lotes.

**Artículo 61. Núcleos consolidados Tipo 1:** De acuerdo con las mismas características en cuanto a tratamiento de aguas residuales establecidas en el artículo anterior:

- a. En caso de utilizar un tratamiento individual de aguas residuales, dentro del lote: Se podrá alcanzar un máximo de 30 unidades habitacionales o lotes.
- b. En caso de utilizar un sistema de tratamiento colectivo fuera del lote: Se podrá alcanzar un máximo de 60 unidades habitacionales o lotes, siempre que y cuando el desarrollo sea en cuadrantes. En caso que sea un desarrollo lineal el máximo de unidades habitacionales o lotes que se podrá alcanzar será de 20.

**Artículo 62.** En caso de que las urbanizaciones utilicen un tratamiento individual de aguas residuales, deberá cumplirse con las condiciones físicas y los requerimientos establecidos en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del CFIA o la legislación vigente en la materia.

**Artículo 63.** En caso de que las urbanizaciones utilicen un sistema de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, acorde con las necesidades del terreno, se deberá garantizar la no contaminación de aguas subterráneas a satisfacción de la Municipalidad y de acuerdo con la legislación vigente.

**Artículo 64.** En caso de utilizar un sistema de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, en los planos constructivos de la urbanización debe presentarse además una memoria con pruebas de infiltración, la ubicación del nivel freático en el área y estudios adicionales con el nombre y firma del profesional responsable de su ejecución. También podrían utilizarse tanques sépticos con biofiltros, FAFA, entre otros, siempre y cuando funcionen para las condiciones del sitio.

## CAPÍTULO 31. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTE Y RESTRICCIONES URBANÍSTICAS

### Consideraciones específicas

- Para el caso de las restricciones urbanísticas se deben utilizar las especificadas en el *Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo* del presente Plan Regulador, así como todas las regulaciones que ello implica: tamaño de lote, frente de lote, retiro, altura, porcentaje de cobertura y frente mínimo.
- Para viviendas o desarrollos que se encuentran **fuera de zonas urbanas**, es necesario que se mantenga su identidad rural, sus antejardines amplios, retiros y extensiones grandes de terreno y otras condiciones características del lugar; ya que con esto se conserva la riqueza paisajística que caracteriza al lugar.
- Como se ha citado anteriormente, dado el carácter de zonas urbanas y rurales del cantón de San Carlos, es necesario establecer frentes mínimos acordes con los distintos desarrollos de cada zona y respetar la tendencia existente en cada sector.



## **Regulaciones**

**Artículo 65.** Para efectos de dimensiones mínimas de lote, las nuevas urbanizaciones deberán cumplir los tamaños de lote para fraccionamiento establecidas para cada zona, en el presente Reglamento para fraccionamientos.

**Artículo 66.** Para efectos de restricciones urbanísticas correspondientes a: alturas, porcentaje de cobertura y retiros, se debe acatar lo establecido en el Reglamento de Zonificación y uso del suelo. De acuerdo con la ubicación de la urbanización.

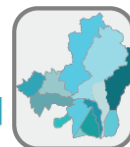
**Artículo 67.** Cuando el lote donde se desarrolle la urbanización sea de forma irregular, el callejón de acceso al área aprovechable del lote tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- a. El callejón de acceso tendrá como mínimo un ancho 11 metros en toda su extensión desde la vía pública hasta dicha área aprovechable.
- b. La longitud máxima permitida para el callejón es de 33 metros medidos desde la vía pública hasta el área aprovechable del lote.

## **CAPÍTULO 32. CESIÓN DE ÁREA PARA PARQUE Y FACILIDADES COMUNALES EN URBANIZACIONES**

### **Consideraciones específicas**

- Todo proyecto de urbanización que se desarrolle dentro del cantón de San Carlos debe satisfacer las necesidades de **recreación y ocio** de sus habitantes. Por lo tanto, toda urbanización debe contar con juegos infantiles, áreas de parque, facilidades comunales y áreas verdes sin impermeabilización.
- La cesión implica una oportunidad para el cantón de aprovechar el proceso de urbanización para brindar espacios para la recreación, reunión y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la zona.
- De acuerdo con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, la cesión de área para uso público que se genera como resultado del desarrollo de una urbanización, debe destinarse a calles públicas, parques y facilidades comunales.
- La autorización de descontar del terreno de cesión de facilidades comunales el terreno ocupado por la planta de tratamiento y las obras de retención de aguas pluviales busca que en estas zonas se dé un manejo más sinérgico y paisajístico del sitio.
- A diferencia de una laguna convencional, el nivel del agua en la laguna de retención va a aumentar cuando llueva. Por esta razón la zona inundable debe estar señalizada para prevenir el ingreso de las personas, en particular los niños, a este sector. Esta precaución debe ir acompañada de la debida rotulación que advierta sobre el funcionamiento de la laguna. Se recomienda la utilización de setos u otro tipo de barrera que delimite la zona inundable.
- Estas instalaciones pueden ocupar un máximo del 25% del total de la zona impermeabilizada destinada a facilidades comunales. El 25% restante debe destinarse a infraestructura deportiva y facilidades comunales.
- Así las cosas, del área que estas instalaciones abarcan podrá descontarse hasta la mitad del área que corresponde al porcentaje del terreno que debe cederse para uso público por concepto de facilidades comunales. Se reserva la otra mitad para asegurar un mínimo de



terreno destinado a satisfacer otras necesidades de la comunidad que vendrá a ocupar la nueva urbanización, tales como salud y educación.

## Regulaciones

**Artículo 68. Tipo de fraccionamiento.** Las urbanizaciones son siempre entendidas como fraccionamientos complejos. Esta condición se establece en la tabla del Artículo 46 del presente reglamento.

**Artículo 69.** Debido a su condición de fraccionamientos complejos, las urbanizaciones tienen siempre la obligación de ceder un porcentaje de su finca original para uso público.

**Artículo 70.** La cesión de área para uso público en el caso de las urbanizaciones se aplica en las tres zonas que conforman los Mapas 1 a 13 del presente reglamento.

**Artículo 71.** El área de cesión para uso público se distribuye en parque, facilidades comunales y vías.

**Artículo 72.** El porcentaje de área a ceder se establece según la ubicación de la finca a urbanizar dentro de la zonificación del cantón de San Carlos, como se define en la Tabla 30.

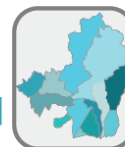


# **PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS** **Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

*Tabla 30. Porcentaje de cesión de área para parque y facilidades comunales en urbanización según zonificación del cantón de San Carlos*

Cesión por Urbanización			Zona	Cesión para parque y facilidades comunales	Porcentaje del terreno con 15% o menos de pendiente	Propósito de la cesión	Usos del área de cesión	Porcentaje de cesión para vías
URBANO	ASENTAMIENTOS	CG	Comercial Grande	15%	50%	Recreación y soporte para las zonas urbanas	parque, juegos infantiles, facilidades comunales	La calle tipo 3 (11m de derecho de vía) necesaria para dar acceso y servicios a todos los lotes resultantes del fraccionamiento.
		ZU: Zona Urbana	(RE) Residencial					
			(MX) mixta					
			(CO) Comercial					
			(LT) Logística y talleres					
		CU : Centro Urbano	(CO) Comercial					
			(MX) mixta					
			(RE) Residencial					
		NC	Núcleo Consolidado Tipo 1					
			Núcleo Consolidado Tipo 2					
			Núcleo Consolidado Tipo 3					
		NNC	Núcleos No Consolidados					
		EXP	Expansión					
	INDUSTRIAL	ID	Industrial Grande	5%	50%	Recreación y soporte para las zonas industriales y urbanas	Ciclo vía, parque, facilidades comunales, centros de acopio	
			Industrial Mediana					
			Industrial Pequeña					
		AID	Amortiguamiento industrial					
NO URBANO	TURISMO	TU	Turístico	no permitida	-	-	-	-
		TC	Turístico Las Cataratas					
	RIESGO VOLCANICO	REZ	Residencial Zeta 13	no permitida	-	-	-	-
		TCBI	Turístico Las Cataratas de bajo impacto					
		TP	Turístico La Palma					
		TBI	Turístico de Bajo Impacto					
	AGROPECUARIO	TA	Transición Agropecuario	no permitida	-	-	-	-
		AGR	Agropecuario					
		AR	Agropecuario con restricciones					
		GCP	Ganadería y cultivos permanentes					
	PROTECCION	SI	Servicios e Investigación	no permitida	-	-	-	-
		T	Transición a protección					
		TYP	Turismo y Protección					
		AT	Amortiguamiento con potencial turístico					
		AQ	Agropecuario con valor arqueológico					
		PR	Protección de Recursos naturales					





## CAPÍTULO 33. ÁREA DE PARQUE Y FACILIDADES COMUNALES EN URBANIZACIONES

### Consideraciones específicas

- Las áreas de parque y facilidades comunales en urbanizaciones forman parte importante de las instalaciones para la recreación que toda comunidad requiere. Es responsabilidad directa de los desarrolladores de la urbanización destinar un espacio para esto. Además, las áreas recreativas pueden formar grandes sitios de encuentro para todos los sectores de la población, por lo que se constituyen como un centro de atracción que en combinación con usos afines a su alrededor puede llegar a imprimir gran dinamismo a la ciudad.
- Con el fin de instar a todos los habitantes a participar de actividades recreativas, este Reglamento promueve los espacios correctamente equipados que satisfagan las necesidades recreativas y de convivencia de distintos grupos etarios.
- Asimismo, se debe reservar también terreno para la instalación de facilidades comunales tales como centros educativos, centros de salud, centros de acopio y salones comunales, entre otros.
- En este sentido, es necesario garantizar la **seguridad** de los niños en las áreas de juegos infantiles, incluido el cerramiento de los mismos.
- Las áreas de parque y facilidades comunales que se crean en las urbanizaciones sirven como espacios para la recreación y socialización de uso público, es decir que benefician tanto a los residentes de la urbanización como a los pobladores de los sectores circundantes a esta.
- Las áreas de parque y facilidades comunales deben estar **equipadas** para realizar actividades deportivas, de reunión, de ocio y descanso de distintos grupos etarios. Para ello debe contar con espacios construidos tales como salón comunal, hogar de ancianos, gimnasio, canchas multiuso, entre otros. Las áreas para el descanso deben equiparse con bancas, mesas, senderos e iluminación adecuada.
- La accesibilidad a las áreas verdes y recreativas desde la vivienda es fundamental para garantizar el bienestar de la mayoría de usuarios, se deberá considerar los rangos de accesibilidad peatonal para desplazarse a un espacio público definidos según los grupos etarios, estos se encuentran definidos en la tabla a continuación:

*Tabla 31. Rangos de accesibilidad para peatones*

Distancia (metros)	Grupo etario
200	Niños escolares
400	Niños escolares y ancianos
600	Adolescentes y adultos
Fuente: Prinz, 1983	

- Con la finalidad de resguardar la seguridad de los niños en las áreas recreativas, el presente Reglamento ha tomado como referencia para sus regulaciones la normativa europea referente a la calidad y seguridad de estas áreas. Basadas en estas regulaciones se promueven 10 principios básicos que deben ser considerados en las áreas de juegos infantiles. Con el fin de garantizar el derecho del niño al juego, el planeamiento urbanístico deberá seguir las siguientes indicaciones:



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

- a. Se planificará adecuadamente la localización de los juegos infantiles y de los servicios complementarios.
  - b. Estas zonas deberán estar suficientemente protegidas de riesgos externos.
  - c. Los juegos infantiles deberán ser fácilmente accesibles, especialmente para personas con discapacidades.
  - d. Se deberá indicar con señalización la edad de los niños que pueden utilizar los juegos, dónde acudir en caso de detectarse desperfectos o situaciones de peligro, así como la ubicación de los centros sanitarios más próximos.
  - e. La instalación de los juegos deberá respetar las distancias mínimas de seguridad entre ellos y ofrecer suficiente espacio libre de obstáculos.
  - f. Los juegos deberán ser seguros y resistentes, así como visualmente atractivos, de forma que resulten estimulantes para los niños.
  - g. El suelo deberá ser de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas.
  - h. Las áreas de juego se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza. Así mismo, se impedirá la entrada de animales mediante sistemas eficaces.
  - i. Un servicio de inspección garantizará con la periodicidad necesaria la adecuada conservación e higiene de los parques infantiles.
- Deben establecerse sistemas que garanticen el **mantenimiento** permanente de las áreas verdes, lo cual puede lograrse por medio de la colaboración de grupos organizados de vecinos, estudiantes, o bien el apadrinamiento de empresas privadas.
  - En la medida en que los pobladores se involucran en los distintos niveles (desde recolección de hojas secas hasta programas de arborización) al mantenimiento de las zonas verdes, se estrechan los vínculos de **identidad** y pertenencia con el lugar de residencia, al tiempo que adquiere una mejor conciencia, que puede ser traspasada a las siguientes generaciones.

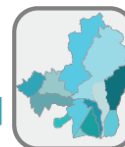
### Regulaciones

**Artículo 73. Áreas de parque y facilidades comunales:** Toda urbanización debe contar con un área de parque y facilidades comunales, la cual comprende los siguientes espacios:

- a. Juegos infantiles.
- b. Área de facilidades comunales: comprende zona deportiva, espacios de reunión comunal y zonas de estar.
- c. Área sin impermeabilización: plazas de fútbol, áreas de estar sin impermeabilización y área libre de construcción.

**Artículo 74. Combinación de las áreas para parque y facilidades comunales.** Se permite desarrollar una combinación de áreas de manera que en un solo lugar se tenga juegos infantiles con áreas recreativas y áreas verdes públicas esto siempre que conserven las áreas mínimas solicitadas y los frentes de calle mínimos.

**Artículo 75. Distribución del área de cesión para parque y facilidades comunales.** La suma en conjunto de todas las áreas de parque y facilidades comunales, es decir juegos infantiles, áreas de parque, facilidades comunales y áreas no impermeabilizadas, debe ser como mínimo, del 15% de área total de la propiedad a urbanizar; en dicho porcentaje no se incluye calles ni aceras de la urbanización. Su ubicación debe procurar una fácil accesibilidad a todos los pobladores. La distribución se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Tabla 32.



*Tabla 32. Distribución del área de cesión para parque y facilidades comunales*

	Fracción	Destino	Categorías	Porcentajes	Distribución de porcentajes	Componentes
Cesión para parque y facilidades comunales	1/3 del 15% de cesión	Áreas de parque	Juegos infantiles	60% (máximo) de zona impermeabilizada	—	Infraestructura de juegos infantiles, mobiliario urbano y zona sin impermeabilizar.
			Zona verde con áreas de estar	40% (mínimo) de zona sin impermeabilizar	—	Mobiliario urbano, zonas de estar y zona sin impermeabilizar.
	2/3 del 15% de cesión	Facilidades comunales	Instalaciones deportivas y facilidades comunales	50% (máximo) de Zona impermeabilizada	25%	Infraestructura deportiva, facilidades comunales, espacios para deportes urbanos
					25%	Laguna de retención de pluviales y planta de tratamiento de aguas residuales.
				50% (mínimo) de zona sin impermeabilizar	25%	Espacios deportivos sin impermeabilización.
					25%	Mobiliario urbano y áreas de estar.

**Artículo 76. Porcentaje de cesión de urbanización de uso industrial.** La suma en conjunto de todas las áreas de esparcimiento y servicio comunal, debe ser como mínimo del 5% de área total de la propiedad a urbanizar en el cual no se incluye calles ni aceras de la urbanización. Su ubicación debe procurar una fácil accesibilidad.

**Artículo 77. Usos dentro de las áreas de parque y facilidades comunales.** En cada área de esparcimiento comunal debe existir un tipo de actividad de esparcimiento principal y al menos una secundaria. Estas se expresarán a través de mobiliario o condiciones para que se den las actividades. En las áreas mayores a 1000m<sup>2</sup> se debe dotar lo necesario para instalar al menos tres actividades para el esparcimiento. Las actividades de esparcimiento son las siguientes:

- Recreación infantil: juegos infantiles.
- Práctica de deporte: cancha multiuso (baloncesto, voleibol, papi fútbol, u otros), cancha de fútbol, gimnasio, gradería, vestidores, servicios sanitarios.
- Áreas de estar: parque, mesas, bancas, kiosco.
- Espacios de reunión: salón comunal o gimnasio (equipado), servicios sanitarios.
- Senderos.

**Artículo 78. Lotes con pendientes mayores a 15%.** El porcentaje de terreno con pendientes mayores a 15%, permitido dentro de las áreas de parque y facilidades comunales varía según la zona en que se ubique según se establece en la tabla del Artículo 72 del presente reglamento.

**Artículo 79. Colindancias de áreas de parque y facilidades comunales con ríos.** Para lotes



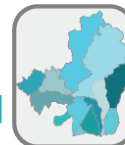
## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

que presenten en su parte posterior la existencia de un río u otro cuerpo de agua similar, se debe respetar el retiro de 15 metros desde el centro del mismo hasta el lote correspondiente, debe por tanto establecerse un límite de protección de área mediante el uso de algún borde semipermeable que permita un grado de visibilidad de al menos 70% entre los dos sectores colindantes al río.

**Artículo 80. Juegos infantiles.** Adicionalmente a lo señalado en la Tabla 32, para las áreas dedicadas a juegos infantiles se seguirán las siguientes directrices:

- a. No podrá estar ubicada a más de 400m, medidos sobre calle, de la última casa a la que sirve. No se deberán cruzar vías tipo 1 -definidas así en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador- para llegar a una zona de juego infantil.
- b. Tendrá un frente a calle cuya medida mínima será de 12 metros y sus líneas de propiedad no formarán ángulos agudos inferiores a 60 grados, ni tendrán zonas de difícil vigilancia por parte de los adultos.
- c. Debe ser de fácil acceso y respetar las normas de la Ley número 7600, su Reglamento, decreto número 26831 y reformas.
- d. Los juegos deberán ser seguros y resistentes, así como visualmente atractivos, de forma que resulten estimulantes para los niños. La superficie del suelo deberá ser de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas.
- e. Las zonas de juego no deben incluir objetos punzantes, cristales, astillas rotas, metales oxidados u otros materiales que produzcan heridas, así como ranuras donde los niños puedan meter su cabeza. Esto aplica para todos los objetos incluidos dentro del parque, desde el cerramiento hasta las estructuras de los juegos.
- f. Las zonas diseñadas con arena para jugar, deben estar libres de desperdicios peligrosos (palitos afilados o vidrios rotos) y de insectos. Además, estas zonas deberán cubrirse por la noche para evitar que puedan ser contaminadas por animales.
- g. La Municipalidad de San Carlos deberá mantener en perfectas condiciones de limpieza y garantizar un servicio de inspección con la periodicidad necesaria para conservar la higiene del lugar.
- h. Debe dotarse con equipamiento para niños menores de 3 años, juegos para niños de 3 a 7 años y equipamiento para el disfrute de niños de 7 a 13 años de edad. Se indicará con señalización: la edad de los niños que pueden utilizar los juegos, donde acudir en caso de desperfectos o situaciones de peligro y la ubicación del centro de salud más próximo. Además, debe incluir un área de estar que permita el control de los padres.
- i. En el caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada o río, canal o calle tipo 1, y en general cualquier lugar que sea un riesgo para la vida de los niños, es obligación del urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, u otro sistema que ofrezca seguridad, pero que no impida la visibilidad.
- j. El urbanizador debe cumplir con las condiciones mínimas de iluminación que garanticen la seguridad y las condiciones necesarias para desarrollar las actividades deportivas o recreativas dentro de esa área verde.
- k. El urbanizador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento y las condiciones mínimas que son establecidas en este Reglamento. A su vez, deberá dejar el área enzacatada, arborizada y con los tratamientos y acabados finales de todas las superficies y pisos, así como seguir las recomendaciones del Anexo 3 Especies arbóreas para zonas de esparcimiento incluido en el Reglamento de Construcciones del presente plan regulador.



- I. La Municipalidad podrá rechazar los tipo de juegos que proponga el urbanizador, si se considera que atenta contra la seguridad de los usuarios o no cumple con alguna de las condiciones anteriores.

**Artículo 81. Área con impermeabilización.** Estas áreas se equiparán para realizar actividades deportivas, para la reunión de personas y actividades de ocio y descanso. Se deben seguir las siguientes normas:

- a. Debe incluir equipamiento mínimo, el cual debe acatar las disposiciones de las tablas del Artículo 212 del Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador.
- b. Tendrán un frente a calle cuya medida mínima será de 12 metros, y sus líneas de propiedad no formarán ángulos agudos inferiores a 60 grados, serán de fácil acceso y respetará las normas de la Ley 7600 y su Reglamento.
- c. Cualquier área recreativa no podrá estar ubicada a más de 300 metros, medidos sobre calle, de la última casa a la que sirve. No se deben cruzar vías tipo 1 para llegar a un área recreativa.
- d. El urbanizador debe entregar el área recreativa con el equipamiento y las condiciones mínimas que son establecidas en este Reglamento. A su vez, debe dejar el área enzacatada, arborizada y con los tratamientos y acabados finales de todas las superficies y pisos, seguir las recomendaciones del Anexo 3 Especies Arbóreas Recomendadas.
- e. La Municipalidad podrá rechazar los tipos de equipamiento que proponga el urbanizador, si se considera que atenta contra la seguridad de los usuarios o no cumple con alguna de las condiciones anteriores.
- f. El porcentaje a ceder por este concepto es del 60% del área destinada a parque, que equivale a 1/3 del total del área de cesión, más un 50% del área destinada a facilidades comunales que equivale a 2/3 del total del área de cesión.

**Artículo 82. Área verde sin impermeabilización.** El porcentaje a ceder por este concepto corresponde al 40% del área destinada a parque, que equivale a 1/3 del total del área de cesión, más un 50% del área destinada a facilidades comunales que equivale a 2/3 del total del área de cesión. Estas áreas deben cumplir con lo siguiente:

- a. Esta debe estar conectada física y visualmente con alguna de las otras áreas de esparcimiento.
- b. Se compone de áreas de estar tipo parques sin pavimentos, plazas de fútbol y deportes donde se requiera de gramilla natural y área verde pública.

**Artículo 83. Mediana.** Se entiende por mediana el espacio en el centro de dos vías en una urbanización que cumple la función de área verde sin impermeabilización. Sirve para sembrar arborización. También se denomina isla.

**Artículo 84. Islas verdes o medianas.** El porcentaje a ceder por áreas verdes sin impermeabilización podrá ser una franja verde, isla o rotonda en el centro de la calle siempre y cuando el ancho o diámetro sea igual o superior a 5 m. Esta zona no se contabilizará como parte del derecho de vía de la calle sino como área recreativa y debe ser traspasada a la Municipalidad de San Carlos.



## CAPÍTULO 34. AMANZANAMIENTO Y VIALIDAD

### Consideraciones específicas

- Amanzanamiento, se refiere a la disposición de los lotes con respecto al sistema de calles del asentamiento. El tipo de amanzanamiento o configuración determina en gran medida, las posibilidades de crecimiento y conectividad que tiene el territorio a su alrededor. La configuración está sujeta no solo al diseño, también se encuentra restringida por las condiciones topográficas y accidentes geográficos.
- Las urbanizaciones son principalmente desarrollos o conjuntos de edificaciones que van construyendo la ciudad. Estas urbanizaciones están compuestas de varios lotes que poseen un acceso a la calle, así como servicios básicos e infraestructura vial, sanitaria y pluvial.
- Toda urbanización debe brindar un libre ingreso a todos (as) los (as) ciudadanos (as), mediante **redes viales continuas** que permitan el tránsito fluido.
- Debe diferenciarse entre los distintos **tipos** de calles, pues sus dimensiones dependen del flujo vehicular al que sirvan. Se deben considerar las diferentes circulaciones que aparecen en una urbanización, esto con el fin de prever anchos suficientes para la creación de aceras, franjas verdes y ciclo vías.
- En el *Reglamento de Vialidad* se establecen nuevas vías en sitios estratégicos, así pues, para un crecimiento ordenado e integral de estos centros de población es indispensable que las futuras urbanizaciones se acoplen a estas nuevas **vías proyectadas** y sean consideradas para el diseño de la urbanización.
- Para la **proporción del tamaño de las cuadras** es recomendable que no exceda la relación 1:3, esto favorece la redundancia vial y peatonal del sistema. Estas relaciones cooperan para la existencia de una ciudad más ordenada al mismo tiempo que permiten acortar las distancias para el abastecimiento de servicios públicos, los cuales se alimentan del sistema que se instala en las vías públicas.
- Los lineamientos estipulados para vías públicas se encuentran definidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).

### Regulaciones

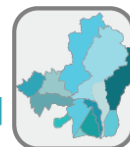
**Artículo 85.** El sistema vial de las urbanizaciones debe sujetarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación, además cumplirá con los alineamientos establecidos en el 2 del Reglamento de Vialidad de este Plan Regulador.

**Artículo 86.** Toda nueva urbanización y condominio tiene que respetar y sujetarse a las propuestas de nuevas calles, ejes viales y regulaciones indicadas en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador. Todo desarrollador está en la obligación de construir aquellas calles propuestas en el Plan Regulador, que atraviesen la propiedad a urbanizar.

**Artículo 87.** El desarrollador deberá hacer todas las mejoras que determine la Municipalidad sobre la calle a que enfrenten los lotes, incluida su ampliación. En el lado opuesto al caño deberán hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento.

**Artículo 88.** La Municipalidad solo aceptará urbanizaciones cuyas calles se encuentren asfaltadas y con la infraestructura para la incorporación de sistemas colectivos de recolección de aguas residuales. En caso que se presenten soluciones individuales para el tratamiento de aguas servidas, la urbanización deberá contar con las previstas necesarias para su futura





incorporación a un sistema de alcantarillado sanitario.

**Artículo 89. Amanzanamiento en urbanizaciones.** Deben respetarse los siguientes lineamientos en cuanto a la configuración de nuevas urbanizaciones:

- a. Se diseñarán con el sistema de cuadrantes.
- b. Los cuadrantes de las urbanizaciones estarán en la razón 1 a 3 como máximo, y en casos excepcionales, debido a topografía u otros accidentes naturales, podrán estar en la razón 1 a 2, siempre y cuando su lado más corto no sea menor a 80 metros.
- c. Se deberá contar con al menos dos accesos, separados entre sí 80 metros como mínimo.
- d. Únicamente se aceptarán calles sin salida si cumple con las condiciones descritas en el Capítulo 3 de este Reglamento.

**Artículo 90.** El tamaño y tipo de las manzanas dependerá del desarrollo urbano circundante y de las condiciones de la zona, adaptadas a la forma y cabida de parcelas y a la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas. En ningún caso el lado más largo podrá sobrepasar los 120 metros de longitud.

**Artículo 91.** Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una carretera de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden. Estas calles deben ser aprobadas por el MOPT o la entidad competente.

**Artículo 92.** La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**Artículo 93. Clasificación de vías.** La clasificación de calles se hace de acuerdo a su importancia dentro de los desarrollos urbanos en general. En esta clasificación se definen 4 tipos de vías, las que se enumeran a continuación, de acuerdo al orden decreciente de su derecho de vía y de su importancia.

a. Calles cantonales Tipo uno:

Deberán ser mayores o iguales a 20 metros de derecho de vía de los cuales 14 metros son de calzada, 2 metros de acera, y 1 metro de franjas verdes a ambos lados.

b. Calles cantonales Tipo dos:

Deberán ser mayores o iguales a 14 metros de derecho de vía de los cuales 9 metros son de calzada, 2 metros de acera y 0,5 metros de franja verde a ambos lados. Si se desea hacer tanto la acera y/o la franja verde más anchas no hay inconveniente.

c. Calles cantonales Tipo tres:

Deberán ser mayores o iguales a 11 metros de derecho de vía, de los cuales 7 metros son de calzada, 1,5 metros para acera y 0,50 metros de franja verde a ambos lados.

d. Nuevas Vías Propuestas: Aquellas vías propuestas en el Plan Regulador, en el Reglamento de Vialidad, las cuales son de acatamiento obligatorio para las nuevas urbanizaciones y corresponderán a las calles cantonales tipo uno y tipo dos, según lo estipula el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador.





**Artículo 94. Franjas verdes.** En las franjas verdes debe contemplarse señalización de tránsito, teléfonos públicos, alumbrado, sistema de alcantarillado e instalaciones eléctricas, estas últimas se recomienda que sean subterráneas.

**Artículo 95. Accesos en urbanizaciones con menos de 60 unidades habitacionales.** Debe contar como mínimo con un acceso vehicular el cual tenga al menos dos carriles, uno de entrada y uno de salida.

**Artículo 96. Accesos en urbanizaciones con más de 60 unidades habitacionales:**

- a. Debe contar como mínimo con dos accesos vehiculares claramente diferenciados entre sí, con una separación de al menos 60 metros uno del otro, cada acceso debe tener al menos dos carriles, uno de entrada y uno de salida.
- b. Si se encuentra cerca de una ruta de autobuses y no cuenta con una parada de autobús a una distancia máxima de 500 metros deberá de disponer de al menos un sitio para paradas de autobús con su respectiva bahía.

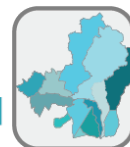
**Artículo 97.** En las obras de pavimentación se deberán seguir las especificaciones vigentes para la pavimentación de carreteras del MOPT o la entidad competente.

**Artículo 98.** Toda urbanización debe brindar libre tránsito a todos los ciudadanos mediante redes viales continuas. En caso de utilizar mecanismos o elementos que impidan el libre tránsito desde cualquier vía hacia la urbanización, tales como agujas, portones, cadenas, o cualquier elemento que impida el paso libre hacia la misma, se hará de conformidad con la Ley 8892 Regulación de mecanismos de vigilancia del acceso a barrios residenciales con el fin de garantizar el derecho fundamental a la libertad de tránsito y el Reglamento municipal, Reglamento para la regularización de mecanismos de vigilancia del acceso a barrios residenciales.

## **CAPÍTULO 35. ACERAS Y FRANJAS VERDES**

### **Consideraciones específicas**

- En el desarrollo vial de una urbanización se debe dar prioridad al peatón, y por tanto dicha preferencia ha de verse reflejada en el diseño, mediante la implementación de aceras que cuenten con el ancho suficiente para un tránsito fluido y cómodo para las personas. Es importante crear condiciones que estimulen la circulación peatonal y que le concedan prioridad en la jerarquía espacial y funcional, eliminando cualquier tipo de usurpación de la vía pública y respetando la **acera como un bien colectivo**.
- Las medidas elegidas para las diferentes aceras están relacionadas directamente con el flujo peatonal bajo las siguientes premisas:
  - La prioridad de circulación en una ciudad debe ser el **peatón**, esto debe verse reflejado en el diseño, mediante la implementación de oportunidades para el desplazamiento a pie de las personas. La acera es un bien colectivo que debe permitir a los peatones moverse con libertad y cómodamente. Para ello el sistema de aceras debe contar con el ancho suficiente para un tránsito fluido y la colocación del mobiliario urbano necesario; debe tener asociada una franja verde o bien espacios libres para la siembra de árboles, superficies antideslizantes y texturas que hagan del transitar por la ciudad una experiencia placentera.



- Las medidas elegidas para las diferentes aceras están basadas tanto en criterios técnicos como teóricos (textos nacionales e internacionales), y están relacionadas directamente con el flujo peatonal para cada situación.
- Las **franjas verdes** de las aceras permiten crear un ambiente más agradable para el peatón, sirven al urbanizador para colocar rótulos de señalización, teléfonos públicos y trabajar el sistema de alcantarillado y electricidad sin necesidad de romper el pavimento. Además, por cuestiones de seguridad entre la calle y la acera, evita que el peatón circule al borde del tráfico rodado.
- En zonas donde se prevé un gran flujo de peatones, las aceras deben ser dimensionadas para satisfacer la demanda, el diseño de las aceras no debe discriminar a ningún peatón, lo cual significa que deben considerarse las necesidades de personas que puedan llevar carga, un coche de bebé o bien que tengan movilidad reducida. Toda construcción de aceras debe contemplar los lineamientos de la Ley 7600 de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad y su reglamento, Decreto N° 26831 y sus reformas con el propósito de asegurar a este sector de la población la posibilidad de circular cómodamente y con la seguridad física necesaria.
- Toda acera debe tener una pendiente transversal cuyo valor máximo y mínimo se encuentre en un rango apropiado a propósito de evitar acumulaciones de agua en época lluviosa y que deterioren la infraestructura o bien dificulten la circulación peatonal.
- La consideración de los lineamientos de la Ley número 7600 de la igualdad de oportunidades para personas con discapacidad y su reglamento, Decreto Ejecutivo número N° 26831 en la construcción de aceras, asegura que este sector de la población pueda tener la posibilidad de circular cómodamente y con la seguridad física necesaria.
- Los **árboles** en entornos urbanos cumplen diversas funciones que abarcan los aspectos ambiental, social y estético entre otros. Si bien es cierto, los árboles no son un elemento construido, desde el punto de vista visual y funcional pueden considerarse un componente del mobiliario urbano. Los árboles un papel muy importante el aumento de la calidad de los espacios públicos, sirven para el ornato y dan sombra, un elemento muy buscado en zonas cálidas.
- Tanto la localización de un árbol como el tipo de especie que se coloca deben ser regulados pues estos aspectos inciden indiscutiblemente en la habitabilidad y calidad de los espacios públicos.
- Es recomendable introducir especies de árboles y vegetación nativa a sembrar pues esto favorece la fauna local.
- Se debe poner especial atención al tipo de especie elegida para determinada localización, evitar, por ejemplo, especies que por su tamaño o falta de mantenimiento dificulten el acceso de los vehículos de emergencia. Es importante también considerar especies que no generen impactos negativos, como la destrucción de las aceras por efecto de las raíces o la caída excesiva de hojas y frutos, entre otros.
- Es importante que al menos un 50% de las especies elegidas sean nativas, pues esto favorece la vida de fauna urbana local.
- La presencia de árboles en la ciudad favorece a las especies migratorias de aves.
- Es obligación de los propietarios construir o reconstruir las aceras que están frente a las construcciones que hayan hecho en sus propiedades. Esta acera debe construirse dentro del derecho de vía, ya sea en el caso de calles de la Red Vial Cantonal como de la Red Vial Nacional; en el primer caso es potestad de la Municipalidad exigir la construcción de dichas



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

aceras y para ello podrá hacer uso de las distintas herramientas que da la ley para efectos de ejecutar la construcción de dicha infraestructura y posteriormente cobrar a los beneficiados el valor de la obra (artículo 71 de la Ley de Planificación Urbana 4240). En el segundo caso, es posible que la Municipalidad construya las aceras en carreteras de la Red Vial Nacional que cruzan sus territorios, utilizando el derecho de vía previsto, previa autorización del MOPT para hacerlo.

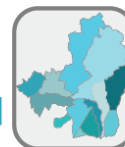
## Regulaciones

**Artículo 99. Aceras:** Para la infraestructura de peatonización y ciclo vías se deben acatar las siguientes disposiciones:

- a. Las dimensiones del ancho de las aceras deberán acatar los valores mínimos establecidos en los Capítulos 9 y 10 del Reglamento de Vialidad, adicionalmente en el Anexo 1 de este reglamento se dan las recomendaciones para las dimensiones de acuerdo al flujo peatonal.
- b. La pendiente máxima de la acera en sentido transversal debe tener 3% máximo y como mínimo 2%.
- c. El rango permitido para la diferencia que existe entre la calzada y la acera es entre 0,15 metros y 0,20 metros, la transición entre la acera y la calle será el cordón del caño y la franja verde.
- d. El material de la acera debe ser antideslizante y evitar las acumulaciones de agua.
- e. Sobre la acera no deben escurrir las aguas de lluvia provenientes de techos o superficies de las construcciones.
- f. Los desniveles dentro de una acera se deben solucionar mediante la opción de rampa o gradas y rampa. En este último caso se permite utilizar la mitad del ancho efectivo de la acera para cada uno de los fines.
- g. En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel entre la calle y acera debe salvarse con rampas construidas en la franja verde, bajo ninguna circunstancia se permiten estas rampas en el ancho destinado a aceras, excepto que no exista franja verde, en este caso dicha rampa no podrá sobrepasar los 50 centímetros de longitud. En caso de existir un desnivel entre la acera y la propiedad, dicha diferencia debe ser asumida por el propietario, de modo que la rampa será construida dentro de la propiedad.
- h. El diseño de las aceras debe acatar lo contemplado en la Ley 7600 De la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad, su reglamento y reformas.
- i. En caso del que exista una pendiente superior al 16% se permiten gradas, estas deben acatar lo establecido en los Capítulos 9 y 10 del Reglamento de Vialidad.

**Artículo 100. Rampas.**

- a. En esquinas: En todas las esquinas se construirán rampas de longitud igual al ancho del área verde, de forma tal que la rampa no quede inmersa en la acera y salvar el desnivel existente en relación al nivel de calle. Estas rampas deberán tener un ancho mínimo de 1,20 metros, ser de material antideslizante, tener una estría de 1 centímetro de profundidad mínima cada 10 centímetros y estar ubicadas fuera de la sección curva de la intersección, con el propósito de hacer más fácil el acceso a la acera por parte de personas con algún tipo de discapacidad o bien transeúntes en general.
- b. En general cualquier desnivel de la acera deberá ser salvado con una rampa cuya

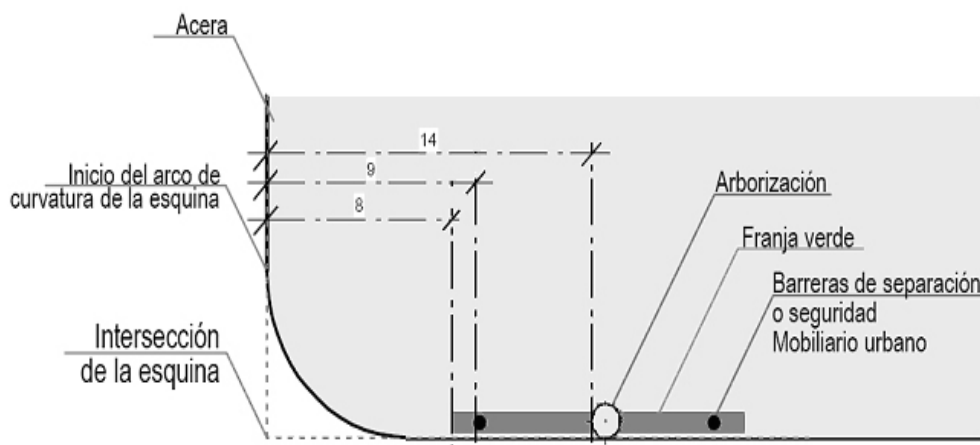


pendiente no sobrepase el 10%, siendo recomendable usar entre el 6% y el 8%.

**Artículo 101.** Para las áreas correspondientes a **franjas verdes**, se deben seguir las siguientes disposiciones:

- Debe estar reservada siempre para vegetación, no podrá ser pavimentada ni impermeabilizada de ninguna forma.
- Las franjas verdes serán interrumpidas 8 metros antes del inicio del arco de curvatura de la esquina mientras que la arborización debe ser interrumpida 14 metros antes.

*Figura 4. Distribución respecto a las esquinas de los elementos sobre la franja verde*



**c.** No se

permite la colocación de ninguna barrera sobre la franja verde, excepto los obstáculos de seguridad. En caso de que se utilicen obstáculos de seguridad en la franja verde, para evitar el uso de las aceras para estacionamiento o para crear separaciones entre el flujo peatonal y el vehicular, estos deben ubicarse dentro de la franja verde y no podrán sobrepasar una altura de 60 centímetros, ser del mismo material y tener la misma sección y color. Estos elementos no deben bloquear el flujo peatonal y deben ser interrumpidos 3 metros antes de que termine el arco de curvatura de la esquina. En el caso de aceras en las que existan cruces peatonales que no estén en las esquinas, estas barreras deben interrumpirse dejando como mínimo un metro a cada lado del cruce peatonal.

**Artículo 102. Cordón y caño.** El cordón y caño en las esquinas de calles se construirán en forma circular con un radio mínimo de 6 metros. En el caso de zonas comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo, nunca menor de sesenta grados, en las esquinas, el radio se debe incrementar a 12 metros como mínimo. El cordón debe tener mínimo 20 centímetros de profundidad.

**Artículo 103.** Para la vegetación y arborización en franjas verdes, se deben seguir las siguientes disposiciones:

- No se permite sembrar plantas con características punzantes, cortantes o que puedan causar algún daño físico, ni con ningún tipo de sustancias venenosas.
- La cobertura arbórea existente a la entrada en vigencia de este Plan Regulador, debe mantenerse y protegerse de preferencia en la franja verde.
- Las especies de árboles que se utilicen en las franjas verdes tienen que ser al menos



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

en un 50% de especies nativas (Ver anexo 3 del Reglamento de Construcciones, Especies arbóreas recomendadas).

- d. Las características de tamaño, forma y crecimiento deben ser tales que los tipos de árboles utilizados no alteren la infraestructura existente, sobretodo que sus raíces no rompan la acera, ni las líneas de recolección colectiva de aguas servidas ni alumbrado eléctrico, así como no impidan la prestación de servicios de emergencias a la comunidad.
- e. Las franjas verdes serán interrumpidas 8 metros antes del inicio del arco de curvatura de la esquina mientras que la arborización debe ser interrumpida 14 metros antes. En la longitud entre la interrupción de la arborización y la franja verde, se podrá colocar vegetación arbustiva, setos, amapolas, mobiliario urbano, barreras de seguridad u otros elementos cuya altura no supere los 60 centímetros. (Ver figura 2).

**Artículo 104. Alamedas.** Las disposiciones generales para alamedas son:

- a. Las alamedas deben tener un derecho de vía de 6 metros, con una acera de 2 metros en el centro y el resto destinado a área verde.
- b. Cuando tengan salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200m, de lo contrario la longitud máxima permitida es de 150 m.
- c. Es terminantemente prohibido cerrar cualquier acceso a la alameda por medio de cualquier elemento ya sea natural o no, plantas, muros, mallas, elementos de madera, cualquier elemento que impida el paso de peatones queda totalmente prohibido.

**Artículo 105.** La pendiente de la acera en sentido transversal tendrá como máximo 3% y como mínimo el 2%, y el material de la superficie de desplazamiento no deberá volverse resbaloso en caso de lluvia.

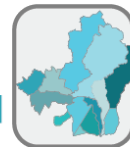
**Artículo 106.** La acera deberá estar al menos 15 centímetros sobre el nivel de la calle, la transición entre la acera y la calle será el cordón del caño y la franja verde. El cordón deberá tener mínimo 20 centímetros de profundidad.

**Artículo 107.** En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel entre la calle y acera debe salvarse con rampas construidas en la franja verde, el único caso en el cual se permitirán estas rampas en el ancho destinado a aceras es en el caso de que no exista franja verde, y esta rampa no podrá sobrepasar los 50 centímetros de longitud. En caso de existir un desnivel entre la acera y la propiedad, dicha diferencia deberá ser asumida por el propietario, de modo que la rampa sea construida dentro de la propiedad.

**Artículo 108.** No se podrá obstruir el flujo peatonal sobre las aceras. Las nuevas construcciones no podrán disponer de las aceras para colocar temporalmente materiales de construcción, si se va a cercar temporalmente un predio ya sea para remodelación o nueva construcción, dicha cerca no puede incluir la acera. Salvo casos excepcionales que la Municipalidad considere pertinentes, cuya autorización deberá estar expresamente estipulada por la institución y dicho permiso deberá colocarse en un lugar visible.

**Artículo 109.** No se permite la colocación de áreas temporales de desechos sólidos sobre las aceras, las propiedades privadas podrán tener una canasta para recolección de basura dentro del predio con acceso directo desde el espacio público.

**Artículo 110.** Se prohíbe la utilización de elementos contenedores que puedan convertirse en obstáculos. El mobiliario urbano debe ser ubicado en una franja contigua a la acera, y no debe



interrumpir el paso peatonal ni reducir el espacio de circulación.

**Artículo 111.** Las redes o instalaciones subterráneas destinadas a los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía, agua, alcantarillado pluvial y sanitario, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de las calles, de aceras peatonales o de camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán quedar alojadas en una franja de un metro cincuenta centímetros de ancho, medida a partir del borde del cordón. Los gastos de roturación, reparación o reconstrucción para los efectos anteriores correrán por cuenta de quien los hubiere provocado, sea una persona física o jurídica.

**Artículo 112.** Todas las tapas y placas a colocarse en la acera ya sean de ventilación, medidores u otros deberán de quedar a nivel de piso, eliminando los relieves, para evitar obstrucciones en la vía.

**Artículo 113. Iluminación.** Cualquier elemento que brinde iluminación debe ser colocado en la franja verde, cuando ésta exista; en caso de no existir se debe colocar lo más cercano posible al cordón de caño en la franja para infraestructura de transportes. Se permite colocar iluminación a tres niveles de altura.

- a. Iluminación a nivel de piso.
- b. Iluminación a nivel de medio cuerpo.
- c. Faroles.

**Artículo 114.** En caso de que se construya una ciclo vía, deben respetarse los lineamientos del Reglamento de Vialidad.

## CAPÍTULO 36. SERVICIOS PÚBLICOS

### Consideraciones específicas

- Toda urbanización estará prevista de los servicios de alcantarillado pluvial y sanitario, acueductos, y electricidad o en su defecto proveer soluciones alternativas para sustituirlas, siempre dentro del marco de la salubridad pública. Es obligación del urbanizador proveer de dichos servicios a la urbanización.
- La calidad de los servicios debe ser suficiente para satisfacer las necesidades básicas de los usuarios.
- El **tanque séptico** es el sistema para pretratamiento de aguas residuales comúnmente utilizado en la mayoría de los hogares costarricenses y es la opción utilizada en el cantón de San Carlos. Si las condiciones del terreno (nivel freático y tasa de infiltración) lo permiten, es una solución válida siempre y cuando se garantice la no construcción sobre las zonas de absorción, a menos que sean diseñadas para ello.
- La **Planta de Tratamiento de Aguas Servidas** es la solución más recomendable, dado que es más efectivo contra una posible contaminación de acuíferos y, en primera instancia, establece un nivel de eliminación de contaminantes necesario antes de reutilizar o verter las aguas residuales al medio ambiente, esto, siempre y cuando se le dé un apropiado mantenimiento para su funcionamiento. Además, el utilizar una planta de tratamiento en una urbanización permite un mejor aprovechamiento de los lotes, dado que no es necesario disponer de un área para drenaje (como es el caso de los tanques sépticos), y se evitan situaciones tales como construcciones sobre la zona de absorción, tan comunes en nuestro medio.





## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

- Es necesario que el urbanizador entregue el desarrollo con los servicios requeridos de telecomunicaciones, electrificación y alumbrado público. Los diseños de estos sistemas deben tener en cuenta los lineamientos dados por el ICE o cualquier otra entidad competente.
- Además, se deben acatar las disposiciones de Protección contra incendios e hidrantes para garantizar la seguridad humana.

#### Regulaciones

**Artículo 115. Alcantarillado y acueductos:** Las regulaciones en cuanto a acueductos, alcantarillados sanitarios y drenaje pluvial se regirán por las normas que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o cualquier otra entidad competente.

**Artículo 116.** Si la zona a urbanizar no cuenta con sistema de alcantarillado sanitario. Se deberá contar con los requerimientos específicos que faciliten la incorporación de un sistema alternativo que se ajuste a las condiciones particulares del tipo de suelo, como una planta de tratamiento de aguas servidas con su alcantarillado, tanques sépticos, baños secos, entre otros. Asimismo, el sistema alternativo elegido deberá tener facilidades para que en un futuro pueda empatarse con el colector general.

**Artículo 117.** El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales debe ajustarse a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o de cualquier otra entidad competente.

**Artículo 118.** Todas las salidas de alcantarillas pluviales de las urbanizaciones y proyectos en general, deben ser protegidas ante los procesos erosivos que puedan ser ocasionados por la salida de las aguas al río y debe preferiblemente, realizar la conexión de la alcantarilla al río con un ángulo de 45° medido respecto a la margen del río. La altura de caída del agua debe ser menos de un metro de altura sobre el nivel medio del río para evitar la socavación del fondo del canal o río. La salida de la alcantarilla debe quedar por encima del nivel del río en caso de desfogue, pues se impediría la salida del agua de las alcantarillas. La entrada del agua al río se debe proteger con algún sistema que se considere adecuado para evitar la socavación.

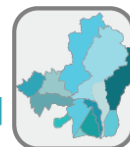
**Artículo 119.** El paso de redes de alcantarillado pluvial deberá estar localizado en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público, para facilitar su mantenimiento y reducir el impacto de posibles daños de las tuberías pluviales sobre las viviendas.

**Artículo 120.** Cuando la propiedad se encuentre afectada por una servidumbre de paso, las redes de alcantarillado sanitario y obras de manejo de aguas pluviales deberán quedar igualmente en área pública, pudiendo incorporarse en calles, parques o juegos infantiles.

**Artículo 121.** En caso de utilizar tratamiento colectivo el urbanizador debe dejar construido un sistema de cloacas dentro de la urbanización para empatarse en un futuro al sistema de colectores previsto el cual debe llevar a una planta de tratamiento. Se prohíbe descargar las aguas servidas en un sistema que no se haya puesto aún en funcionamiento; el urbanizador debe proveer de alguna alternativa de tratamiento para aguas servidas acorde con las condiciones del sitio mientras se pone en funcionamiento dicho sistema.

**Artículo 122.** En caso de utilizar tratamiento individual el sistema individual de tratamiento, ya sea tanque séptico u otro, debe ser ubicado en la zona del antejardín de forma tal que se facilite el empate al colector general en un futuro y se aproveche la infraestructura existente para





lograr que las tuberías de recolección tengan pendiente hacia la calle, salvo que la pendiente del terreno no lo permita.

**Artículo 123.** Se prohíbe descargar las aguas servidas en un sistema que no se haya puesto aún en funcionamiento; el urbanizador deberá proveer de alguna alternativa de tratamiento para aguas servidas acorde con las condiciones del sitio mientras se pone en funcionamiento dicho sistema.

**Artículo 124.** El sistema individual de tratamiento ya sea tanque séptico u otro, debe ser ubicado en la zona del antejardín de forma tal que se facilite el empate al colector general y se aproveche la infraestructura existente para lograr que las tuberías de recolección tengan pendiente hacia la calle, salvo que la pendiente del terreno no lo permita.

**Artículo 125.** No se permitirá la implementación de tanques sépticos en suelos cuya tasa de infiltración sea mayor a la estipulada en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias emitido por el CFIA o bien cualquier reglamentación oficial que se promulgue posteriormente afín a este tema, tampoco si el nivel freático es muy superficial. Además, deberá de acatarse todo lo establecido en este código o reglamentos en cuanto a pruebas de infiltración y demás aspectos sanitarios.

**Artículo 126.** Las pruebas de infiltración se harán conjuntamente con los estudios preliminares y sus resultados serán enviados a la Institución u oficina encargada en la zona. En caso de que se alteren sustancialmente las condiciones naturales del terreno por razones de topografía u otros, se requerirá una nueva prueba de filtración para los valores finales.

**Artículo 127.** En caso que las condiciones del suelo no permitan la utilización de tanque séptico, el desarrollador deberá implementar otro tipo de solución para el tratamiento de aguas residuales, ya sea algún tipo de planta de tratamiento, tanque séptico con filtro anaeróbico de Flujo Ascendente (FAFA), filtros intermitentes y biofiltros u otro sistema alternativo que no dependa de la capacidad de filtración del suelo.

**Artículo 128. Telecomunicaciones, electrificación y alumbrado:** Tanto la red telefónica como eléctrica deberán satisfacer los requisitos estipulados por el ICE o la compañía eléctrica de la localidad en cuanto a estudios técnicos y diseño.

- a. La construcción de la red telefónica principal, electrificación y alumbrado, cuyo diseño aprobará en cada caso el ICE o la compañía eléctrica de la localidad puede hacerse con empresas privadas según lo disponga este último. El paso de redes para servicios de electricidad deberá estar localizado en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público.
- b. En el proyecto deben estar contemplados los armarios de distribución telefónica, cuya ubicación debe ser consultada al ICE o la compañía eléctrica de la localidad a nivel de anteproyecto, con el fin de que se reserven los espacios necesarios.
- c. Con respecto a la instalación del alumbrado público, el urbanizador deberá acatar las disposiciones en cuanto a las luminarias que dictamine el ICE o la compañía eléctrica de la localidad, así como los materiales, tipo de lámparas y diseño, entre otras.
- d. Todo el sistema telefónico y eléctrico, incluyendo alumbrado público, una vez concluido será traspasado a cualquiera de estas instituciones, que se encargará de darle mantenimiento.

**Artículo 129. Protección contra incendios e hidrantes.** Los hidrantes en urbanización no



pueden estar separados más de 180 metros de recorrido, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 8641 Declaratoria del Servicio de Hidrantes como Servicio Público y Reforma de Leyes Conexas, su reglamento decreto número 35206 y sus reformas. Toda urbanización deberá considerar las normas de protección contra incendios contempladas en el Reglamento de Construcciones de este Plan Regulador, así como los lineamientos vigentes estipulados por el Manual de Disposiciones Técnicas Generales sobre Seguridad Humana y Protección Contra Incendios del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica versión 2013 y sus reformas.

## **CAPÍTULO 37. DISPOSICIONES GENERALES Y PRESENTACIÓN DE PLANOS**

### **Consideraciones Específicas**

- El **anteproyecto** que el urbanizador presente al INVU, necesariamente debe cumplir con todos los requerimientos estipulados en este Plan Regulador, así como las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones, relacionadas con dichos trámites.
- En este capítulo se crea la consulta facultativa de anteproyecto, como una posibilidad a la cual puede acceder cualquier desarrollador que quiera agilizar el proceso de aprobación final de la urbanización y disminuir los costos en el diseño.
- A través de esta consulta, la Municipalidad de San Carlos estudia el anteproyecto y determina aspectos en los cuales el diseño no cumple con lo establecido en el presente plan regulador de previo a ser presentada la solicitud para permiso de construcción.
- El grado de complejidad del anteproyecto será el que influya en el plazo de revisión del mismo por parte de la Municipalidad.

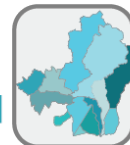
### **Regulaciones**

**Artículo 130.** Es responsabilidad del Urbanizador informarse sobre las disposiciones Municipales antes de presentar el anteproyecto al INVU. La Municipalidad puede rechazar un proyecto, aunque haya sido aprobado previamente por el C.F.I.A y el INVU, si no cumple con los lineamientos estipulados en el conjunto de reglamentos que conforman el Plan Regulador de San Carlos.

**Artículo 131. Consulta de Planos Preliminares ante la Municipalidad de San Carlos.** El desarrollador se encuentra facultado para presentar ante La Municipalidad de San Carlos el anteproyecto de urbanizaciones a efectos de consultar la factibilidad del mismo de conformidad con las normas contenidas en el presente Plan Regulador. Para ello se seguirán las siguientes reglas:

- a. El desarrollador debe presentar un anteproyecto en el que como mínimo se muestre la distribución del lote según corresponda, tomando en cuenta: tamaño, alturas, sistema de tratamiento de aguas residuales, manejo de aguas pluviales, ubicación de áreas recreativas, localización y dimensionamiento de calles y aceras, sistema de abastecimiento de agua.
- b. La Municipalidad revisará dicho anteproyecto y hará la devolución con las observaciones respectivas para el desarrollador en el plazo y la forma que considere conveniente de conformidad con la complejidad del caso concreto.

**Artículo 132. Presentación de Planos:** Todo interesado en realizar un fraccionamiento o una urbanización debe presentar inicialmente un plano de consulta preliminar al INVU, junto con todos los requisitos establecidos por dicho instituto y en este reglamento.



**Artículo 133.** Luego de efectuar el trámite y cumplir con los requisitos ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, los planos deben presentarse en la Dirección de Urbanismo del INVU, con los respectivos requisitos solicitados por esta institución, oficina que actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud y al Instituto de Acueductos y Alcantarillados. De igual forma los planos se retirarán en la Dirección de Urbanismo con la resolución de ambas instituciones involucradas y finalmente se presentarán a la Municipalidad de San Carlos para la solicitud del permiso de construcción, en esta última se debe presentar para el caso de urbanizaciones:

- a. Llenar solicitud municipal.
- b. Fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad del dueño de la propiedad.
- c. En los casos en que el dueño de la propiedad sea una persona jurídica, se debe aportar una copia de la cédula jurídica, una fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad del apoderado generalísimo. Esta solicitud debe de contar con la firma del representante legal.
- d. Dos copias del plano catastrado de la finca madre, visado por la Municipalidad de San Carlos.
- e. Certificación notarial o registral de la propiedad incluyendo las servidumbres inscritas. Si la finca se encuentra gravada, se debe presentar un documento que acredite el consentimiento de los acreedores debidamente autenticado.
- f. Estar al día con los tributos municipales
- g. Carta de disponibilidad de agua, según ente administrador en la zona.
- h. Carta de disponibilidad de electricidad, dado por la compañía eléctrica correspondiente.
- i. Dos juegos de planos constructivos aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- j. Visto bueno del Ministerio de Salud.
- k. Visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU.
- l. Alineamiento hecho por el MOPT, cuando la propiedad se encuentre frente a una ruta nacional.
- m. Alineamiento en zonas de protección, nacientes, ríos, quebradas, arroyos, lagos y embalses naturales y/o artificiales y acuíferos, revisados por la Dirección de Urbanismo del INVU.
- n. Aportar los timbres respectivos.
- o. Copia de recibo de la póliza de riesgos de trabajo extendido por el INS.
- p. Declaración jurada del traspaso de las áreas comunales que deben ser cedidas a la municipalidad.
- q. Proyecto con planos constructivos. Al menos la planta de conjunto, con la respectiva subdivisión de predios, calles, señalación de áreas verdes y comunales, será entregado forma de archivo digital, cuyo formato sea CAD, MCD, DGN, DWG o DXF.
- r. Certificación del Uso del suelo.
- s. La urbanización debe obligatoriamente estar adaptada a las futuras vías proyectadas en el Plan Regulador del cantón de San Carlos.
- t. Para el caso de corta de árboles, se utilizará la definición de bosque establecida en la Ley Forestal, dicha corta debe acatar las siguientes disposiciones:



**t.1.** En caso que la tala se ubique en zona sin bosque: Debe respetarse lo establecido en los artículos 90 y 91 del Reglamento a la Ley Forestal, donde se debe solicitar autorización ya sea al Concejo Regional Ambiental o a la Municipalidad respectiva para la corta. En caso de solicitar permiso al Concejo Regional Ambiental, se debe remitir una copia de tal permiso a la Municipalidad para la obtención del permiso de construcción. Si se va a hacer la solicitud a la Municipalidad debe especificarse la ubicación de los árboles a talar en la planta de distribución arquitectónica y/o planta de ubicación y cualquier otro requisito que dicha institución considere pertinente para otorgar el permiso de tala.

**t.2.** Para el caso de tala de árboles en zona con bosque: Se acatará lo establecido en el artículo 19 de la Ley Forestal, por lo que únicamente se podrán cortar los árboles por razones de seguridad humana o de interés científico, dicha acción debe tener la autorización Administración Forestal del Estado, porque debe remitirse una copia de dicho permiso a la Municipalidad para la obtención del permiso de construcción.

**t.3.** En caso que varíen las disposiciones relacionadas al tema en la legislación citada, se utilizará la versión más actualizada en la materia.

- u.** Un informe registral con no más de tres meses de emitido por el Registro de la Propiedad.
- v.** En caso de ser necesario para el desarrollo del proyecto la realización del estudio de impacto ambiental, el particular deberá presentar a la Municipalidad de San Carlos la respectiva viabilidad ambiental emitida por la SETENA.
- w.** Perfiles de zonas destinadas a parques, junto con la planta de distribución, para efectos de cómputo de la municipalidad.

**Artículo 134. Plazo de resolución:** El plazo para resolver afirmativa o negativamente el visado de planos constructivos no puede exceder de un mes. La misma regla regirá para el caso de variaciones o correcciones que se desee introducir al proyecto original.

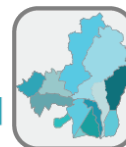
**Artículo 135. El visado tendrá vigencia por un año.** Si no se han ejecutado las obras dentro de ese plazo, el fraccionador o urbanizador debe solicitar la renovación del mismo en el curso del último trimestre de su vigencia.

**Artículo 136.** Expirada la vigencia del visado, el interesado debe cumplir con los requisitos de una nueva solicitud.

**Artículo 137.** La aprobación de planos constructivos no implica el visado previsto en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana; para este efecto deben presentarse planos de segregación en el momento de entregar la urbanización a la Municipalidad de San Carlos, la cual debe enviar copias al INVU y a la Oficina de Catastro Nacional.

**Artículo 138.** La persona interesada o autorizada para retirar los planos, debe firmar un recibido.

**Artículo 139. Ejecución de obras:** El urbanizador dará aviso escrito a la Municipalidad de la fecha en que se han iniciado las obras durante los primeros ocho días inmediatos siguientes, sin perjuicio de la comunicación que en igual sentido debe hacer a los demás organismos públicos a los que interesa verificar que las obras se realicen de conformidad con dichos planos, el permiso y las disposiciones reglamentarias aplicables.



**Artículo 140. Aceptación de obras:** La aceptación de las obras y de las áreas públicas se debe efectuar conforme a las disposiciones vigentes de la municipalidad y los demás organismos públicos que al respecto ejerzan funciones de control.

**Artículo 141.** Ninguna omisión de detalles en los planos aprobados libera al urbanizador y al profesional responsable de las obligaciones que les conciernen en cuanto a la total y satisfactoria entrega de las obras, de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

**Artículo 142.** El urbanizador y el profesional responsable que firman la solicitud de visado de los planos de construcción, son garantes de la estricta conformidad de las obras con los requisitos reglamentarios jurídicamente exigibles.

**Artículo 143.** La inspección y la aceptación de las obras no relevan al urbanizador de realizar por su cuenta, la reparación de los defectos de construcción descubiertos durante los 18 meses siguientes al recibo municipal de las obras.

**Artículo 144.** La venta de lotes del fraccionamiento o la urbanización y la construcción en ellos, sólo será permitida si se han ejecutado las obras de urbanización indicadas en el respectivo permiso, o en su lugar se ha rendido la garantía de ejecución de obras faltantes a que hace referencia el artículo 39 de la Ley No.4240 de Planificación Urbana y sus reformas

**Artículo 145.** El nombre propuesto para una urbanización y sus calles no debe ser igual ni parecido al de otro desarrollo dentro de la circunscripción cantonal en donde esté localizada. La municipalidad respetará lo dispuesto en la Ley de Creación de la Comisión Nacional de Nomenclatura N°3535, su reglamento y reformas.

**Artículo 146.** Sobre el valor de las obras que el urbanizador proyecta ejecutar, debe pagarse el impuesto establecido por la Municipalidad, con base en la facultad conferida en el Artículo 70 de la Ley No.4240, o bien en sus disposiciones actualizadas al respecto. Para esos efectos, el profesional que firma la solicitud de permiso debe presentar un presupuesto del valor de las obras para la verificación municipal; éste no puede ser menor al tasado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

**Artículo 147.** Los funcionarios de la Municipalidad que intervienen en la tramitación de consulta y visado de planos, serán responsables ante los órganos superiores de la institución cuando falten al cumplimiento de sus funciones.



### **TÍTULO III. URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL**

#### **Consideraciones generales**

- A través del tiempo han existido diversos problemas relacionados con el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, no solo a nivel organizacional e institucional sino también en cuanto a la calidad y ubicación de estos asentamientos. Existe una insistencia por parte del Estado en aumentar el número de respuestas de vivienda, sin embargo, tal interés también debe reflejarse en la calidad de estas soluciones. En vista de todas estas circunstancias, la zona estudiada necesita una normativa en cuanto a todo lo referente a proyectos de vivienda de interés social y evitar en la medida de lo posible abusos y proliferación de urbanizaciones que vayan en detrimento de la calidad de vida de sus ocupantes, que dicho sea de paso son personas de escasos recursos económicos que posiblemente, no tengan otra oportunidad para adquirir una vivienda digna.
- La directriz N° 27, iniciativa del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), define las tipologías de vivienda de interés social y las normas de calidad en urbanizaciones. Comenzó a regir desde el 11 de septiembre del 2003 y se denomina “Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Vivienda y Obras de Urbanización”, donde se tomaron en cuenta las necesidades de las personas con discapacidad, los adultos mayores en condiciones de pobreza, las familias que habitan en precario o tugurio, las afectadas por una emergencia o en condiciones de extrema pobreza. El Plan Regulador considera la normativa existente a nivel nacional sobre el tema.

#### **CAPÍTULO 38. UBICACIÓN Y TAMAÑO DE LA URBANIZACION**

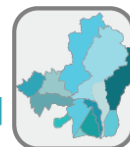
##### **Consideraciones específicas**

- Cualquier proyecto de carácter habitacional necesita de cierto tipo de servicios básicos, tales como servicios de salud, educación, infraestructura vial, transporte público, agua potable y electricidad, entre otros.
- Si bien es cierto, en zonas alejadas del casco central los valores de la tierra tienden a disminuir, esto no debe ser el principal determinante para ubicar la vivienda popular en estos sectores, dado que se debe considerar el costo adicional que conlleva el dotar de la infraestructura y servicios básicos (en caso que se prescindiera de ellos) al lugar, así como el impacto que este desarrollo creará en la zona donde se asiente.
- En caso que un proyecto de interés social se ubique dentro de una zona rural, es indispensable que el territorio donde se asiente posea la accesibilidad y características suficientes para abastecer los servicios antes mencionados, y que sus habitantes tengan oportunidades de trabajo, por esta razón es necesario que dicho desarrollo se encuentre dentro de las zonas de crecimiento establecidas en este Plan Regulador.

##### **Regulaciones**

**Artículo 148.** Cualquier proyecto para vivienda de interés social deberá desarrollarse únicamente en las zonas establecidas del Reglamento de Zonificación y usos del suelo de este Plan Regulador en las cuales se permiten urbanizaciones: Centros Urbanos y Núcleos Consolidados 1, de acuerdo con el Reglamento de Zonificación del uso del Suelo, de este plan regulador.





**Artículo 149.** Las dimensiones máximas de un proyecto de interés social se determinarán de conformidad con los siguientes supuestos:

- a. Hasta un máximo de 80 viviendas si se tiene una configuración de cuadrantes y un sistema de tratamiento colectivo de aguas servidas acorde con las condiciones naturales del terreno.
- b. Hasta un máximo de 60 viviendas si se tiene una configuración de cuadrantes y un sistema de tratamiento individual de aguas servidas.
- c. Hasta un máximo de 30 viviendas si es un desarrollo lineal, sin cuadras, independientemente del sistema de tratamiento de aguas servidas.

## **CAPÍTULO 39. AMANZANAMIENTO Y VIALIDAD**

### **Consideraciones específicas**

- En vista de las características especiales que posee un proyecto de vivienda de Interés social (limitaciones de presupuesto, carácter peatonal sobre vehicular, entre otras) que le hacen diferente de una urbanización convencional, es necesaria una normativa especial, no sólo en su diseño vial sino también en cuanto a su configuración en general.
- En una urbanización de interés social se debe considerar el uso del automóvil como algo poco común, muchas calles de proyectos de este tipo se caracterizan por ser ocupadas como áreas de juegos. Sin embargo, se debe tomar en cuenta la posibilidad de que estas familias adquieran un vehículo, por lo que es de vital importancia separar la circulación peatonal de la vehicular dentro de la urbanización y dar un tratamiento especial a aquellas menos afectadas por el tráfico. Del mismo modo hay que prever que el vehículo no invada las zonas destinadas a recreo o desplazamiento peatonal.
- El derecho de vía de las Calles cantonales tipo tres de 11 metros se puede modificar para crear calles, donde pueda reducirse la velocidad de los automóviles de formas menos convencionales (zonas verdes, geometrías irregulares), y donde pueda aprovecharse todo el derecho de vía, sin necesidad de una separación física (calles-aceras), entre flujos peatonales y vehiculares. Sin embargo, en Calles cantonales tipo uno y tipo dos si sería necesaria esta separación dados los flujos vehiculares que representan.
- Para este tipo de proyectos actualmente se admiten calles lastreadas, por lo que en una gran cantidad de casos se opta por minimizar los costos reduciendo la calidad de la superficie de rodamiento, situación que implica molestias a los vecinos, que deben encargarse por su cuenta de dotar a su urbanización de una calle asfaltada. Sin embargo, dados los múltiples problemas organizativos que conlleva esta solución, no siempre se obtienen los mejores resultados, y la urbanización permanece con sus calles sin asfaltar.
- Incorporar zonas verdes en las vías implica una menor impermeabilización del terreno y una reducción de la temperatura en comparación con calles totalmente asfaltadas.
- En cuanto a estacionamientos, en urbanizaciones es difícil pretender que un espacio colectivo para parquear los automóviles funcione, pues en nuestra cultura difícilmente se concibe el automóvil lejos de la vivienda, por esto en urbanizaciones con alamedas es típico observar vehículos introducidos en zonas exclusivamente peatonales, para ubicarlos cerca de las viviendas. Zonas colectivas podrían funcionar para visitantes, sin embargo, estas últimas no representan un espacio indispensable en proyectos de interés social.
- Es necesario que una urbanización de este tipo posea normas lo suficientemente flexibles, de modo que se satisfagan las necesidades (actuales y futuras) de sus usuarios, tales como





## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

zonas peatonales, áreas verdes, áreas recreativas, etc. Esto crearía espacios urbanos más agradables y una reducción de costos en infraestructura, que en algunos casos no es del todo necesaria, y puede sustituirse por otras soluciones más interesantes, tales como combinaciones de arborización, zonas verdes, pavimentos y zacates, por ejemplo.

- Dada la importancia del transporte público en este tipo de proyectos, es necesario que las futuras urbanizaciones se localicen dentro o muy cerca de la ruta del servicio, de modo que existiese al menos una parada de autobús acondicionada apropiadamente dentro de un rango de 500 metros
- Es de suma importancia tomar en cuenta la topografía y orografía a la hora del diseño de una urbanización de interés social, no solo por factores económicos, sino también por factores sociales y espaciales.
- Es necesario que estos proyectos al igual que las urbanizaciones convencionales, se ajusten a las propuestas para nuevas calles descritas en el Reglamento de Vialidad.

### Regulaciones

**Artículo 150.** Las calles cantonales tipo tres tendrán como mínimo 11 metros de derecho de vía, se pueden combinar pavimentos, zonas verdes, mobiliario urbano, entre otros elementos. Deberá garantizarse un espacio de 1,5 metros desde el límite de propiedad hacia la vía, para la circulación exclusiva de peatones y 0,50 metros de franja verde. El total del derecho de vía puede tener la misma textura y nivel, deben incorporarse elementos que impidan la invasión de este espacio por parte de vehículos automotores. Dichos elementos pueden ser teléfonos públicos, basureros, setos o mobiliario urbano en general.

**Artículo 151.** Para el caso de sectores con alamedas, éstas tendrán un derecho de vía de 6 metros, con una acera de 2 metros en el centro y áreas verdes a los lados, o bien dos aceras de 1,5 metros a cada lado y una franja verde de 3 metros en el centro.

**Artículo 152.** Las cuadras con espacios internos abiertos, que sirvan como área verde comunal deberán utilizar estos espacios como zonas de drenajes colectivos, de acuerdo con la siguiente figura.

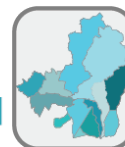


Figura 5. Ejemplo de configuración de drenajes colectivos



**Artículo 153. Calles cantonales tipo uno y tipo dos en urbanización.** Deberán sujetarse a las disposiciones del Capítulo 11 de este Reglamento.

**Artículo 154.** Todo proyecto de vivienda de Interés Social tendrá al menos un sitio acondicionado como parada de autobús con su respectiva bahía, esto siempre que se encuentre sobre una calle cantonal tipo uno en urbanización.

**Artículo 155.** Las paradas de autobús deberán estar al menos a cada 500 metros de distancia de la urbanización. En caso de que la urbanización tenga más de 500 metros se pondrán dos paradas.

**Artículo 156.** Toda nueva urbanización de interés social, en lo referente a disposición de futuras calles, intersecciones y diseño geométrico, debe respetar y adecuarse a las propuestas de nuevas calles, ejes viales y regulaciones indicadas en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador. El desarrollador debe construir las calles propuestas en el Plan Regulador, que atraviesen la propiedad a urbanizar.

**Artículo 157. Amanzanamiento en Centros Urbanos y Núcleos Consolidados.** Las urbanizaciones de interés social que se desarrollen en dichas zonas deberán regirse por las siguientes normas:

- Los cuadrantes de las urbanizaciones estarán en la razón 1 a 1 ½ máximo, y en caso excepcionales, debido a topografía u otros accidentes naturales, podrán estar en la razón 1 a 2, siempre y cuando su lado más corto no sea menor a 60 metros.
- El lado más largo de una cuadra no podrá sobrepasar los 120 metros.
- Se deberá contar con al menos dos accesos, separados al menos 100 metros entre sí.
- Únicamente se aceptarán calles sin salida si cumple con las condiciones descritas en el Capítulo 2 de este reglamento.

**Artículo 158.** En toda urbanización las calles que definan el amanzanamiento se diseñarán observando los siguientes lineamientos:

- Toda calle de acceso, que se conecte a la red cantonal existente, deberá ser diseñada



como Calle cantonal tipo uno.

- b. Toda calle que se interseque con una Calle cantonal tipo uno deberá ser diseñada como Calle cantonal tipo dos.
- c. Toda calle que no se interseque con una Calle cantonal tipo uno deberá ser diseñada como Calle cantonal tipo tres.

**Artículo 159.** En caso de que deban construirse calles de las propuestas en el Reglamento de Vialidad, las mismas podrán diseñarse según la clasificación dada en dicho reglamento, siempre y cuando se observe lo que respecta a la creación de calles cantonales tipo uno.

## **CAPÍTULO 40. FRENTE MÍNIMO**

### **Consideraciones específicas**

- Se consideran los anchos de frente de 6 metros como mínimo, a partir del cual se mejora sustancialmente el aprovechamiento del espacio y el confort de las personas que lo habitan.
- Por ejemplo, lotes con un frente entre 7.5 y 8 metros permiten la construcción de tres cuartos con iluminación y ventilación natural (para un sólo nivel), aquellos lotes entre 6 y 7.5 metros permiten la construcción de viviendas con solamente dos cuartos, salvo que se construya en dos pisos. Un segundo nivel puede aportar una significativa flexibilidad al diseño, dadas las posibilidades que pueden aparecer en cuanto a la distribución de los espacios internos, sumado al aumento en la capacidad de ventilación e iluminación natural.
- Lotes con un frente menor a 6 metros implican cuartos muy pequeños o bien con proporciones desiguales y una mayor dificultad para ventilar e iluminar naturalmente. Así pues, se disminuye sustancialmente la utilidad de los lotes cuando su ancho es menor a 6 metros.

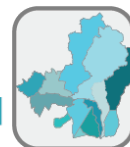
### **Regulaciones**

**Artículo 160.** El frente mínimo para los lotes en urbanizaciones de interés social, se determinarán de conformidad con las siguientes regulaciones:

- a. Si se utiliza un sistema de tanque séptico con drenaje colectivo el frente mínimo deberá ser de 6 metros, de acuerdo con las disposiciones del presente reglamento.
- b. Si la vivienda utiliza un sistema de tanque séptico tradicional el frente mínimo deberá ser de 8 metros.

## **CAPÍTULO 41. ÁREAS MÍNIMAS DE ESPACIOS**

- **Consideraciones específicas**
- Para determinar el área mínima requerida para diferentes espacios se toma como referencia que en un frente mínimo entre 6 y 7.5 metros hay capacidad para construir dos aposentos.
- Las dimensiones mínimas de la cocina se basan en los distintos aparatos eléctricos utilizados en la cocina, los cuales cuentan con un ancho promedio que oscila alrededor de 50 a 70 cm., además del espacio necesario para movilizarse dentro de la misma y hacer uso de los respectivos artefactos.



- Para las dimensiones de sala y comedor se tomó en cuenta el área mínima que requiere el mobiliario, para las habitaciones se consideraron las dimensiones para dos personas (suponiendo un camarote) con una cama, un armario y un escritorio cada una, a las dimensiones mínimas en cada caso y se le agregó un porcentaje de circulación razonable (10%), de este modo se obtuvo un tamaño mínimo de construcción, para cuatro personas.
- Suponiendo un ancho mínimo de 6 metros y la eventual construcción de una tercera habitación, ésta debería desarrollarse en un segundo nivel o bien ampliar el frente a 8 metros, con el fin de satisfacer adecuadamente las necesidades de ventilación e iluminación, y no entrar en conflicto con los porcentajes de cobertura solicitados.

## Regulaciones

**Artículo 161.** Las dimensiones establecidas en la Tabla 33, serán las mínimas admisibles para cada espacio. Estas áreas consisten en área útil únicamente, por tanto, en su cálculo no se deberá tomar en cuenta el espesor de las paredes.

Tabla 33. Dimensiones mínimas para vivienda de interés social

Dimensiones mínimas admisibles (ancho efectivo, sin contar paredes)		
Espacio	Ancho mínimo	Área mínima
Cocina	1,80 metros	4,50m <sup>2</sup>
Baños	1,5 metros	2,60m <sup>2</sup>
Dormitorio principal	2,5 metros	7,5–8m <sup>2</sup>
Dormitorio auxiliar (complementario)	2,5 metros	7m <sup>2</sup>
Sala	2,5 metros	7,5m <sup>2</sup>
Comedor	2,5 metros	7,5m <sup>2</sup>
Sala-Comedor	2,5 metros	12m <sup>2</sup> (sin circulaciones incluidas) 14.75m <sup>2</sup> (con circulaciones)
Pilas (Externo)	1,25 metros	2m <sup>2</sup>
Circulación (Pasillos)	0,90 metros	<u>Máximo.</u> No más del 10% del área total de la vivienda más superficie de escaleras <sup>522</sup>

**Artículo 162.** El área mínima de vivienda en urbanización de interés social se establecerá de la siguiente manera:

- Vivienda cascarón**, será de 36 m<sup>2</sup> como mínimo si está acondicionada para soportar un segundo nivel, caso contrario será de 42m<sup>2</sup>.
- Vivienda terminada**, el área mínima será de 42m<sup>2</sup>.



## **CAPÍTULO 42. RESTRICCIONES AL CRECIMIENTO: RETIROS, COBERTURA Y ALTURAS**

### **Consideraciones específicas**

- Para el caso de la vivienda de interés social, que se ha caracterizado por espacios pequeños, el tema del confort cobra una relevancia especial. Así pues, es necesario establecer las normas mínimas en cuanto a la calidad de los aposentos, para proveerlos de la adecuada ventilación e iluminación natural. De modo que asegurar estas condiciones mediante retiros apropiados es una de las intenciones de este plan regulador.
- Existen edificaciones construidas con materiales combustibles (madera u otros), por lo que en caso de incendio es preferible que estén separadas de la colindancia.
- Los sistemas constructivos utilizados en vivienda de interés social poseen características estructurales que dificultan la incorporación de un segundo piso, esto conlleva a una contradicción en cuanto al concepto de “vivienda progresiva”, el cual pretende que la vivienda evolucione con el tiempo. Las reducidas dimensiones de sus espacios y los lotes angostos donde se asientan, hacen muy difícil que una vivienda de este tipo pueda crecer horizontalmente sin incumplir los requerimientos de ventilación e iluminación mínimos para brindar calidad de vida a sus ocupantes.
- Tanto para urbanizaciones tradicionales como para proyectos de interés social, según el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, son necesarias pruebas de infiltración para determinar la capacidad de absorción del suelo, por lo que determinar el porcentaje de cobertura en función de dichas pruebas no representaría un problema dado que obligatoriamente deben realizarse, y no se incurrirá en gastos adicionales.

### **Regulaciones**

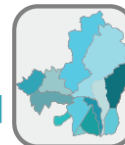
**Artículo 163.** El porcentaje de cobertura máxima del terreno para lote individual se determinará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. Un 75% si la vivienda se encuentra dentro de una configuración donde se trabaja con un sistema de tratamiento individual (tanques sépticos u otro) con drenajes colectivos, si se tiene planta de tratamiento, cualquier sistema de tratamiento de aguas servidas que no dependa de la capacidad de absorción del suelo, o bien esté bajo el concepto de Vivienda elevada.
- b. Si la vivienda utiliza un tanque séptico y la zona de absorción se encuentra dentro del mismo lote, el porcentaje de cobertura no será mayor al 70%, debe tener una relación directa con la capacidad de infiltración del suelo, para tales efectos se podrá seguir un procedimiento similar al planteado en el documento de anexos de este Plan Regulador. Este porcentaje está sujeto a la tasa de infiltración del suelo.

**Artículo 164. Retiros.** Se establecerán los siguientes retiros para lote individual:

- a. **Lateral.** Si la vivienda tiene ventana en colindancia, o si la pared es de material combustible, se exigirá un retiro mínimo de 1,5 metros en el caso de tener un piso. Para viviendas de 2 a 3 pisos el retiro lateral será de 3 metros, en todos los pisos.
- b. **Posterior.** Se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros.
- c. **Antejardín.** Será de 2 metros.

**Artículo 165. Alturas.** La altura máxima admisible será de 2 pisos u 8 metros. Si se desea



construir en 3 pisos deberá tener un frente de 9 metros como mínimo.

**Artículo 166. Aspectos sanitarios.** Los lineamientos a seguir en cuanto a disposición de aguas servidas, tasas de infiltración, tuberías y demás aspectos sanitarios, según los establecidos en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del CFIA, para Costa Rica y cualquier otra normativa vigente y aplicable en la materia

## CAPÍTULO 43. ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS

### Consideraciones específicas

- Es necesaria la incorporación de áreas verdes, que satisfagan las distintas necesidades de los vecinos del barrio, considerando que existen distintos requerimientos según edades del usuario.
- Debe proveerse de un diseño de sitio que optimice el uso de las áreas verdes, de modo que se evite la creación de grandes extensiones verdes sin planificación (mal ubicadas, peligrosas, etc), que posteriormente se convierten en charrales y zonas descuidadas, y por tanto poco exitosas.
- Dentro de lo que es el área comunal para conjuntos residenciales, se pide cierta cantidad de terreno para áreas verdes y otra porción para servicios comunales y particulares, tales como: Jardín de Niños, Escuela, Centros de Educativos, Cen-Cinai, Policía. En la práctica, la mayoría de los proyectos de interés social no utilizan esta área para los fines indicados, más bien estos lotes se convierten en zonas peligrosas y descuidadas con enormes posibilidades de ser invadidas. Cuando aparecen desarrollos comerciales de este tipo no se dan dentro de los terrenos destinados para este propósito, sino como producto de iniciativas privadas, muchas viviendas son modificadas para ser convertidas en pulperías como resultado de una inversión de sus ocupantes.
- La infraestructura comunal es importante dentro de una urbanización, sin embargo, debe ser construida con responsabilidad y planificación. También debería incluirse a los pobladores en los procesos de mantenimiento y mejora de estos espacios con el apoyo financiero de la municipalidad y otras entidades públicas y privadas.

### Regulaciones

**Artículo 167.** Es necesaria la incorporación de áreas verdes, que satisfagan las distintas necesidades de los vecinos del barrio, considerando que existen distintos requerimientos según edades del usuario. Se consideran las siguientes distancias máximas admisibles a la hora del diseño de los espacios recreativos:

- *Campos de juego*
  - Niños de 3 a 6 años: de 50 a 100 metros
  - Niños de 7 a 12 años: 300 metros
  - Adolescentes de 13 a 17 años: de 500 a 1000 metros
  - Esparcimiento, reposo y zonas de tranquilidad: 200 metros
- *Parques cercanos a las viviendas:* 200 a 400 metros
  - Parque del barrio: 750 metros: 200 a 400 metros

**Artículo 168.** La cesión de área verde no debe concentrarse en un solo lugar, se distribuirá en distintas zonas, de acuerdo con las necesidades de cada grupo de usuarios, brindando



pequeños espacios cercanos a las viviendas para los más jóvenes, así como zonas un poco más alejadas y extensas para los niños de mayor edad y adolescentes.

**Artículo 169.** Los parques infantiles y áreas verdes deberán tener al menos 12 metros de frente. Las áreas verdes de las calles quedan excluidas de este mínimo. El porcentaje mínimo de áreas verdes en una urbanización de interés social será de un 15%.

**Artículo 170.** Las zonas de absorción comunes, en caso que las condiciones del suelo sean favorables para su implementación podrán ser utilizadas como áreas verdes y de recreación, siempre y cuando no se impermeabilice el suelo ni se realicen actividades que produzcan una compactación del mismo. Podrá dotarse de infraestructura para juegos infantiles en una porción del terreno. Para estos casos la Municipalidad será el ente encargado de su mantenimiento.

## **CAPÍTULO 44. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

### **Consideraciones específicas**

- Lo sistemas constructivos tradicionales de vivienda de interés social dificultan la construcción de un segundo nivel, sin antes hacer una inversión importante en la estructura soportante. Considerando las limitaciones de espacio, principalmente por los tamaños de lote que usualmente se utilizan en estos proyectos, es importante promover sistemas que permitan la construcción de un segundo nivel sin problemas y de esta forma los propietarios podrían paulatinamente ampliar su vivienda.
- La apertura hacia nuevos sistemas constructivos, no solo implica la posibilidad de un mejoramiento en la calidad de las viviendas, al existir la posibilidad de incorporar soluciones que permitan construcciones de más de un nivel de altura. Se amplía el rango de elección, pues aparecen sistemas más interesantes que los convencionales, que podrían permitir la suficiente flexibilidad en el diseño y ayudarían a mejorar la estética de estas viviendas y urbanizaciones que tradicionalmente ha sido tan descuidada, e incluso pueden ofrecer una mejor respuesta en caso de existir la amenaza latente de inundación.

### **Regulaciones**

**Artículo 171.** Para las urbanizaciones de interés social, la Municipalidad de San Carlos deberá ser flexible en cuanto a los sistemas constructivos utilizados, no se exigirá un grosor de paredes mínimo o formatos de materiales especiales.

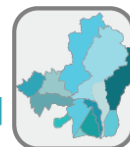
**Artículo 172.** Los materiales de construcción utilizados, así como la configuración de la vivienda deberá ajustarse a las condiciones climáticas y morfológicas del lugar.

## **CAPÍTULO 45. TAMAÑO DE LOTE**

### **Consideraciones específicas**

- Para determinar el tamaño mínimo que un lote deberá poseer para satisfacer las necesidades básicas de una familia, se tomará en cuenta el tipo de drenaje sanitario. Tomando en cuenta las siguientes situaciones:
  1. *Con Tanque séptico:* Es el sistema comúnmente utilizado en la mayoría de los hogares costarricenses y el área regulada del cantón de San Carlos.





Para la implementación de tanques sépticos debe analizarse la siguiente problemática (Rodríguez Jerez):

- *Permeabilidad del suelo:* Si la capacidad de infiltración no es suficiente, y por tanto el suelo no absorbe el agua que sale del sedimentador primario lo suficientemente rápido, es posible que se exceda la capacidad del tanque.
- *Nivel freático:* No se pueden utilizar tanques sépticos donde el nivel freático se encuentre cerca del pozo o zanja de infiltración, dado que el agua libre presente elimina la capacidad de absorción del suelo.
- *Área disponible:* A la hora de establecer el tamaño mínimo de lotes con tanque séptico es necesario considerar la zona de absorción, la cual no puede ser impermeabilizada.
- *Topografía:* Terrenos con pendientes pronunciadas no son aptos para sistemas de absorción particulares debido a que pueden aparecer afloramientos en las partes más bajas. Según el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, terrenos con pendientes mayores al 30% no deben utilizar zanjas de infiltración. Sin embargo, resulta factible para muchos proyectos de interés social por las siguientes razones (Morgan):
  - ✦ El manejo de un sistema de drenaje descentralizado, implica que cada familia resuelve sus propios problemas. Los sistemas compuestos de tramos cortos de tubería, independientes unos de otros, evitan la acumulación de caudal y la necesidad de tubos de mayor diámetro (dado que los costos aumentan significativamente con el diámetro).
- Si bien es cierto es necesaria una zona de absorción para la implementación de los tanques sépticos, puede considerarse la posibilidad de ubicarla fuera del lote en zonas de drenaje colectivo, localizadas en espacios públicos tales como parques, de modo que el espacio tenga una doble utilidad y los vecinos se hagan cargo de su cuidado, dado que es un bien común.
- El tanque séptico puede funcionar como una solución individualizada, siempre y cuando las condiciones del terreno lo permitan, para el caso de San Carlos, dadas su condición de suelos y nivel freático, en algunos casos no es apropiada la utilización de este sistema.
- El tanque séptico presenta también otras alternativas para el posterior tratamiento de aguas residuales, como lo es el FAFA (Flujo Anaeróbico de Flujo Ascendente), los filtros intermitentes y los biofiltros. La obligatoriedad de alguno de estos sistemas se sale de las competencias legales de este Plan Regulador, así pues, se presentan diferentes alternativas con el propósito que los (as) propietarios (as) elijan la más conveniente de acuerdo con las condiciones del suelo.

## 2. Con Planta de tratamiento:

Presenta las siguientes condiciones para proyectos de interés social:

- Si son pocas viviendas, puede resultar una solución más costosa que el tanque séptico, con el agravante que el uso del tanque séptico está condicionado a la capacidad de absorción.
- Cuando se construye una planta de tratamiento debe considerarse el costo adicional de la construcción de un sistema de alcantarillado.
- Para un funcionamiento adecuado de la planta es clave un mantenimiento constante (con un encargado de 2 a 8 horas diarias), para que el sistema no se deteriore, lo que demanda responsabilidades ya sea para los usuarios, el urbanizador o el Estado. Además, es indispensable que este encargado reciba la respectiva capacitación, dado



que, de no ser así se incurriría en múltiples problemas técnicos en cuanto al manejo, que se traduciría en una planta ineficaz a corto plazo.

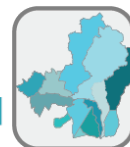
- Es necesario tener cuidado con la zona donde se ubicará la Planta, y prever posibles problemas a raíz de bombeos. Sin embargo, cuenta con las siguientes ventajas:
- Un sistema de tratamiento de aguas residuales, en primera instancia, establece un nivel de eliminación de contaminantes necesario antes de reutilizar o verter las aguas residuales al medio ambiente, el cual deberá estar acorde con el Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales.
- Si se permite la acumulación y estancamiento de agua residual, la descomposición de la materia orgánica que contiene puede conducir a la generación de grandes cantidades de gases malolientes, esto sumado al hecho de la frecuente presencia en el agua residual bruta, de numerosos microorganismos patógenos y causantes de enfermedades que habitan en el aparato intestinal humano o que pueden estar presentes en ciertos residuos industriales. También suele contener nutrientes, que pueden estimular el crecimiento de plantas acuáticas, y puede incluir compuestos tóxicos. Es por todo ello que la evacuación inmediata y sin molestias del agua residual de sus fuentes de generación, seguida de su tratamiento y eliminación, es no sólo deseable sino necesaria.
- El utilizar una planta de tratamiento en una urbanización, permite un mejor aprovechamiento de los lotes, dado que no es necesario disponer de un área para drenaje (como es el caso de los tanques sépticos), y se evitan situaciones tales como construcciones sobre la zona de absorción, tan comunes en nuestro medio.
- Es importante recordar que para la implementación de este sistema es indispensable la existencia de un cuerpo de agua receptor, o sea una quebrada con agua permanente, de modo que aquellas quebradas de carácter intermitente son inapropiadas, dado sus reducciones de caudal en verano.

### *3. Con Alcantarillado Sanitario.*

- Aquellos lotes servidos por alcantarillado sanitario tendrán un tratamiento similar al de las urbanizaciones con plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Cabe aclarar que, cuando se utiliza una planta de tratamiento para una urbanización se está trabajando con un sistema de alcantarillado a nivel local, es por esto que no varían las especificaciones para el tamaño de lote, dado que las dimensiones no cambian significativamente debido a la implementación de un sistema a otro.
- Una urbanización puede conectarse a un sistema de alcantarillado sanitario, siempre y cuando se tenga la certeza de que dicho sistema tiene como destino final una planta de tratamiento.

### *4. Sistemas alternativos:*

- Dada la existencia de sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas debe tomarse en cuenta lo siguiente:
- En el sistema denominado "Tanque séptico prefabricado en plástico reforzado con fibra de vidrio", se debe considerar:
  - ✦ Este sistema consiste en un tratamiento individual de desechos líquidos que considera el principio del tanque séptico, sin embargo, ante las condiciones de un suelo arcilloso o altamente saturado, esa unidad básica para el tratamiento se complementa con otra unidad secundaria. Para este caso, la utilización de un filtro anaeróbico de flujo ascendente (FAFA), cuyo propósito es depurar el agua hasta un



- nivel de carga contaminante que cumpla con lo estipulado en el Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, Decreto número 33601
- ✧ Es importante tomar en cuenta que este sistema debe complementarse con un mantenimiento de las unidades (el tanque se limpia aproximadamente cada 1,5 a 2 años, mientras el filtro se limpia cada 9 meses), así como por líneas de evacuación de los gases que se formen en cada una de las unidades, dirigiéndolos hacia el techo de las casas o por zanjas preparadas para su filtrado y purificación.
  - ✧ Hasta el momento ha resultado un sistema efectivo para tratamientos individuales, sin embargo, aún falta comprobar en la práctica si se obtienen los mismos resultados para filtros comunes, que sirvan a 10 ó 20 viviendas a la vez.
  - ✧ A pesar de que su costo puede tender a disminuir, todavía no se considera lo suficientemente competitivo comparado al tanque séptico tradicional.
  - ✧ El área libre necesaria para la instalación de este tipo de tanques es de 6 a 7m<sup>2</sup> (tanque junto con filtro), dado que no necesita una zona de absorción dentro del lote.
  - ✧ Al igual que con la Planta de Tratamiento, es necesaria la existencia de una quebrada con caudal permanente como cuerpo de agua receptor (efluente).
- Una alternativa más efectiva y realista con nuestro medio, es la implementación de un sistema de tanques sépticos con drenajes colectivos, los cuales se basan en el mismo sistema de los tanques sépticos individuales, desde el punto de vista que cada casa tiene su sistema de tratamiento primario, pero varía en que posee zonas de absorción colectivas, las cuales corresponden a terrenos grandes que sirven a varias familias a la vez. No cambia el funcionamiento del tanque, únicamente se traslada la zona de drenaje y en vez de estar ubicada en cada lote se localiza en una zona comunal, que puede ser usada como zona recreativa. Sin embargo, para el nivel freático de algunas zonas de San Carlos, este tipo de soluciones requerirían estudios más detallados para determinar el índice de infiltración.
  - Sobre un sistema de tanques sépticos con drenajes colectivos puede decirse que:
    - Se evita uno de los principales problemas que surgen a raíz del uso del tanque séptico tradicional, que consiste en la construcción sobre la zona de absorción, pues en muchos casos no se tiene conciencia de que este espacio es fundamental para el buen funcionamiento del tanque.
    - La existencia de una zona común de drenaje puede ayudar a fomentar el espíritu de colaboración comunal, puesto que es un bien colectivo con una doble finalidad (zona de absorción-área recreativa), sin embargo, es necesario tener en cuenta la disposición de los vecinos para que esta alternativa siga adelante mediante la cooperación de todos.
    - Las dimensiones de esta zona estarán determinadas por la capacidad de absorción del suelo, nivel freático, por lo que su tamaño puede variar de un lugar a otro, por esto es necesario establecer el área de absorción a partir de lo estipulado en el “Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones” 7.10.3 Sistemas de absorción o bien regulación oficial más reciente en la materia.
  - Para determinar el tamaño mínimo de un lote también se debe considerar qué tan susceptible es su cobertura con respecto a frentes y retiros.

## Regulaciones

**Artículo 173.** Se establecerán los siguientes tamaños de lotes para urbanizaciones de interés social dependiendo del sistema de tratamiento de aguas servidas utilizado:

- a. Si el lote emplea un sistema de tanque séptico convencional, donde el área de drenaje



se encuentra dentro del mismo lote, el área mínima de terreno será 120m<sup>2</sup>.

- b. Si se opta por hacer uso de tanques sépticos con drenajes colectivos, trasladando la zona de absorción a un área colectiva común, o se cuenta con sistemas alternativos de tratamiento como por ejemplo tanques sépticos en fibra de vidrio convencionales ya sea con filtros anaeróbicos de flujo ascendente, biofiltros, filtros intermitentes o bien sistemas que dado su diseño no requieran de una zona de absorción, planta de tratamiento, entre otros, el área mínima de lote se establece en 90m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO 46. COMPLEJOS MULTIFAMILIARES PARA PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL**

### **Consideraciones específicas**

- Se desea contribuir con creación de mayores oportunidades habitacionales dentro del cantón, promoviendo la densificación y la concentración de servicios. Esto siempre y cuando la edificación contemple al menos dos pisos.
- Debe contemplarse la posibilidad de incorporar edificios multifamiliares dentro del sector regulado de San Carlos, dada la creciente demanda de tierra y la necesidad de hacer un uso más eficiente del suelo.
- A pesar de que actualmente este tipo de edificaciones no son usuales en la zona regulada debe proyectarse su desarrollo a futuro, por lo que es necesario brindarles un marco legal.

### **Regulaciones**

**Artículo 174.** Los edificios multifamiliares serán permitidos únicamente en los Centros Urbanos y Núcleos Consolidados Tipo 1.

**Artículo 175. Tamaño de unidad habitacional.** Cada unidad habitacional deberá tener como mínimo 42m<sup>2</sup>.

**Artículo 176. Alturas.** Según su ubicación se establecen las siguientes condiciones:

- a. **En Centros Urbanos:** tendrá al menos 3 pisos y no excederá los cuatro pisos o 15 metros de altura.
- b. **En Núcleos Urbanos Consolidados Tipo 1:** Deberá tener al menos 2 pisos pero no excederá los cuatro pisos o 15 metros de altura.

**Artículo 177. Retiros.**

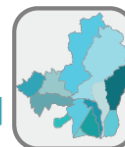
- a. Lateral: si existiera ventana en colindancia, o si las paredes paralelas a dicha colindancia son de material combustible, el retiro será de 3 metros como mínimo.
- b. Posterior: será de 3 metros como mínimo.
- c. Antejardín: será de 2,5 metros como mínimo, a lo largo de todo el frente.

**Artículo 178. Frente mínimo.** El frente mínimo del lote será de 12 metros.

**Artículo 179. Coberturas.** El porcentaje máximo a cubrir será del 75% del área total del lote.

**Artículo 180. Calles internas.** Deberán tener como mínimo 7 metros de ancho, y no podrán sobrepasar el 10% del área total del lote. Las calles se consideran como parte del área de cobertura.

**Artículo 181. Áreas comunales.** Al menos un 16 % del predio debe destinarse a área comunal.



*Tabla 34. Síntesis de aspectos relacionados con Vivienda de Interés Social*

Aspecto	Regulación		Observación	Recomendación
Ubicación del proyecto	Los proyectos de este tipo solo podrán ubicarse en los Centros Urbanos y Núcleos Consolidados tipo 1 (NC 1)			El crecimiento de la ciudad debería darse en forma ordenada, paulatinamente hacia los bordes. De forma que se pueda prever la expansión de las redes de servicios, transporte público, etc., de forma paralela. También es muy importante que se no se subutilice la infraestructura de los centros urbanos por un crecimiento disperso y acelerado hacia los bordes.
Tamaño del proyecto	<b>Configuración en Cuadrantes:</b>	<b>Configuración Lineal:</b>	Dependiendo de la configuración se establece tamaño máximo.	Utilización de cuadras con espacios internos colectivos.
	Máximo 80 viviendas	Máximo 30 viviendas		Trabajar calles cantonales tipo tres con suficiente flexibilidad.
Amanzanamiento	*Nuevas urbanizaciones se amarrarán al sistema de cuadrantes. *Toda urbanización deberá amarrarse al sistema propuesto de nuevas vías descrito en este Plan Regulador. *Los nuevos cuadrantes estarán en razón de 1 a 1 1/2, y en casos especiales 1 a 2, la longitud máxima de una cuadra será 120 metros.			Cuadras con espacios internos abiertos, que sirvan como área verde comunal y a la vez como zonas de drenajes colectivos.
Diseño de red vial	Trabajar calles cantonales tipo tres con los 11 metros del derecho de vía de manera más eficiente, pudiendo combinar pavimentos, zonas verdes, mobiliario urbano, entre otros elementos, y sin necesidad de una separación física		Combinar sistemas peatonales y vehiculares.	Sistema vial flexible, de modo que exista la posibilidad para el desarrollo de nuevas configuraciones
Tamaño de lote	<b>Con tanque séptico convencional</b>	<b>Con tanque séptico colectivo o de fibra de vidrio. O bien sistema alternativo de tratamiento.</b>	Dependerá del sistema de drenaje de aguas servidas y aspectos funcionales tales como ventilación e iluminación. Considerar el sistema de drenaje de aguas servidas.	Utilización de zonas de absorción colectivas.
	120m <sup>2</sup> (Se regula la cobertura para área de absorción) Frente mínimo: 7 metros	90m <sup>2</sup>  Frente mínimo: 6 metros		

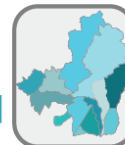


**PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS**  
**Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

Tabla 35. Síntesis de aspectos relacionados con Vivienda de Interés Social (continuación)

Aspecto	Regulación								Observación	Recomendación
Áreas mínimas ( m²)	Cocina	Baño	Dormitorio Principal	Dormitorio auxiliar	Sala	Comedor	Sala-Comedor	Pilas Externo	Ancho libre efectivo (sin contar el grosor de paredes).	Trabajar con sistemas estructurales que permitan la construcción de un segundo nivel.
	4,50	2,60	8	7	7,5	7,5	12	2		
							14.75 con circulación			
Ancho mínimo (m)	1,80	1,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	1,25		
Área mínima de vivienda	Vivienda terminada: 42 m²									
Restricción al crecimiento	a. Lateral. 1,5 metros en el caso de tener un piso. Para viviendas de 2 a 3 pisos será de 3 metros, en todos los pisos. b. Posterior. 3 metros. c. Antejardín. Será de 2,5 metros.									
Áreas verdes y recreativas	*El porcentaje mínimo de zonas verdes para una urbanización será el 12% del área total urbanizable. No se podrá concentrar este porcentaje en un solo punto, se deberá distribuir en forma tal que satisfaga las necesidades de diferentes grupos de edades, salvo que debido al tamaño de la urbanización el valor del área verde permita únicamente la creación de una zona de este tipo. *El frente y ancho mínimo de una zona verde será de 12 metros.								El diseño de sitio debe optimizar el uso de las áreas verdes con la posibilidad de satisfacer a usuarios de distintas edades.	Utilizar las zonas de absorción comunes como áreas verdes de la urbanización.
Materiales de construcción	Flexibilidad a los sistemas constructivos, de manera que restricciones de grosor de materiales o formatos estuviesen más acorde con los constantes cambios tecnológicos.								La mayoría de los actuales sistemas constructivos utilizados en vivienda de interés social, poseen características estructurales que no permiten la incorporación de un segundo piso, esto es contradictorio al concepto de “vivienda progresiva”.	Los sistemas constructivos deben poder admitir la construcción de un segundo nivel.
	Si la vivienda está prevista para la construcción de un segundo nivel el área mínima (en caso de vivienda cascarón) será de 40 m², caso contrario el área no podrá ser menor a 42m².									





## TÍTULO IV. CONDOMINIOS

### CAPÍTULO 47. GENERALIDADES DE CONDOMINIOS

#### Consideraciones generales

- Los condominios son una modalidad de régimen de propiedad, que se caracteriza por ser un inmueble de aprovechamiento independiente con elementos comunes de carácter indivisible. Esta figura se norma a través de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Nº 7933) y su Reglamento, decreto número 32303.
- Para mediados de la década de los noventa, los condominios de uso residencial empezaron su auge, en el marco de la promoción de este tipo de desarrollo habitacional, como la opción más “segura y tranquila” para residir. Lamentablemente, los condominios han producido una serie de **externalidades negativas**.
- En muchos casos esta opción inmobiliaria está dirigida a una clase social alta y media alta y son construidas en terrenos en las afueras de los centros urbanos. Esto hace que; por un lado, se genere una ciudad dispersa, y por otro socialmente fragmentada, donde los que menos tienen son excluidos.
- **La dispersión** de las actividades humanas en el territorio produce distintas consecuencias adversas: (i) aumento en los costos para poder proveer a la población de servicios públicos (salud, educación, agua potable y saneamiento de las aguas servidas); (ii) extensión de las redes viales, transporte público e infraestructura pública; (iii) presión sobre territorios destinados a otros usos no compatibles con la actividad residencial intensa (protección forestal, ambiental, o restricción por riesgo de amenaza de inundación o deslizamiento, donde no deberían construirse viviendas del todo).
- Los condominios pueden considerarse una “pequeña ciudad” dentro de la ciudad, la cual posee sus propias reglas y condiciones. Resulta paradójico que las personas están más anuentes a aceptar las **regulaciones internas** privadas de los condominios (que en ocasiones restringen hasta la posibilidad de tener niños, mascotas, recibir un número predeterminado de visitas entre otros), en contraste, tradicional y culturalmente, existen varias reservas con respecto al cumplimiento de las normativas públicas.
- A través del precio con que se promocionan los condominios, se logra que solamente un sector de la población acceda a ellos, agrupando así los sectores de la población en el territorio y marcando los niveles de **desigualdad**.
- La normativa existente en el ordenamiento jurídico costarricense ha determinado la **competencia exclusiva y excluyente del Gobierno Local** en relación con la planificación urbana y el ordenamiento del territorio. Dicha competencia, se materializa a través de la creación y ejecución del Plan Regulador, el cual se constituye como el instrumento legal encargado de definir de forma vinculante, a través del conjunto de planos, mapas y reglamentos, el rumbo de la planificación en una circunscripción territorial determinada.
- La propiedad urbana se caracteriza por ser de carácter formal y estar sometida a un destino determinado, definido en el Plan Regulador, fin que no es cambiable por el propietario, sino que es limitable y regulado por la Municipalidad. Las limitaciones resultantes son entendidas como lícitas ya que someten a la propiedad a una serie de restricciones y obligaciones cuyo objetivo es contribuir al **bienestar colectivo**, introduciéndose de esta manera la función social de la propiedad, la cual tiene asidero en el *artículo 45* de la Constitución.





## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

- Los condominios constituyen una de las variadas formas que existen para utilizar la propiedad urbana, motivo en virtud del cual es posible afirmar que se encuentran sujetos a las normas emanadas del Plan Regulador.
- En virtud de lo anterior, resulta indispensable que la Municipalidad como ente encargado de velar por los intereses locales, establezca una serie de **normas complementarias** a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 y su Reglamento; esto con el fin de lograr un mayor bienestar en las zonas a regular del Cantón de San Carlos tomando en cuenta su realidad física, económica y social.
- De esta manera y de acuerdo con la competencia otorgada por las diferentes normas al Plan Regulador, las directrices complementarias para los condominios se establecerán en dos direcciones: la primera, en lo referente a la **ubicación** del condominio según el uso del suelo establecido a través del Reglamento de Zonificación del uso del suelo; y la segunda en relación con los **lineamientos constructivos** que deben cumplir los condominios, los cuales se establecerán en el presente reglamento.
- Los condominios están permitidos en las zonas a regular del Cantón de San Carlos, se pueden desarrollar condominios residenciales, comerciales, mixtos, condohoteles e industriales. Sin embargo, según el tipo de condominio así se definirán las zonas en las cuales se permitirán y los requerimientos que tendrán que acatar.

#### Regulaciones

**Artículo 182.** Los desarrolladores que opten por el régimen de propiedad en condominio deberán acatar las normas contenidas en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N° 7933, su Reglamento decreto ejecutivo número N° 32303 y reformas, así como las disposiciones que a continuación se establecen.

**Artículo 183.** El diseño de las vías deberá ajustarse a la normativa vigente en la materia, cumpliendo además con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad número 7600, su Reglamento decreto 26831 y sus reformas, así como lo establecido en el Reglamento de Vialidad de este Plan Regulador.

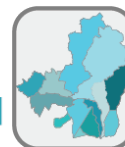
**Artículo 184.** El desarrollador debe hacer todas las mejoras que determine la Municipalidad sobre las calles colindantes a la finca por urbanizar, incluida su ampliación y acera respectiva con la calidad requerida de acuerdo con el tipo de vía. Deben hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento y la calle en las entradas del condominio. En vías nacionales se debe respetar el alineamiento del MOPT y en las vías cantonales el señalado por la Municipalidad de San Carlos.

**Artículo 185.** El desarrollador deberá realizar un estudio de Impacto Vial para determinar el impacto del proyecto sobre la vialidad, además este estudio debe aportar las recomendaciones para disminuir cualquier impacto negativo que se genere.

**Artículo 186.** Para la ampliación de un condominio existente, deberá acatarse las restricciones urbanísticas señaladas en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.

**Artículo 187. Definiciones.** Para efectos de la aplicación del presente Plan Regulador, se tendrán, además de las definiciones especificadas en el artículo 1 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, las siguientes definiciones:

- a. **Área común:** cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o



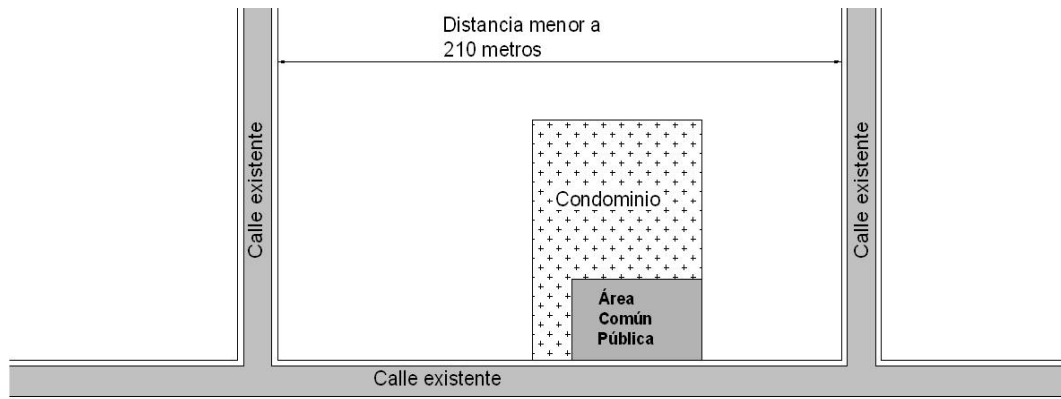
de sólo algunas de ellas.

- b. **Área común construida:** corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.
- c. **Área común libre:** es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soporta ninguna construcción.
- d. **Área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas:** es la parte de las áreas comunes destinada a zona verde, juegos infantiles parques u otra actividad recreativa de acuerdo con lo establecido en el Artículo 54 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- e. **Condominio Residencial:** Condominio cuyo uso exclusivo es el habitacional.
- f. **Condominio Rural:** tipo de condominio que se caracteriza por concentrar el desarrollo y poseer baja densidad en comparación con un condominio convencional. Se permiten únicamente en las zonas Transición Agropecuario, Agropecuario, Agropecuario con Restricciones.
- g. **Condominio Comercial:** Condominio donde se da exclusivamente la venta de bienes y servicios.
- h. **Condominio Combinado:** 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.
- i. **Condominio Mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.
- j. **Condominio Industrial:** Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible; y es destinado a un uso de tipo industrial.
- k. **Finca filial:** Unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella. En algunos casos se menciona como unidad filial.
- l. **Finca matriz:** Finca que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes y calles internas.
- m. **Finca original:** Corresponde a la finca original donde se llevará a cabo el condominio, es el valor bruto sin descontar aún lo correspondiente a calles perimetrales y área recreativa pública.
- n. **Lote industrial en condominio:** Predio ubicado dentro de la Zona Industrial que es desarrollado y aprovechado bajo el régimen de condominio, específica y exclusivamente un condominio de tipo industrial.
- o. El diseño de las vías debe ajustarse a la normativa vigente en la materia, cumpliendo además con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y su Reglamento y el Reglamento de Vialidad de este Plan Regulador.

**Artículo 188. Condominio dentro de una cuadra.** Es todo condominio que se ubique entre dos calles con una separación no mayor de 210 metros.

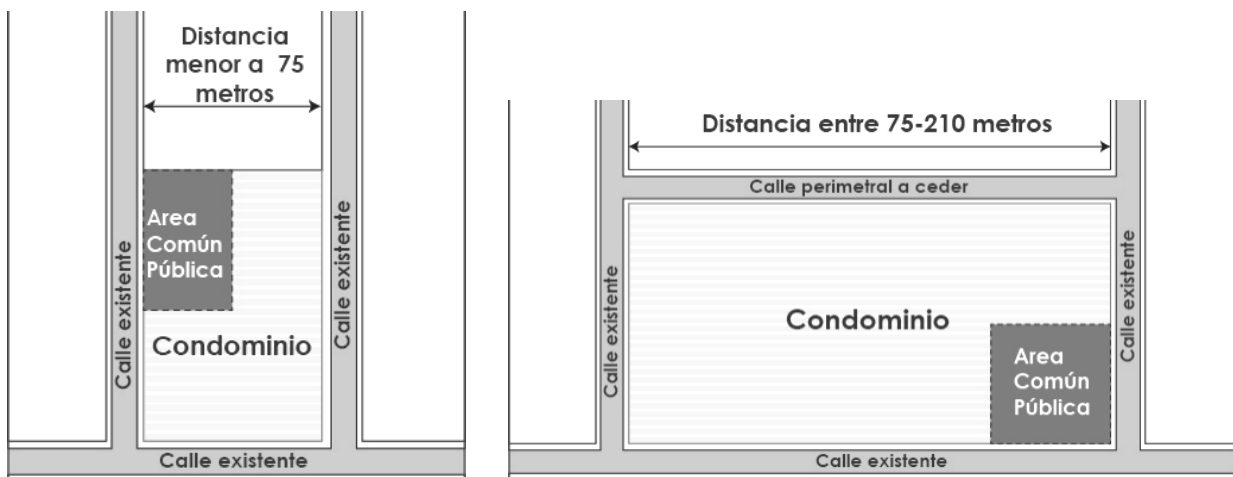


Figura 6. Condominio dentro de una cuadra



**Artículo 189. Condominio dentro de cuadra con tres calles perimetrales.** Todo condominio cuya finca original colinde en tres de sus extremos con calles públicas existentes.

Figura 7. Casos 1 y 2 para Condominio dentro de cuadra con tres calles perimetrales



**Artículo 190. Condominio en el centro de la cuadra.** Todo condominio que se ubique entre dos calles separadas no más de 210 metros, donde dicho condominio no colinde con calle pública.

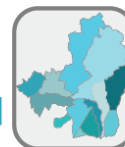
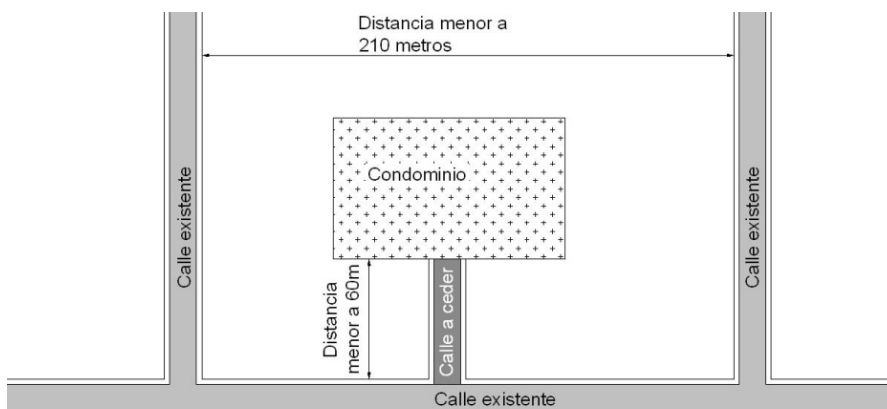
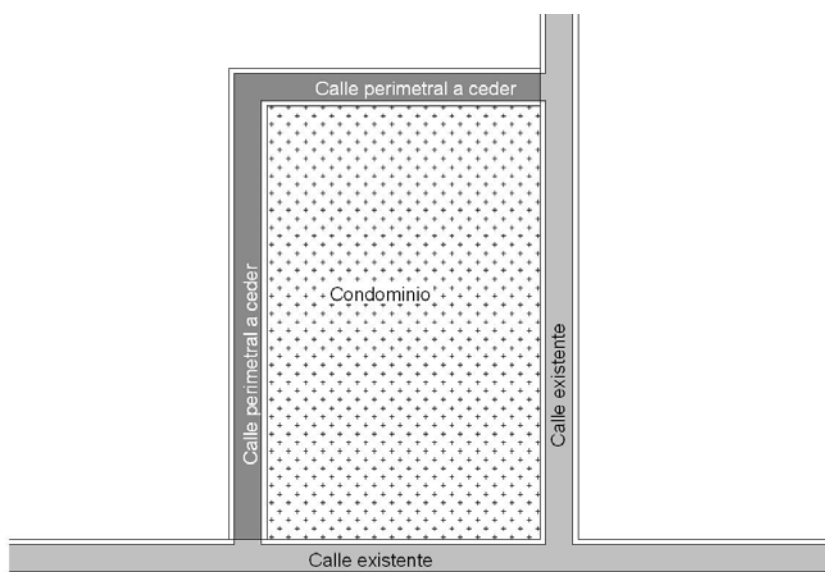


Figura 8. Condominio en el centro de la cuadra



**Artículo 191. Condominio fuera de cuadra, en esquina.** Cuando la finca original del condominio sea esquinera.

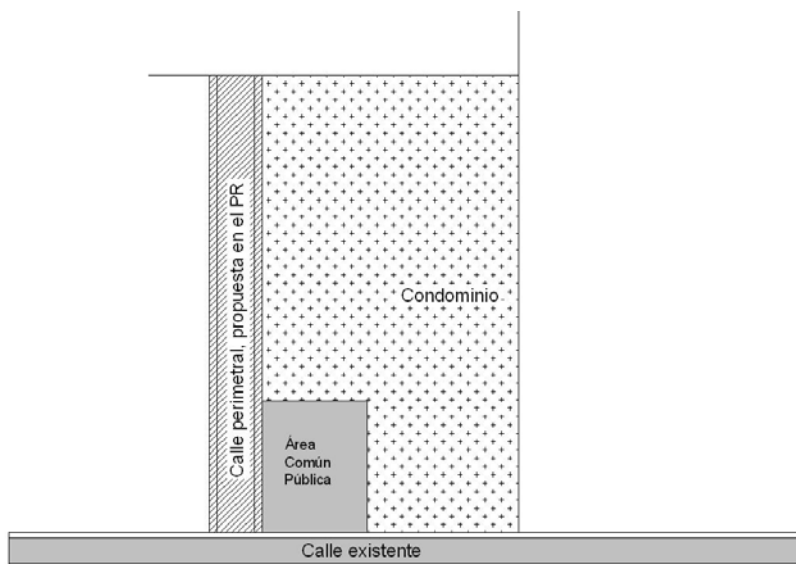
Figura 9. Condominio fuera de cuadra, en esquina



**Artículo 192. Condominio fuera de cuadra, con calles proyectadas cercanas.** Aplica a aquellos condominios ubicados fuera de cuadra, donde existe una calle proyectada por el plan regulador, cuya distancia a alguno de sus linderos es menor a 30 metros.

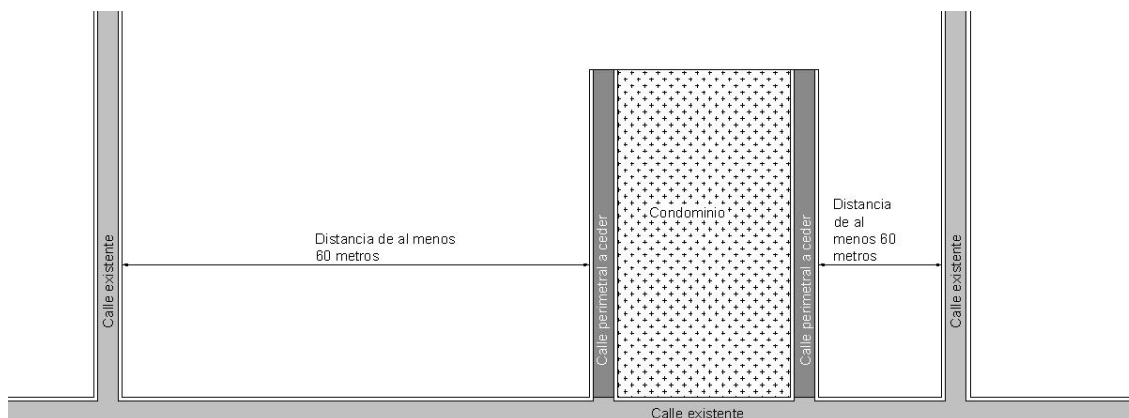


Figura 10. Condominio fuera de cuadra, con calles proyectadas cercanas



**Artículo 193. Condominio fuera de cuadra, pero dentro de supercuadra.** Aplica para aquellos condominios ubicados fuera de una cuadra, donde las calles existentes se encuentran a una distancia mayor a 60 metros de sus linderos.

Figura 11. Condominio fuera de cuadra, pero dentro de supercuadra



**Artículo 194. Condominio dentro de supercuadra con calle proyectada cercana.** Aplica para aquellos condominios donde las calles propuestas por el plan regulador se encuentran a una distancia menor o igual a 30 metros de sus linderos.

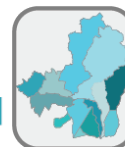
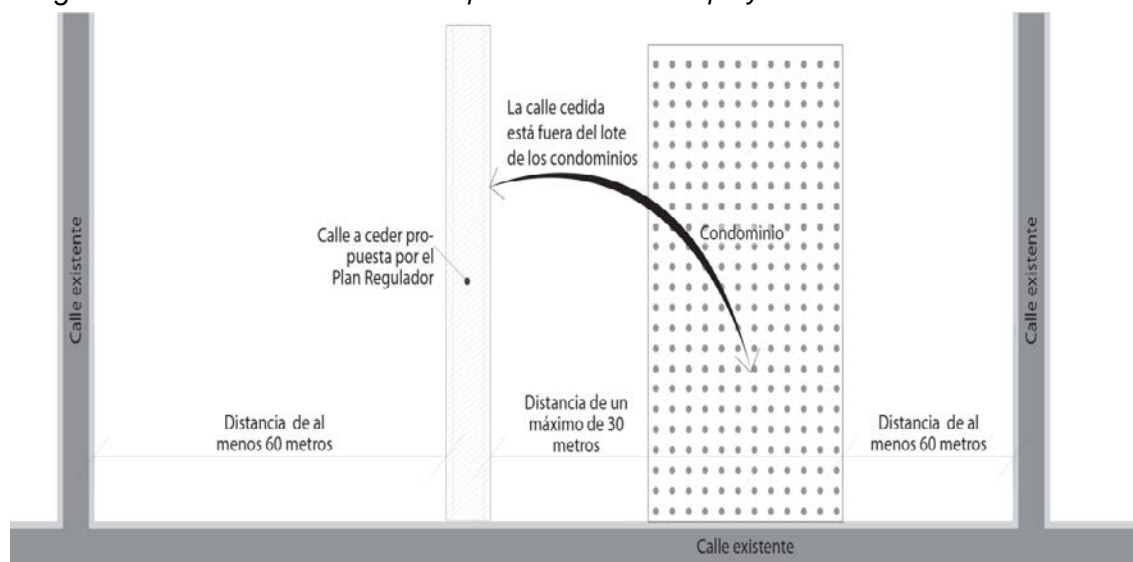


Figura 12. Condominio dentro de supercuadra con calle proyectada cercana



## CAPÍTULO 48. CONDICIONES FUNCIONALES GENERALES DE LOS CONDOMINIOS

### Consideraciones específicas

- El plan regulador da medidas para el funcionamiento de los condominios, con base en el Artículo 42 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el cual establece que:
- *En el diseño y construcción de condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan Regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley General de Salud, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia* “
- Es con fundamento en el artículo anterior que se crean en el presente Plan Regulador una serie de normas referentes a estos aspectos. Dichas regulaciones han sido formuladas corroborando que no exista contradicción entre ellas y lo establecido de manera específica en la Ley Reguladora del Régimen de Propiedad en Condominio y su respectivo reglamento (esto por ser regulaciones que ostentan un mayor rango normativo).
- En los condominios es importante contar con **entrada y salida independientes y separadas entre sí**, a fin de brindar la seguridad y comodidad de los condóminos. En el caso de que una de las salidas no pueda utilizarse debido, por ejemplo, a una emergencia o por reparaciones ya sea en la salida o en la calle pública, existe una salida alternativa. Asimismo, la cantidad de salidas debe ser proporcional a la cantidad de unidades habitacionales para garantizar la fluidez y movilidad a quienes entran y salen del condominio.
- Con la finalidad de favorecer un mejor aprovechamiento del espacio, cuando un condominio residencial o condominio combinado residencial-comercial se encuentra dentro de cuadra, se permite que los espacios de estacionamiento sean provistos por un local comercial a las horas en que este local no está en funcionamiento



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

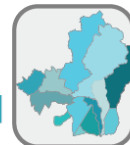
- La **servidumbre** sirve como acceso cuando se tiene un reducido número de viviendas, por ejemplo, un condominio familiar de 5 casas o menos, que surge de la partición de un lote familiar. Por otro lado, cuando se trata de desarrollos de mayor tamaño o bien condominios comerciales, mixtos o industriales, resulta insuficiente razón por la cual la calle de acceso debe ser pública. Por este motivo, se restringe la longitud máxima, para evitar las servidumbres que sirven a muchas fincas filiales o los tramos muy largos de servidumbre que impiden la creación de macro cuadras.
- La creación de **vías perimetrales o cercanas** a los condominios favorece la redundancia del sistema vial; en consecuencia, mejora la calidad de vida de quienes viven en ellos y en los alrededores. A través de la creación de sucesivas vías perimetrales, se logra, a largo plazo macro cuadras, las cuales permiten una mayor movilidad. La presencia de desarrollos en condominio a lo largo de una vía principal genera problemas de congestión que pueden ser disminuidos a través de la creación de vías perimetrales.
- Cuando un condominio residencial o condominio mixto el cual mezcla uso residencial y comercial, se encuentra dentro de cuadra se permite que los espacios de estacionamiento sean provistos por un local comercial cuando este local no está en funcionamiento, esto para favorecer un mejor aprovechamiento del espacio.
- Los materiales que permiten parcialmente la **infiltración** del agua llovida en el suelo, tales como zacate block, grava, piedra o similares, permiten también la infiltración de los aceites del motor de los vehículos, por lo que no son convenientes en superficies para circulación o estacionamiento; por este motivo se consideran para efectos de este reglamento como superficie impermeabilizada.
- En el diseño de todo condominio debe considerarse que es necesario que la dimensión de las calles y rotondas internas sea suficiente para permitir la circulación de vehículos de emergencia.
- Para definir el sistema de tratamiento de aguas residuales idóneo para el condominio se debe realizar un estudio del tipo de condiciones de suelo que presenta el terreno y de acuerdo a la normativa vigente en materia de aguas residuales: Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales Decreto N° 33601 y sus reformas, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales Decreto N° 31545 y sus reformas, y demás normas relacionadas conexas. Para los sistemas de tratamiento colectivo e individual se deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 4 del Reglamento de Construcciones.

## Regulaciones

**Artículo 195. Condiciones funcionales y estructurales.** Las condiciones funcionales y estructurales que debe cumplir todo condominio son:

- a. Toda la estructura principal, las paredes maestras y divisorias, así como las separaciones entre pisos, deben seguir todos los lineamientos del Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador; y el Reglamento de Seguridad Humana y Normas de Seguridad contra Incendio establecidas en la Ley N° 8641 “Declaratoria del Servicio de Hidrantes como Servicio Público y Reforma de Leyes Conexas” y su reglamento así como los lineamientos estipulados por el INS o cualquier entidad competente.
- b. Si la cantidad de fincas filiales supera las 30 unidades se proveerá al menos dos salidas diferentes a la vía pública, a través de sus vías internas. Los accesos deberán estar bien





identificados y separados entre ellos mínimo 70 metros y máximo 100 metros. Además, deben cumplir con los requerimientos técnicos de diseño que permita el ingreso de vehículos de emergencia. Lo anterior aplica para condominio horizontal de los siguientes tipos:

- b.1.** Condominio Residencial fuera de cuadra.
  - b.2.** Condominio Comercial.
  - b.3.** Condominio Mixto.
  - b.4.** Condominio Industrial.
- c.** Para condominio residencial dentro de cuadra se requerirá como mínimo una salida hacia la vía pública.
- d.** Deben cumplir con los lineamientos del Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador con respecto al cálculo de espacios de estacionamiento y requisitos de diseño.
- e.** El número mínimo de espacio de estacionamientos que deben proveer los condominios dentro de cuadra es seis espacios; además deben seguir todos los requerimientos del Reglamento de Vialidad. Cuando el condominio tenga tres pisos o más, los espacios de estacionamiento se pueden proveer por acuerdo con algún estacionamiento público o privado, o bien en un local comercial siempre que se ubique como máximo a una distancia de recorrido de 250 m. En el supuesto de que se utilice el estacionamiento de un local comercial, éste debe ser durante las horas de la noche o cuando no se desarrolle la actividad comercial.
- f.** Bajo ninguna circunstancia se puede utilizar el espacio de antejardín o las vías perimetrales para estacionar vehículos.
- g.** Las alturas permitidas y los retiros se registrarán de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del presente Plan Regulador de acuerdo con la zona en que se ubique el condominio.
- h.** Las regulaciones para antejardines se registrarán de acuerdo a lo que establece para cada zona el Reglamento de Zonificación y Uso del suelo del presente Plan Regulador.
- i.** En condominios comerciales la zona verde correspondiente al antejardín puede sustituirse por algún adoquinado con maceteras, mobiliario urbano, y árboles separados 3 metros como máximo entre sí, siempre y cuando se prescinda de cualquier muro divisorio entre la acera y la línea de propiedad del establecimiento, además debe colocarse de tal forma que obstaculice cualquier intención de estacionamiento en dicho retiro frontal.
- j.** Para las calles, aceras o parqueos si se utilizan materiales que permitan parcialmente la infiltración del agua, tales como zacate block, grava, piedra o similares, estos se considerarán como un 100% de impermeabilización. Cuando estos materiales se utilicen en jardines, en los cuales no exista la posibilidad de ser usados para circulación o estacionamiento de vehículos, no se contabilizará en área cubierta como superficie impermeabilizada.

**Artículo 196.** Todos los condominios, deben cumplir con los lineamientos del Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador con respecto al cálculo de espacios de estacionamiento y requisitos de diseño.

**Artículo 197. Accesos.**

- a.** Los condominios comerciales, mixtos o industriales que superen las 40 unidades deberán proveer al menos dos salidas diferentes a la vía pública, a través de vías internas.
- b.** Los accesos deberán estar bien identificados y separados entre ellos por una distancia de mínimo 70 metros y máximo 100 metros. Además, deben cumplir con los requerimientos técnicos de diseño que permita el ingreso de vehículos de emergencia.



**Artículo 198. Salida independiente adicional.**

- a. En todo condominio residencial que posea más de 180 filiales agregará una salida independiente adicional por cada 18 unidades adicionales.
- b. Los condominios comerciales, mixtos e industriales que posean más de 120 filiales deberán agregar una salida independiente adicional por cada 120 unidades adicionales.

**Artículo 199. Estacionamiento para un condominio dentro de cuadra.** El número mínimo de espacio de estacionamientos que deben proveer los condominios dentro de cuadra podrá ser provisto fuera de la finca matriz de conformidad con lo establecido en los artículos 66, 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Vialidad. Los espacios de estacionamiento se pueden proveer por común acuerdo con algún estacionamiento público o privado, o bien en un local comercial. En el supuesto de que se utilice el estacionamiento de un local comercial, éste deber ser durante las horas de la noche o cuando no se desarrolle la actividad comercial.

**Artículo 200.** La Municipalidad solo aceptará condominios con la infraestructura para la incorporación de sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales o planta de tratamiento. En caso que se presenten soluciones para el tratamiento individual de aguas servidas, el condominio debe contar con las previstas necesarias para su futura incorporación a un sistema de alcantarillado sanitario.

**Artículo 201.** En caso de que los condominios utilicen un tratamiento individual de aguas residuales, deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 4 del Reglamento de Construcciones.

**Artículo 202.** En caso de que los condominios utilicen un sistema de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 4 del Reglamento de Construcciones

**Artículo 203.** Las alturas permitidas y los retiros de la finca matriz se regirán de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del presente Plan Regulador de acuerdo con la zona en la que se ubique el condominio.

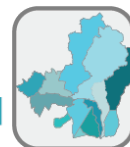
**Artículo 204.** Las regulaciones para antejardines de la finca matriz se regirán de acuerdo con lo que establece para cada zona el Reglamento de Zonificación y Uso del suelo.

**Artículo 205.** Todos los condominios deberán ceder a la Municipalidad, área para parque, facilidades comunales y vías fuera de los límites del condominio. Esta cesión debe realizarse conforme a lo establecido en el CAPITULO 53.

**Artículo 206.** Cuando el lote donde se desarrolle el condominio sea de forma irregular, el callejón de acceso al área aprovechable del lote tendrá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. El callejón de acceso tendrá como mínimo un ancho 11 metros en toda su extensión desde la vía pública hasta dicha área aprovechable.
- b. La longitud máxima permitida para el callejón es de 33 metros medidos desde la vía pública hasta el área aprovechable del lote.

**Artículo 207. Desarrollo de varios condominios.** En el caso de fincas donde se pretendan desarrollar varios condominios, el propietario de la finca deberá presentar a la Municipalidad



para su aprobación, el diseño de sitio para fraccionamiento de la finca, debidamente acotado y con la siguiente información:

- a. Configuración de los lotes resultantes del fraccionamiento.
- b. Vías a ceder por fraccionamiento.
- c. Ubicación del área de cesión para parque y facilidades comunales por fraccionamiento.
- d. Indicación de los lotes a desarrollar como condominios, respetando los tamaños máximos de condominio según la zona.
- e. Ubicación de las áreas de cesión para parque y facilidades comunales por condominio.
- f. Área de cesión para vías externas por condominio.
- g. Las calles serán como mínimo de tipo tres, es decir que su derecho de vía será de 11 metros, tendrán como máximo 400 metros de longitud y una separación máxima entre intersecciones, de 120 metros.

**Artículo 208. Fraccionamiento de fincas de gran extensión.** Cuando la finca a desarrollar en condominio sea de gran extensión, el propietario del terreno deberá fraccionar la finca en varios condominios respetando el tamaño máximo permitido según la zona en que se ubica su propiedad y deberá presentar a la Municipalidad de San Carlos el diseño de sitio para fraccionamiento de la finca, cumpliendo con lo que se detalla en el Artículo 207.



## **CAPÍTULO 49. TIPO DE CONDOMINIO PERMITIDO DE ACUERDO A LA ZONA**

### **Consideraciones específicas**

- Los tipos de condominio permitido responden a las necesidades de la zona y al tipo de desarrollo para el cual son aptas. Por este motivo, los usos permitidos son los mismos que para la zona donde se ubican.

### **Regulaciones**

**Artículo 209.** Las regulaciones referentes a las zonas urbanas en las cuales son permitidos los condominios se encuentran establecidas en la Tabla 36. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 36. Síntesis de tipos de condominios permitidos en la zona urbana del cantón de San Carlos*

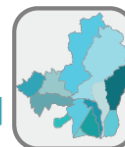
Tipo de condominio	Zona Urbana			Centro Urbano				Núcleos Consolidados			Núcleos No Consolidados	Expansión	Comercial Grande
	Residencial	Mixta	Comercial	Logística y talleres	Residencial	Mixta	Comercial	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3			
Residencial	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No
Comercial	No	Sí	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Mixto	No	Sí	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Condohotel	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Lotes Residencial	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Industrial	Se permite en Zona Industrial, Amortiguamiento Industrial y Zona Comercial Grande												

**Artículo 210. Condominios Industriales.** Se permiten condominios industriales en las zonas industriales definidas en el Reglamento de zonificación de uso del suelo.

## **CAPÍTULO 50. DISPOSICIONES PARA LOS CONDOMINIOS SEGÚN ZONA Y TIPO DE CONDOMINIO**

### **Consideraciones específicas**

- La regulación del tamaño máximo de condominio tiene como finalidad promover la creación de vías públicas entre un condominio y otro.
- Los porcentajes máximos de **impermeabilización** se establecen con la finalidad de permitir la infiltración y reducir la escorrentía, además al moderarse la cantidad de suelo impermeabilizado se asegura que exista suficiente espacio no construido para ventilar e iluminar las edificaciones, adicionalmente se da espacio para zonas verdes. Las condiciones anteriores permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes.



- La ubicación de los condominios residenciales dentro, en el centro o afuera de la cuadra es un componente determinante de los requerimientos para el desarrollo de los mismos.
- Se consideran para condominios residenciales limitaciones en cuanto a alturas, retiros, coberturas, definición de espacios comunes y cesión de áreas para uso público entre otros, con la finalidad de que este tipo de desarrollo se integre a lo permitido en cada zona y a los requerimientos necesarios para garantizar calidad de vida de sus habitantes.
- Dentro de estos condominios es necesario que se definan espacios comunes internos en los cuales lo residentes puedan realizar actividades de esparcimiento.
- Las restricciones de tamaño máximo de condominio comercial buscan crear calles para beneficio de la colectividad.
- Debido a su uso y aprovechamiento, las calles, aceras o parqueos que utilicen materiales que permitan parcialmente la infiltración del agua, tales como zacate block, pavimentos permeables, grava o piedra, las superficies cubiertas con estos materiales se considerarán como impermeabilizadas. Cuando estos materiales se utilicen en zonas que no sean de circulación o estacionamiento, tales como jardines, no se contabilizará como superficie impermeabilizada.

## Regulaciones

**Artículo 211. Condominio Residencial.** Todo condominio residencial deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Condominio residencial ubicado dentro de cuadra y en el centro de la cuadra:
  - a.1. La finca matriz tendrá un tamaño máximo de 2 hectáreas.
  - a.2. El frente máximo de la finca matriz será de 90m. El frente mínimo depende de la ubicación de condominio: dentro de la cuadra será de 24m y en el centro de cuadra será de 12m.
  - a.3. Todas las salidas del condominio a la vía pública deberán cumplir con los requerimientos técnicos de diseño que permita el ingreso de vehículos de emergencia.
  - a.4. El área de cesión para parque, facilidades comunales y vías externas se ajustará a las condiciones establecidas en el CAPITULO 53 del presente reglamento.
  - a.5. Las restricciones urbanísticas que regirán para el condominio residencial ubicado dentro de cuadra y en el centro de la cuadra se establecen de acuerdo a lo descrito en la siguiente tabla:



**PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS**  
**Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

*Tabla 37. Restricciones urbanísticas para Condominios Residenciales dentro de cuadra y en centro de cuadra.*

<b>Restricciones urbanísticas para Condominios Residenciales</b>		
	<b>Restricción</b>	<b>Condiciones</b>
Altura máxima		Rige la establecida de acuerdo a la zona, definida en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador
Retiro Frontal	<b>2 metros</b>	1. Si existe ventana en colindancia o la pared paralela a dicha colindancia es de material combustible. 2. Si tiene entre 2 y 4 pisos.
Retiro Posterior	<b>3 metros</b>	1. Si existe ventana en colindancia o la pared paralela a dicha colindancia es de material combustible. 2. Si tiene entre 2 y 4 pisos.
	<b>1,5 metros</b>	Para un piso
Retiro Lateral	<b>1,5 metros</b>	Para un piso
Cobertura máxima	<b>% Según Zona</b>	Rige la establecida de acuerdo a la zona, definida en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador

**b. Condominio residencial ubicado fuera de cuadra:**

- b.1.** La finca matriz tendrá un tamaño máximo de 2 hectáreas.
- b.2.** El frente máximo de la finca matriz será de 180m, y el mínimo de 76m.
- b.3.** Proveerá al menos dos salidas diferentes a la vía pública, a través de sus vías internas. Además, deben cumplir con los requerimientos técnicos de diseño que permita el ingreso de vehículos de emergencia.
- b.4.** El área de cesión para parque, facilidades comunales y vías externas se ajustará a las condiciones establecidas en el CAPITULO 53 del presente reglamento.
- b.5.** Las restricciones urbanísticas que regirán para los condominios residenciales fuera de cuadra se describen en la siguiente tabla:

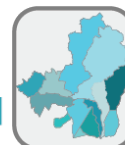


Tabla 38. Restricciones urbanísticas para Condominios Residenciales fuera de cuadra

Restricciones urbanísticas para Condominios Residenciales		
	Restricción	Condiciones
Altura máxima		Rige la establecida de acuerdo a la zona, definida en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador
Retiro Frontal	<b>2 metros</b>	Si existe ventana en colindancia o la pared paralela a dicha colindancia es de material combustible.
Retiro Posterior	<b>6 metros</b>	Si existe ventana en colindancia o la pared paralela a dicha colindancia es de material combustible.
Retiro Lateral	<b>3 metros</b>	Para un piso
	<b>1,5 metros</b>	Para entre 2-4 pisos
Cobertura máxima	<b>% Según Zona</b>	Rige la establecida de acuerdo a la zona, definida en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador

**Artículo 212. Condominio Comercial.** Todo condominio comercial deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. La finca matriz tendrá un tamaño máximo de 2 hectáreas.
- b. El frente máximo de la finca matriz será de 180m y el mínimo de 76m.
- c. Proveerá al menos dos salidas diferentes a la vía pública, a través de sus vías internas. Además, deben cumplir con los requerimientos técnicos de diseño que permita el ingreso de vehículos de emergencia.
- d. El área de cesión para parque, facilidades comunales y vías externas se ajustará a las condiciones establecidas en el CAPITULO 53 del presente reglamento.
- e. Las restricciones urbanísticas que regirán se definen en la siguiente tabla:





**PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS**  
**Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

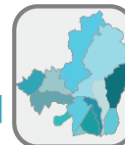
*Tabla 39. Restricciones urbanísticas para Condominios Comerciales*

<b>Restricciones urbanísticas para Condominios Comerciales</b>		
	<b>Restricción</b>	<b>Condiciones</b>
Altura máxima		Rige la establecida de acuerdo a la zona, definida en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador
Retiro Frontal	<b>3,5 metros</b>	Si existe ventana en colindancia o la pared paralela a dicha colindancia es de material combustible.
Retiro Posterior	<b>6 metros</b>	Para un piso
Retiro Lateral	<b>3 metros</b>	Para un piso
	<b>6 metros</b>	Para entre 2-4 pisos
Cobertura máxima	<b>% Según Zona</b>	Rige la establecida de acuerdo a la zona, definida en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador
Zona verde antejardín		Puede sustituirse por algún adoquinado con maceteras, mobiliario urbano y árboles separados 3,50 metros como máximo entre sí, siempre y cuando se prescinda de cualquier muro divisorio entre la acera y la línea de propiedad del establecimiento, además debe colocarse el mobiliario de tal forma que obstaculice cualquier intención de estacionamiento en dicho retiro frontal.

**Artículo 213. Condominio mixto.** Para este tipo de condominio aplicará todo lo dispuesto anteriormente para condominios comerciales.

**Artículo 214. Condominio de lotes residenciales.** Aplica a los lotes donde existen viviendas a la entrada en vigencia del Plan Regulador, y por su configuración no es posible fraccionar con los tamaños mínimos de lotes establecidos en el Plan Regulador. Deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. El tamaño máximo de la finca matriz será de 2 hectáreas.
- b. La cantidad de fincas filiales no podrá ser superior a cinco.
- c. Frente de la finca matriz será de 12 metros como mínimo.
- d. Deberá cumplir con los porcentajes de cobertura establecidos para la zona.
- e. Las dimensiones de cada finca filial podrán ser hasta un 15% menor al tamaño de lote mínimo establecido en la zona.
- f. Deberá existir circulación interna con un ancho de vía de al menos 7 metros.
- g. El antejardín corresponderá a 2 metros
- h. El retiro posterior en caso de existir ventana en colindancia o pared combustible será de 3 metros
- i. El retiro lateral en caso de existir ventana en colindancia o pared combustible será de



- 1,5 metros para edificaciones de un piso y de 3 metros para edificaciones de 2 pisos.
- j. Se registrá por las coberturas y altura máxima establecidas en la zona.
  - k. El destino de las fincas filiales será para uso habitacional en más del 60% de la finca matriz. Se permite la incorporación de los usos correspondientes a la zona residencial del Centro Urbano correspondiente.

## **CAPÍTULO 51. CONDOMINIO INDUSTRIAL**

### **Consideraciones específicas**

- Para la elaboración de esta reglamentación se tomaron en cuenta las disposiciones incluidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número 7933 y su respectivo Reglamento decreto ejecutivo número 32303, el Reglamento de Construcciones del INVU, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, decreto ejecutivo número 26831.
- El artículo 42 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que se deben tomar en cuenta las disposiciones incluidas en el Plan Regulador para efectos de diseño y construcción de un condominio de cualquier tipo.
- Según los artículos 1, 34, 37, 39, 42, 44 y 46 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio es competencia del plan regulador, con respecto a los desarrollos bajo el régimen de condominio: establecer las zonas conformes; establecer lineamientos que rijan la configuración de las vías internas; el retiro frontal máximo de la finca matriz; los retiros laterales y posterior de cada una de las fincas filiales y el área mínima de las fincas filiales.
- Para el establecimiento de los lineamientos urbanísticos y demás restricciones se utilizó como vehículo de diseño el furgón WB-19 del Manual Centroamericano para Diseño Geométrico de Carreteras, este corresponde a un camión de cinco ejes con un semirremolque de 14, 6 m de largo.
- También se tomaron en cuenta las recomendaciones del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica con respecto a anchos mínimos requeridos por un camión de emergencias y el alcance máximo de los equipos que se utilizan para apagar incendios.
- Se busca que dentro de los condominios industriales, el área ocupada por calles y accesos sea la suficiente para que posibilite de forma adecuada accesos, maniobras y conducción; y a la vez lo necesario para evitar porcentajes de cobertura de calles muy altos, conduciendo a configuraciones de condominio que no aprovechen el espacio de manera adecuada.
- Dentro de la zona industrial se moviliza gran cantidad de vehículos pesados, es necesario que, el ancho mínimo de las vías y la geometría de los accesos permita un flujo adecuado de vehículos por las vías internas del condominio y además al entrar y salir del condominio industrial.
- Dentro de la finca matriz hay que garantizar un ancho libre que permita la entrada de vehículos de emergencia a los espacios abiertos, también es necesario considerar radios de giro mínimos para los vehículos de carga y de emergencia.
- Los retiros en general son parte de las medidas de protección pasiva contra incendios, al funcionar como barreras corta fuego. Además, es necesario que los retiros lateral y posterior de las fincas filiales cuenten con un ancho y largo adecuados tal que sea posible entrar con una manguera contra incendios.
- El Plan Regulador posee competencia para establecer un porcentaje de cesión para condominios, con fundamento tanto en las potestades municipales constitucionalmente reconocidas en materia de ordenamiento territorial, como en la legislación vigente que regula el



## PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS

### Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

régimen de propiedad en condominio (artículo 35 de la Ley 7933 y el artículo 42 del decreto 32303).

- La determinación del porcentaje de cesión es fijado de conformidad con el interés público y la realidad del cantón de San Carlos, tomando en cuenta las necesidades e intereses locales
- Ante la importancia de optimizar el uso del terreno disponible dentro de la Zona Industrial, es adecuado que los desarrollos dentro de esta zona tengan el derecho a realizar la cesión de áreas verdes fuera de los límites de la Zona Industrial. Con esto se pretende cumplir estos objetivos:
  - a. Aprovechar los sectores de la ciudad potencialmente valiosos para el disfrute y recreación de los ciudadanos.
  - b. Brindarles a los propietarios de terrenos ubicados en Zonas de Renovación la opción de venta de sus tierras, y de esta forma sustituir paulatinamente las actividades actuales por usos más acordes con la vocación de estas zonas.
  - c. Ofrecer a los desarrolladores de la Zona Industrial la posibilidad de realizar un uso óptimo e integral de sus tierras, pues la porción de terreno que deben ceder, que originalmente debería derivarse de la finca madre, tiene la posibilidad de ubicarse en una zona distinta de la Zona Industrial, que probablemente cuente con valores de la tierra más bajos.
- En los desarrollos bajo el régimen de condominio, es necesario que exista un área privada, de carácter común dentro del condominio que funcione como área recreativa y de esparcimiento para los trabajadores del condominio. El tamaño de esta área común no impermeabilizada debe ser tal que propicie espacios adecuados para las actividades recreativas y de esparcimiento de los trabajadores con el fin de mejorar las áreas de trabajo dentro de cada condominio y el aspecto de la Zona Industrial en general. Esta área es adicional al área de cesión, pues cumple un propósito diferente.
- Cuando existen ventanas en las paredes de colindancia es necesario que exista un retiro lateral para efectos de ventilación e iluminación; el cual además cumple la función de dar privacidad a las edificaciones vecinas.
- Es necesario que los lineamientos y restricciones incluidas en este capítulo se apliquen en concordancia con las disposiciones de los demás reglamentos de este Plan Regulador.

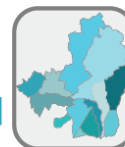
### Regulaciones

**Artículo 215.** El desarrollo de condominios de tipo industrial se permite únicamente en las zonas industriales.

**Artículo 216. Usos permitidos.** Los usos permitidos a desarrollar en el condominio dependen de la zona en la cual se pretende ubicar, al respecto se deben seguir los lineamientos incluidos en el Capítulo 26 Usos permitidos en zona industrial y Capítulo 27 Usos permitidos en zona de amortiguamiento industrial del Reglamento de Zonificación del uso de suelo del presente Plan Regulador.

**Artículo 217. Tipos de condominios industriales.** Según su tamaño, los condominios industriales se clasifican en tres categorías:

- a. Condominio industrial pequeño: Son aquellos cuya finca original posee un área menor o igual a los 4 500 m<sup>2</sup>.
- b. Condominio industrial mediano: Condominios donde el área de la finca original supera los 4 500 m<sup>2</sup>; pero no excede los 8 000 m<sup>2</sup>.
- c. Condominio industrial grande: Son aquellos condominios cuya finca original posee un área superior a los 8 000 m<sup>2</sup> y menor o igual a 20 000m<sup>2</sup>.



**Artículo 218. Área mínima permitida según el tipo de Condominio Industrial.** Con respecto al tamaño mínimo de las fincas filiales se debe respetar lo siguiente:

- a. Condominio industrial pequeño: Cada una de las fincas filiales debe tener un área mínima de 500 m<sup>2</sup>.
- b. Condominio industrial mediano: Cada una de las fincas filiales debe tener un área mínima de 4500 m<sup>2</sup>.
- c. Condominio industrial grande: Cada una de las fincas filiales debe tener un área mínima de 8000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 219. Frente mínimo de lote.** Con respecto al frente de lote mínimo de la finca matriz se deben seguir los siguientes lineamientos:

- a. Condominio industrial pequeño: La finca matriz debe tener un frente de lote mínimo de 45 m.
- b. Condominio industrial mediano: La finca matriz debe tener un frente de lote mínimo de 60 m.
- c. Condominio industrial grande: La finca matriz debe tener un frente de lote mínimo de 95 m.

**Artículo 220. Cobertura máxima permitida.** El porcentaje máximo de cobertura se establece en los artículos 185 a 188 del Capítulo 29 del Reglamento de Zonificación del uso de suelo del presente Plan Regulador.

**Artículo 221. Altura permitida.** La altura máxima de las edificaciones dentro de los condominios dependerá de la categoría de zona Industrial y zona comercial-industrial donde se ubiquen. Las alturas máximas permitidas para cada categoría de Zona Industrial se incluyen en el Capítulo 30 del Título III: Restricciones Urbanísticas del Reglamento de Zonificación del uso de Suelo del Plan Regulador del cantón de San Carlos.

**Artículo 222.** Los retiros para la zona industrial se definen en los artículos 233 y 234 del Capítulo 32 del Reglamento de Zonificación y uso del suelo del presente Plan Regulador.

**Artículo 223. Retiro frontal.** Con respecto al retiro frontal mínimo para la finca matriz es de 6 metros.

**Artículo 224. Retiro lateral en fincas filiales.** Con respecto al retiro lateral mínimo de las fincas filiales se deben seguir los siguientes lineamientos:

- a. Condominio industrial pequeño:

a.1. Edificaciones de únicamente un piso con altura menor o igual a los 18 m: En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 1,5 m, independientemente de la existencia de ventanas. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 1,5 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.

a.2. Edificaciones de más de un piso o edificaciones de un solo piso con más de 18 m de altura:

- Para el primer piso: En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 1,5 m, independientemente de la existencia de ventanas. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 1,5 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.
- Para el segundo piso y superiores: En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 2 m si existe ventana; y un retiro de 1,5 m si no la hay. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 2 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.



**b. Condominio industrial mediano**

**b.1. Edificaciones de únicamente un piso con altura menor o igual a los 18 m:** En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 1,5 m, independientemente de la existencia de ventanas. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 1,5 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.

**b.2. Edificaciones de más de un piso o edificaciones de un solo piso con más de 18 m de altura:**

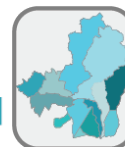
- Para el primer piso: En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 1,5 m, independientemente de la existencia de ventanas. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 1,5 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.
- Para el segundo piso y superiores: En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 2 m si existe ventana; y un retiro de 1,5 m si no la hay. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 2 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.

**c. Condominio industrial grande**

**c.1. Edificaciones de únicamente un piso con altura menor o igual a los 18 m:** En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 5 m, independientemente de la existencia de ventanas. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 1,5 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.

**c.2. Edificaciones de más de un piso o edificaciones de un solo piso con más de 18 m de altura:**

- Para el primer piso: En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 5 m, independientemente de la existencia de ventanas. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 1,5 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.
- Para el segundo piso y superiores: En uno de los lados de la edificación se exige un retiro mínimo de 5 m, independientemente de la existencia de ventanas. Del otro lado de la edificación: si existen ventanas el retiro será de 2 m; y si no existen ventanas no es necesario retirarse.



*Tabla 40. Retiro lateral mínimo permitido en condominios industriales*

Tamaño de condominio	Retiro lateral mínimo (metros)				
Pequeño	Edificaciones de un piso con altura menor o igual a los 18 metros	De un lado		1,5	
		Del otro lado	con ventana	1,5	
			sin ventana	sin retiro	
	Edificaciones de más de un piso o edificaciones de un solo piso con más de 18 metros de altura	Para el primer piso	De un lado		1,5
			Del otro lado	con ventana	1,5
		sin ventana		sin retiro	
		Del segundo piso en adelante	De un lado		1,5
			Del otro lado	con ventana	2
		sin ventana		sin retiro	
Mediano	Edificaciones de un piso con altura menor o igual a los 18 metros	De un lado		1,5	
		Del otro lado	con ventana	1,5	
			sin ventana	sin retiro	
	Edificaciones de más de un piso o edificaciones de un solo piso con más de 18 metros de altura	Para el primer piso	De un lado		1,5
			Del otro lado	con ventana	1,5
		sin ventana		sin retiro	
		Del segundo piso en adelante	De un lado		1,5
			Del otro lado	con ventana	2
		sin ventana		sin retiro	
Grande	Edificaciones de un piso con altura menor o igual a los 18 metros	De un lado		5	
		Del otro lado	con ventana	1,5	
			sin ventana	sin retiro	
	Edificaciones de más de un piso o edificaciones de un solo piso con más de 18 metros de altura	Para el primer piso	De un lado		5
			Del otro lado	con ventana	1,5
		sin ventana		sin retiro	
		Del segundo piso en adelante	De un lado		5
			Del otro lado	con ventana	2
		sin ventana		sin retiro	



**Artículo 225. Retiro posterior en fincas filiales.** El retiro posterior de cada una de las fincas filiales debe ser igual al retiro lateral calculado en el artículo anterior.

**Artículo 226. Paredes perimetrales.** Todas las paredes perimetrales, aquellas que se ubiquen en los bordes de la edificación, y en general todas las paredes externas deben de ser construidas con materiales incombustibles que eviten la propagación del fuego en caso de incendio.

**Artículo 227. Cesión de área para uso público.** Todo condominio de uso industrial debe ceder área para uso público para parque y facilidades comunales de conformidad con lo señalado en el CAPITULO 53.

**Artículo 228.** Todos los condominios industriales deben preservar para el área común no impermeabilizado un espacio cuyo tamaño sea mayor o igual al 3% del área de la finca matriz. La superficie de esta área común debe ser permeable por completo y se debe destinar para espacios de recreación y esparcimiento de los trabajadores del condominio industrial, por ejemplo plazas, parques y áreas verdes.

**Artículo 229.** Para la contabilización del área común no impermeabilizada establecida en el artículo anterior, solo se toma en cuenta el espacio completamente libre, tanto directamente sobre su superficie como encima de ella. No se contabilizarán los espacios que se encuentren impermeabilizando el terreno y cualquier otro que impida el flujo directo de agua a través del terreno.

**Artículo 230. Alineamiento de vías.** Las vías y calles que se construyan como parte del desarrollo de un condominio industrial deben ajustarse a las propuestas de vialidad incluidas en el Capítulo 2 del Título II. Sistema de Transportes y Vialidad del Reglamento de Vialidad de este Plan Regulador.

**Artículo 231. Vías internas y accesos.** La configuración y geometría de los accesos y salidas del condominio industrial deben ser tal que no se generen impactos en el flujo vehicular de la zona. Todos los giros y maniobras de los vehículos asociados al condominio industrial deben de hacerse dentro de los límites de la propiedad donde se establecerá el régimen de condominio industrial, y nunca afectar de manera negativa las vías nacionales o las carreteras cantonales.

**Artículo 232. Derecho de vía.** En todos los casos el ancho de carril mínimo permitido dentro de los condominios industriales es de 3,6 m.

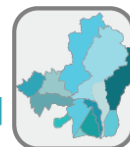
**Artículo 233. Lotes al lado de la vía.**

- a. Si posee lotes en ambos lados de la vía, debe existir un espacio de los dos lados de la vía con un ancho mínimo de 2 m cada uno. Este espacio se debe destinar únicamente a acera y franja verde.
- b. Si existen lotes solo de un lado de la vía; el espacio de 2 m se dejará del lado donde existan lotes. Este espacio se debe destinar únicamente a acera y franja verde.

**Artículo 234.** Estacionamientos. Con respecto a parqueos y estacionamientos dentro de los condominios industriales se deben seguir los lineamientos establecidos en los artículos del Título III. Estacionamientos del Reglamento de Vialidad de este Plan Regulador.

**Artículo 235.** Para los desarrollos industriales son prohibidas las siguientes actividades:





- a. Utilizar la vía pública para reparaciones y limpieza de vehículos, también son prohibidos los depósitos temporales que obstruyan el paso.
- b. Obras de carga y descarga en las aceras.
- c. Utilizar la vía pública para maniobras.
- d. Mal manejo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos.

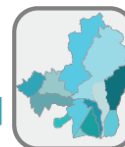
**Artículo 236. Configuración del Condominio Industrial.** En el Capítulo 32 del reglamento de zonificación y uso del suelo del presente Plan regulador se definen las posibles configuraciones para industria.

**Artículo 237. Reglamento de Condominio y Administración.** Para la elaboración del reglamento interno del condominio se deben seguir todos los lineamientos expuestos en este capítulo.



## **CAPÍTULO 52. CONDOMINIO RURAL**

- **Consideraciones específicas**
- Las regulaciones de este tipo de condominio buscan proteger las zonas agropecuarias del desarrollo urbano de alto impacto. Por esta razón, se busca que el desarrollo de proyectos residenciales en condominio en las zonas agropecuarias, sea en altura y con coberturas bajas.
- Este tipo de condominios contribuye con la preservación del paisaje y las condiciones que le dan identidad al cantón.
- Los condominios rurales son un tipo de desarrollo que permite conciliar las expectativas de crecimiento de los sectores de baja intensidad de uso de suelo con las particularidades ambientales y la capacidad de uso de suelo de estas zonas.
- Los condominios rurales responden a las necesidades de vivienda de las zonas Agropecuario, Transición Agropecuario y Agropecuario con restricciones. Esta opción permite generar la división del lote en filiales con lo cual se podría compartir el patrimonio y construir casas para diferentes miembros de una familia en un mismo predio.



## Regulaciones

**Artículo 238.** Se permite condominio rural en la zona Agropecuario, Agropecuario con Restricciones y Transición Agropecuario.

**Artículo 239.** Las regulaciones para desarrollar condominio rural se encuentran establecidas en la Tabla 41. La totalidad del contenido de esta tabla tiene carácter normativo y es de acatamiento obligatorio.

*Tabla 41. Requerimientos para Condominios Rurales en Zonas Agropecuarias.*

ZONA	LOTE		RESTRICCIONES						
			Retiros(m)			Altura máxima		Cobertura máxima	Salida Vehicular
	Tamaño mínimo (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Frontal	Lateral	Posterior	Pisos	Metros	% (Incluye calles internas y parques)	Cantidad mínima
Transición Agropecuario	5000	20	10	8	6	2	8	8	1
Agropecuario con restricciones	5000	30	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	1
Agropecuario	5000	50	10	5	No aplica	2	8 hasta 24	8	1

**Artículo 240. Área Común Interna.** Esto de acuerdo a lo establecido en el CAPITULO 54. Especificaciones generales de áreas comunes recreativas para todos los condominios.

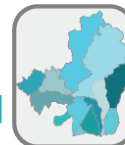
**Artículo 241. Cesión de área para usos público.** Todo condominio de uso industrial debe ceder área para uso público para parque y facilidades comunales, de conformidad con lo señalado en el CAPITULO 53.



## CAPÍTULO 53. CESIÓN EXTERNA DE ÁREA PARA PARQUE, FACILIDADES COMUNALES Y VÍAS POR CONDOMINIO

### Consideraciones específicas

- Los desarrollos en condominio forman parte del proceso urbanizador que se lleva a cabo en cualquier cantón. Constituye una de las formas a través de las cuales se habilita un terreno para fines urbanos, mediante creación de calles y provisión de servicios.
- Los condominios reciben de la inversión pública (vías, redes de servicios, etc.) existente grandes beneficios que contribuyen al valor que los condominios pueden llegar a tener. No obstante, los condominios no retribuyen en lo absoluto ninguna de estas ventajas a la colectividad.
- Una de las variables que influye en el proceso de consecución de calidad de vida por parte de los pobladores, son las oportunidades de sano esparcimiento y recreación que puedan tener a disposición. Las áreas verdes y recreativas (parques, polideportivos, plazas de fútbol, zonas de juegos infantiles, etc.) constituyen uno de los pilares para que los ciudadanos del área a regular del cantón de San Carlos puedan desarrollar una vida plena.
- La acción de urbanizar un territorio implica la creación de nuevas calles, zonas recreativas y la provisión de servicios (por ejemplo: agua, electricidad, alcantarillado pluvial) a las parcelas resultantes. Lo anterior constituye formas de habilitación urbana que generan los desarrollos, ya sean estos a través de la figura de urbanización o condominio, de cualquier tipo o tamaño, y con cualquiera de las finalidades permitidas (residencial, comercial, industrial o combinado).
- Uno de los aspectos claves para el funcionamiento de las ciudades, es una red vial que contribuya a una adecuada configuración y ordene el crecimiento y desarrollo en el territorio.
- El trazo en cuadras y macrocuadras provee múltiples beneficios, entre los que destacan: (a) permite generar redundancia en el sistema vial, por lo que se aumentan las alternativas de desplazamiento; y en caso de algún evento que; repentinamente, obstruya el flujo (por ejemplo choque vial) los conductores de vehículos automotores tienen oportunidad para desviarse y continuar su camino; y (b) los cuadrantes facilitan un aprovechamiento del territorio más óptimo que otros trazos (por ejemplo, lineal); en función de infraestructura pública, extensión de redes de servicios públicos, acceso a comercio y servicios y transporte público, entre otros.
- La gran dimensión que manejan algunos de estos desarrollos habitacionales los convierte en un obstáculo para dar redundancia vial; necesaria para el funcionamiento idóneo de cualquier ciudad. Por este motivo, las normas del presente reglamento buscan que las dimensiones de los condominios permitan que se formen cuadras y macro-cuadras que contribuyan a solucionar los problemas de congestión vial y procuren un acceso a la ciudad para todos.
- En virtud de lo anterior se han establecido tamaños máximos de condominio, lo cual no significa que no se pueda hacer desarrollos en esta modalidad con una mayor extensión de terreno, sino que los condominios deben estar **divididos por vías públicas** en grupos de fincas filiales que no sobrepasen el tamaño máximo estipulado.
- Cuando un desarrollo se realice mediante el régimen de condominio, deberá ceder al uso público un porcentaje de la finca original. Una vez cedida gratuitamente la porción de terreno a la Municipalidad de San Carlos, la porción restante constituye lo que se denomina la finca matriz de conformidad con Ley de Propiedad en Condominio número 7933 y su reglamento.



- Dadas las diferentes configuraciones bajo las cuales puede presentarse el desarrollo de un condominio, es necesario determinar las prioridades para la ciudad de acuerdo con la ubicación, tamaño y conformación del mismo.
- Es importante también, establecer algún grado de flexibilidad para poder llevar a cabo las vías propuestas en el plan regulador, de modo que en estos casos se establecen algunas normas generales para poder dotar de estas vías acogiendo a criterios más flexibles.
- Es fundamental realizar una interpretación evolutiva de la obligación impuesta en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a través de la cual el concepto de “urbanizador” sea entendido y aplicado a la luz del concepto de urbanización como un proceso, lo cual obedece a colocar la norma en el contexto de la realidad actual y a través del que se incluya al desarrollo en condominio como parte del mismo.
- La Ley Reguladora del Régimen en Condominio número 7933, establece en su artículo 35 que “Todo condominio, según su tipo, deberá llenar al menos los siguientes requisitos: (...) d) Todas las edificaciones, ya sean de desarrollo horizontal o vertical, deberán construirse según las normas que exijan las leyes respectivas”.
- El concepto de “leyes respectivas”, se materializa en la Ley de Planificación Urbana número 4240, dado que su objeto versa sobre la determinación de instancias gubernamentales encargadas de la planificación y las exigencias en relación con las potestades que otorga. Ello en especial a los gobiernos municipales quienes, como parte de la administración de los intereses y servicios locales, se deberán encargar de la planificación urbana a través de la potestad reglamentaria que ostentan en la emisión de Planes Reguladores.
- Asimismo, la obligación de ceder terreno está ligada a la función social de la propiedad. La propiedad sometida a una serie de restricciones y obligaciones (conservar, cercar, permisos de construcción, altura de fachadas, retiros, estacionamiento de vehículos, permisos de habitabilidad, áreas de parcelas, etc.), cuyo fin es el de contribuir al bienestar colectivo, y por ende, a su propio provecho.
- La cesión de los condominios permite que se establezcan las obligaciones del proceso urbanizador de una manera equitativa, a través de la cual se garantiza que obtendrá por parte del Estado costarricense la satisfacción de las necesidades sociales que debe generar un condominio, y a la vez, se cumple con la retribución establecida como parte de las obligaciones que tiene cualquier tipo de desarrollo urbanístico.
- A través la aplicación de la figura de la cesión a los desarrollos en condominio, también se busca materializar los principios, lineamientos y ejes transversales establecidos en la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040 (oficializada el 10 de mayo del 2013, mediante decreto ejecutivo número 37623-PLAN-MINAET-MIVAH), entre los que destacan:
  - a. Principio de solidaridad: referente a la promoción de las disparidades regionales a través de instrumentos de redistribución de cargas y beneficios asociados a la gestión territorial.
  - b. Eje transversal de enfoque de derechos: referente a la promoción del derecho de propiedad desde una concepción de solidaridad, siendo que la propiedad debe, no sólo ser útil a su propietario, sino a la comunidad. Lo anterior siendo que el ordenamiento territorial debe promover la equidad y eliminar la exclusión de los beneficios del desarrollo a algún grupo poblacional.
  - c. Función social de la propiedad y de la ciudad como principio del derecho humano a la ciudad: referente implementación de políticas urbanas y de

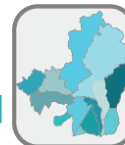


## **PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS**

### **Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

interés común, sobre el derecho individual de la propiedad, lo cual implica el uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del espacio urbano.

- De acuerdo con la localización de la finca original con respecto a las calles existentes, se establecen casos de cesión de área pública para la creación de vías externas y área para parque y facilidades comunales.
- El requerimiento de destinar área de cesión para provisión de vías nuevas está dirigido a crear una alternativa para mejorar la topología de la red de calles y de la ciudad. Asimismo, se genera como una posibilidad para que la inversión en infraestructura pública no sea únicamente municipal, promoviendo la participación de los particulares beneficiados directamente con la creación de esta nueva vialidad. En este sentido, es de vital importancia que la Municipalidad, a través del Departamento de Planificación, exija a los desarrolladores respetar los alineamientos de las vías futuras propuestas.
- En los condominios industriales se da la posibilidad de hacer una cesión distribuida entre la Zona Industrial (ZIN) donde se ubica el desarrollo y alguna de las Zonas de Renovación Urbana por Potencial Recreativo (ZRUPR) debido a que el número de potenciales usuarios dentro de la Zona Industrial (ZIN) es menor y con el fin de reforzar la creación de las Zonas de Renovación Urbana por Potencial Recreativo (ZRUPR). Adicionalmente, la posibilidad distribuida permite un mejor aprovechamiento de las tierras en la Zona Industrial (ZIN) debido a su alto valor en esta zona.



## Regulaciones

**Artículo 242. Naturaleza de los condominios.** Los condominios son siempre entendidos como fraccionamientos complejos. Esta condición se establece en la tabla del Artículo 46 del presente reglamento.

**Artículo 243. Cesión.** Debido a su condición de fraccionamientos complejos, los condominios tienen siempre la obligación de ceder un porcentaje de su finca original para uso público.

**Artículo 244. Cesión para uso público.** se distribuye en vías externas, área de parque y facilidades comunales. Se establece un porcentaje de cesión para áreas de parque y facilidades comunales, y otro porcentaje de cesión para vías externas al condominio.

**Artículo 245. Cesión para áreas de parque y facilidades comunales.** Todo condominio debe ceder para áreas de parque y facilidades comunales a la Municipalidad un 5% de su terreno de conformidad con la tabla 42 y lo siguiente:

### *Protección de Recursos Naturales*

a. Protección de Recursos naturales. Si se limita con río se deberá ceder en la zona de protección del río. Si la finca madre no limita con un río, o bien el área de protección del río es inferior al porcentaje solicitado, se podrá ceder el resto o la totalidad del porcentaje según el resto de la lista a continuación:

b. Área de protección de nacientes y pozos.

c. Área de bosque.

d. Zona de riesgo según la Comisión Nacional de Emergencias.

### *Recreación*

e. **Transferencia de terrenos de Cesión en zonas de Renovación.** La cesión de área para parque y facilidades comunales podrá realizarse por solicitud de la municipalidad, en alguna de las Zonas de Renovación por Potencial Recreativo establecidas en los Mapas 3 a 12 del Reglamento de Renovación del presente Plan Regulador.

f. Transferencia de terrenos para área de parques y facilidades comunales en las zonas: Zona Urbana, Centros Urbanos, Núcleo Consolidados, Núcleos No Consolidados, Expansión y Zonas Industriales.

**Artículo 246. Cesión de área para parque y facilidades comunales.** Para todo condominio se deberá ceder un área equivalente al 5% de la finca original fuera del condominio. Esta área deberá ser entregada a la municipalidad equipada con el mobiliario necesario para actividades recreativas y deportivas según las dimensiones del espacio.

**Artículo 247.** Todos los condominios deben ceder el 5% del área de la finca original para carreteras debidamente equipadas.

**Artículo 248.** El porcentaje de área a ceder se establece según la ubicación de la finca del condominio dentro de la zonificación del cantón de San Carlos, como se define en la Tabla 42.

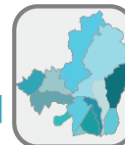




# **PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN CARLOS** **Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios**

**Tabla 42. Porcentaje de cesión de área para uso público según zonificación del cantón de San Carlos en caso de condominio**

Cesión por Condominio		Zona	Cesión externa para Parque y facilidades comunales	Porcentaje del terreno con 15% o menos de pendiente	Propósito de la cesión	Usos del área de cesión	Porcentaje de cesión para vías
URBANO	ASENTAMIENTOS	<b>CG</b> Comercial Grande	5%	50%	Recreación y soporte para las zonas urbanas	parque, juegos infantiles, facilidades comunales	5%
		<b>(RE)</b> Residencial					
		<b>(MX)</b> mixta					
		<b>(CO)</b> Comercial					
		<b>(LT)</b> Logística y talleres	no permitido	—	—	—	—
		<b>(CO)</b> Comercial	5%	50%	Recreación y soporte para las zonas urbanas	parque, juegos infantiles, facilidades comunales	5%
		<b>(MX)</b> mixta					
		<b>(RE)</b> Residencial					
		<b>NC</b> Núcleo Consolidado Tipo 1					
		Núcleo Consolidado Tipo 2					
		Núcleo Consolidado Tipo 3					
		<b>NNC</b> Núcleos No Consolidados					
		<b>EXP</b> Expansión					
	INDUSTRIAL	<b>ID</b> Industrial Grande	5%	50%	Recreación y soporte para las zonas industriales y urbanas	Ciclo vía, parque, facilidades comunales, centros de acopio	5%
		Industrial Mediana					
		Industrial Pequeña					
		<b>AID</b> Amortiguamiento industrial	5%	50%	Recreación y soporte para zonas industriales y urbanas	Ciclo vía, parque, facilidades comunales, centros de acopio	5%
NO URBANO	TURISMO	<b>TU</b> Turístico	no permitido	—	—	—	—
		<b>TC</b> Turístico Las Cataratas					
	RIESGO VOLCANICO	<b>REZ</b> Residencial Zeta 13	no permitido	—	—	—	—
		<b>TCBI</b> Turístico Las Cataratas de bajo impacto					
		<b>TP</b> Turístico La Palma					
		<b>TBI</b> Turístico de Bajo Impacto					
	AGROPECUARIO	<b>TA</b> Transición Agropecuario	5%	50%	Protección de Recursos Naturales y Recreación	zonas de protección de ríos, nacientes pozos, bosque, áreas vulnerables, parques, parque, juegos infantiles, facilidades comunales	5%
		<b>AGR</b> Agropecuario					
		<b>AR</b> Agropecuario con restricciones					
		<b>GCP</b> Ganadería y cultivos permanentes	no permitido	—	—	—	—
	PROTECCION	<b>SI</b> Servicios e Investigación	no permitido	—	—	—	—
		<b>T</b> Transición a protección					
		<b>TYP</b> Turismo y Protección					
		<b>AT</b> Amortiguamiento con potencial turístico					
		<b>AQ</b> Agropecuario con valor arqueológico					
		<b>PR</b> Protección de Recursos naturales					



**Artículo 249.** Si la cesión de área para vías es fuera de la finca original, el derecho de vía a ceder es equivalente al valor del terreno registrado en la plataforma de valores de la tierra de la Municipalidad de San Carlos y se deberá equipar el equivalente al 5% del área de la finca original.

**Artículo 250. La prioridad de cesión para cesión de vía.** Debe ser determinada por la Municipalidad con base en la jerarquía vial de la zona.

**Artículo 251. Cesión de calle pública fuera de condominios.** Como se establece en la tabla 42, el porcentaje de área de cesión para vías externas al condominio es de 5%. La cesión de dicha área se realizará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. Cuando el lote del condominio tiene una propuesta de vialidad debe ceder toda la vía que afecta su lote.
- b. Si la propuesta de vialidad en el lote equivale a más del 5% del área del lote, se deberá ceder todo el derecho de vía de la propuesta y equipar el 5% de la vía.
- c. Cuando las vías a ceder se ubiquen dentro de los centros urbanos, deberán ser entregadas a la municipalidad con aceras, cordones de caño, asfalto, alcantarillado pluvial y tubería para agua potable.
- d. Cuando las vías a ceder se ubiquen fuera de los centros urbanos, deberán ser entregadas a la municipalidad con lastre y cunetas a ambos lados.

**Artículo 252. El derecho de vía mínimo.** El derecho de vía mínimo de las vías proyectadas cedidas por el condominio, será el establecido en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador. No podrán ser utilizadas como estacionamiento, debiendo asegurarse el libre paso de vehículos y de los servicios de conducción de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales.

**Artículo 253. Condominio colindante a ciclo vía.** Cuando el lote del condominio colinde con una propuesta de ciclo vía, se cederá una franja de 2 metros de ancho debidamente equipada para ciclo vía en esa colindancia. Esta área se considerará como parte del 5% de área la finca original a ceder para vialidad. El porcentaje restante deberá cederse como calle pública según lo indicado en el Artículo 244, Artículo 245 y Artículo 246 del presente Reglamento.



## **CAPÍTULO 54. ESPECIFICACIONES GENERALES DE ÁREAS COMUNES RECREATIVAS PARA TODOS LOS CONDOMINIOS**

### **Consideraciones específicas**

- En los desarrollos bajo el régimen de condominio, es necesario que exista un área privada, de carácter común dentro del condominio que funcione como área recreativa y de esparcimiento para los condóminos.
- Con el fin de favorecer un mejor aprovechamiento del área de la finca matriz en el caso de condominio vertical se permite que parte del área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se localice en uno de los pisos de la edificación. Podrá tener instalaciones como piscina, área de juegos infantiles, salones de fiesta, gimnasio o cualquier otro que permita uso recreativo.

### **Regulaciones**

**Artículo 254.** Todo condominio debe proveer un mínimo de área común recreativa de acuerdo con las disposiciones de este reglamento.

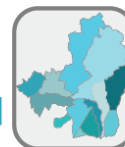
**Artículo 255. Área común recreativa.** Se deben cumplir las siguientes disposiciones:

- a. Condominios con 6 o menos filiales deberá destinar como mínimo el 10% del área urbanizable de la finca, o 10m<sup>2</sup> por unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas internas del condominio.
- b. Condominios con más de 6 filiales deberá destinar como mínimo el 10% del área urbanizable de la finca original o 20m<sup>2</sup> por cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas internas del condominio.
- c. El desarrollador debe proveer las áreas comunes debidamente equipadas.
- d. Sus características deben permitir el desarrollo de actividades deportivas, de recreación infantil y para adultos, así como actividades necesarias para la convivencia y organización.
- e. Al menos el 40% del área común recreativa debe mantenerse no impermeabilizada.

**Artículo 256.** Si el condominio posee más de 50 unidades habitacionales se podrá distribuir el área común recreativa en varios puntos, considerando una zona verde por cada 25 viviendas, cada una de estas partes tendrá 12 metros de ancho mínimo.

**Artículo 257.** Las franjas verdes de las aceras no se toman en cuenta para calcular el porcentaje de área recreativa.

**Artículo 258. Arborización.** Al menos un 50% de las especies arbóreas utilizadas en las áreas verdes comunes deben ser nativas, en el Anexo 3 del Reglamento de Construcciones: Especies Arbóreas recomendadas se indican algunas especies nativas.



## CAPÍTULO 55. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS

### Consideraciones específicas

- Los interesados en solicitar autorización oficial para un proyecto bajo el régimen de Propiedad en Condominio, deben seguir los procedimientos y acatar los lineamientos establecidos en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N° 7933 y su respectivo Reglamento, así como las disposiciones establecidas en el presente Plan Regulador.
- El anteproyecto que el urbanizador presente al INVU, necesariamente debe cumplir con todos los requerimientos estipulados en este Plan Regulador, así como las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones, relacionadas con dichos trámites.
- En este capítulo se crea la consulta facultativa de anteproyecto, como una posibilidad a la cual puede acceder cualquier desarrollador que quiera agilizar el proceso de aprobación final de la urbanización y disminuir los costos en el diseño.
- A través de esta consulta, la Municipalidad de San Carlos estudia el anteproyecto y determina aspectos en los cuales el diseño no cumple con lo establecido en el presente plan regulador de previo a ser presentada la solicitud para permiso de construcción.
- El grado de complejidad del anteproyecto será el que influya en el plazo de revisión del mismo por parte de la Municipalidad.

### Regulaciones

**Artículo 259. Fraccionamientos.** Para todo fraccionamiento se deberá obtener el visado municipal de acuerdo con la normativa establecida por el presente Plan Regulador.

**Artículo 260.** Además de los lineamientos establecidos en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N° 7933 y su respectivo Reglamento N° 32303, los planos deben contener:

- a. Planos de distribución: en estos planos se debe incluir el área común recreativa.
- b. Planos constructivos: en estos planos se deben incluir las vías perimetrales, cuando aplique.
- c. Planos estructurales: en cuanto a normas de seguridad contra incendio debe estar en concordancia con lo que se estipula en el Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador y a la normativa nacional vigente en la materia.
- d. Planos mecánicos y eléctricos: en cuanto a normas de seguridad contra incendio debe estar en concordancia con lo que se estipula en el Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador y a la normativa nacional vigente en la materia.
- e. Plano del área pública: cuando el desarrollador decida proveer el área pública en un lugar distinto al predio donde se construirá el condominio, debe adjuntar al juego de planos: (i) el plano de catastro del lote; (ii) planta del conjunto especificando la distribución interna; y (iii) secciones, en caso que el terreno presente pendientes de consideración.
- f. Tabla de distribución del porcentaje de impermeabilización correspondiente a la finca matriz, áreas comunes y fincas filiales.

**Artículo 261.** Consulta de Planos Preliminares ante la Municipalidad de San Carlos. El desarrollador se encuentra facultado para presentar ante La Municipalidad de San Carlos el anteproyecto de urbanización o condominio a efectos de consultar la factibilidad del mismo de conformidad con las normas contenidas en el presente Plan Regulador. Para ello se seguirán



las siguientes reglas:

- a. El desarrollador debe presentar un anteproyecto en el que como mínimo se muestre la distribución de la finca matriz, calles perimetrales y área recreativa pública, según corresponda; tomando en cuenta: tamaño y distribución de las filiales, alturas, sistema de tratamiento de aguas residuales, manejo de aguas pluviales, ubicación de áreas comunes, localización y dimensionamiento de calles internas y aceras, sistema de abastecimiento de agua.
- b. La Municipalidad revisará dicho anteproyecto y hará la devolución con las observaciones respectivas para el desarrollador en el plazo y la forma que considere conveniente de conformidad con la complejidad del caso concreto.

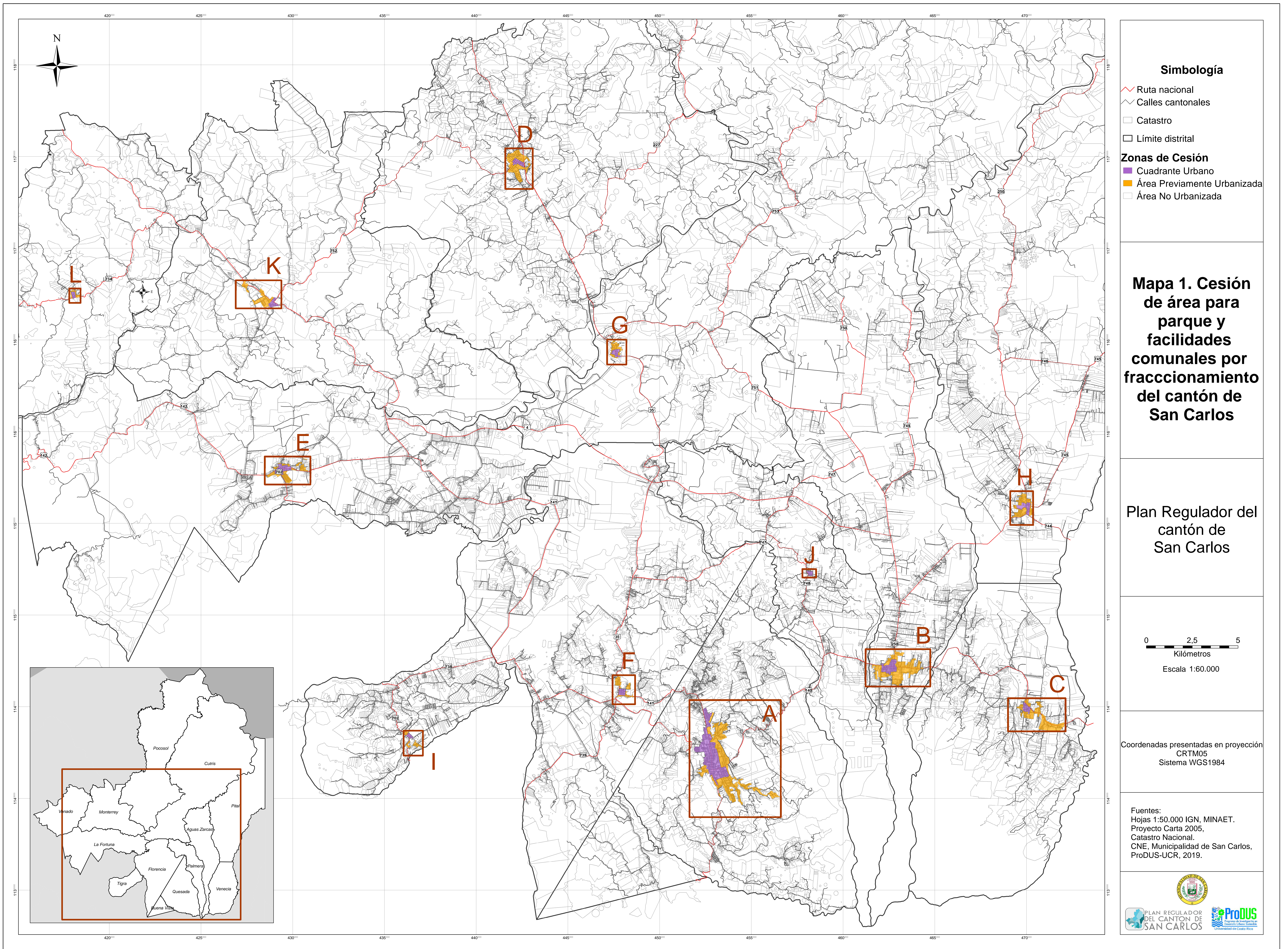
**Artículo 262.** Será responsabilidad del profesional encargado del proyecto, contar con los visados respectivos de las instituciones competentes.

**Artículo 263.** El urbanizador y el profesional responsable que firman la solicitud de visado de los planos de construcción, son garantes de la estricta conformidad de las obras con los requisitos reglamentarios jurídicamente exigibles.

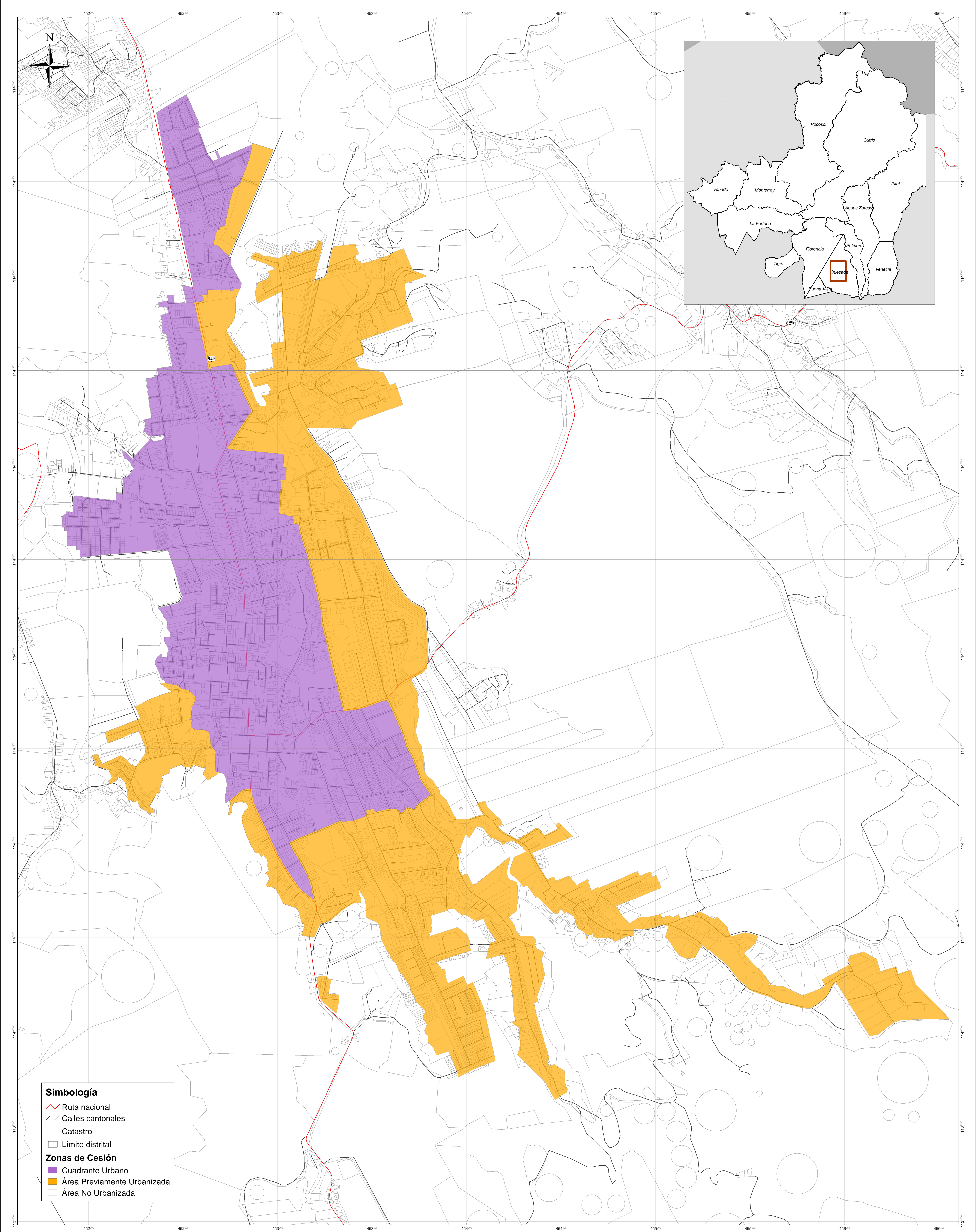


Mapas









Mapa 2. Zonas de cesión para el recuadro A - Ciudad Quesada

Plan Regulador del cantón de San Carlos

0 250 500  
Metros  
Escala 1:6.000  
Coordenadas presentadas en proyección CRTM05 Sistema WGS1984

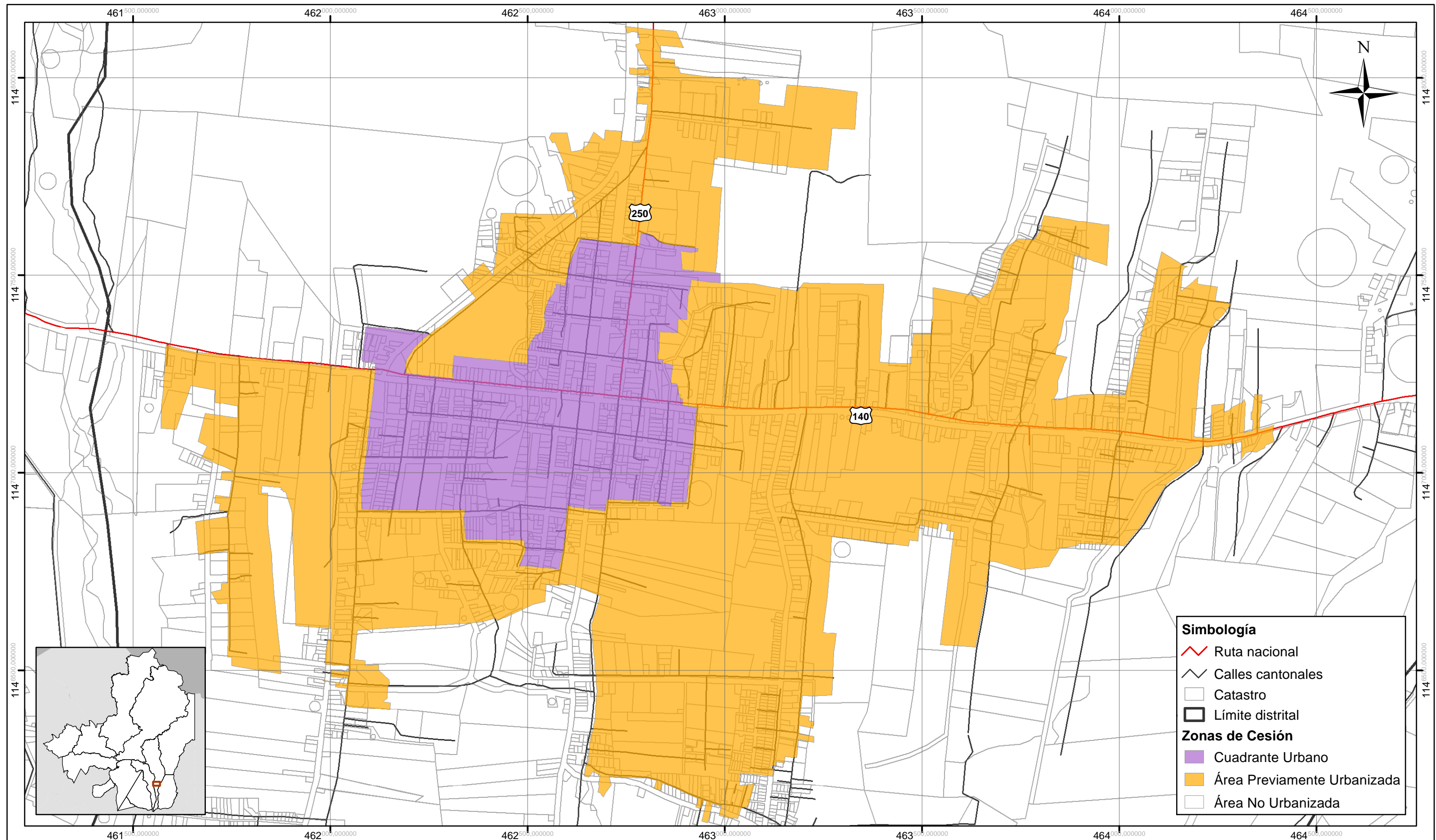
Fuentes:  
Hojas 1:50.000 IGN, MINAET.  
Proyecto Carta 2005, Catastro Nacional.  
CNE, Municipalidad de San Carlos, ProDUS-UCR, 2019.



PLAN REGULADOR  
DEL CANTÓN DE  
SAN CARLOS







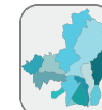
**Mapa 3. Zonas de cesión para el recuadro B - Aguas Zarcas**

*Plan Regulador del cantón de San Carlos*

0 65 130 260  
Metros

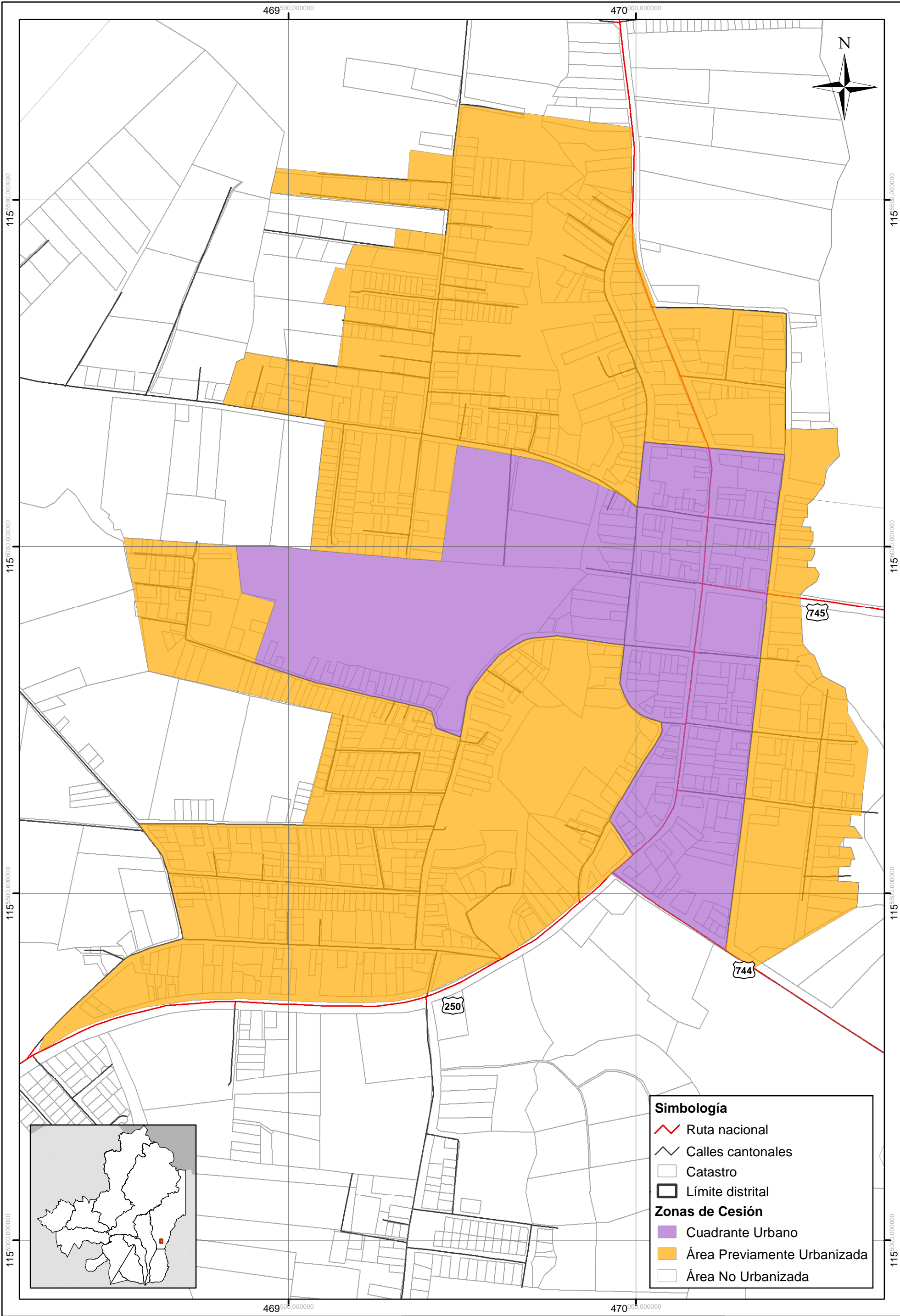
Escala  
1:9.000

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



PLAN REGULADOR  
DEL CANTÓN DE  
SAN CARLOS





**Mapa 4. Zonas de cesión para el recuadro C - Pital**

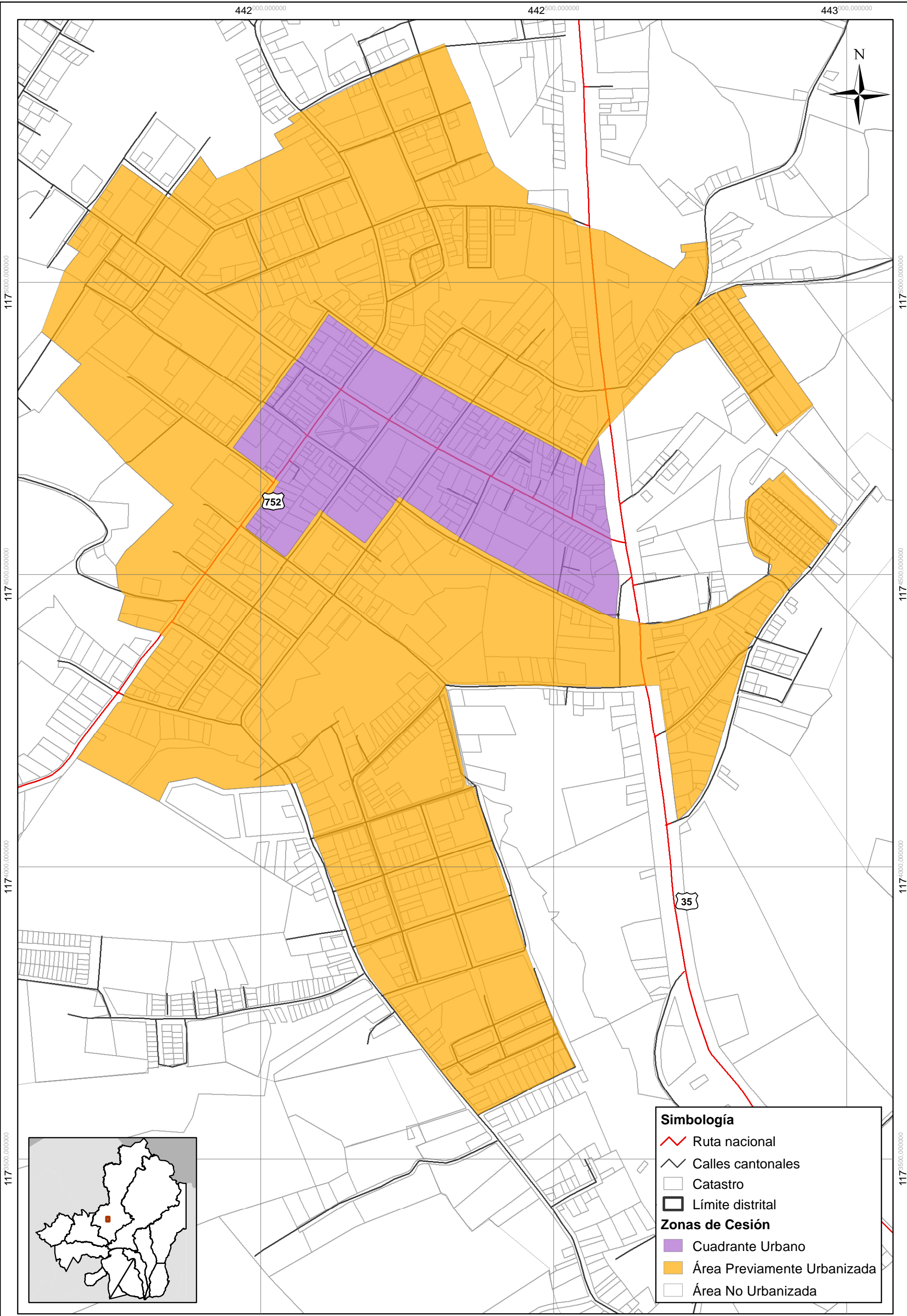
Plan Regulador del cantón de San Carlos

Escala 1:5.000  
0 35 70 140  
Metros

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







Mapa 5. Zonas de cesión para el recuadro D - Santa Rosa

Plan Regulador del cantón de San Carlos

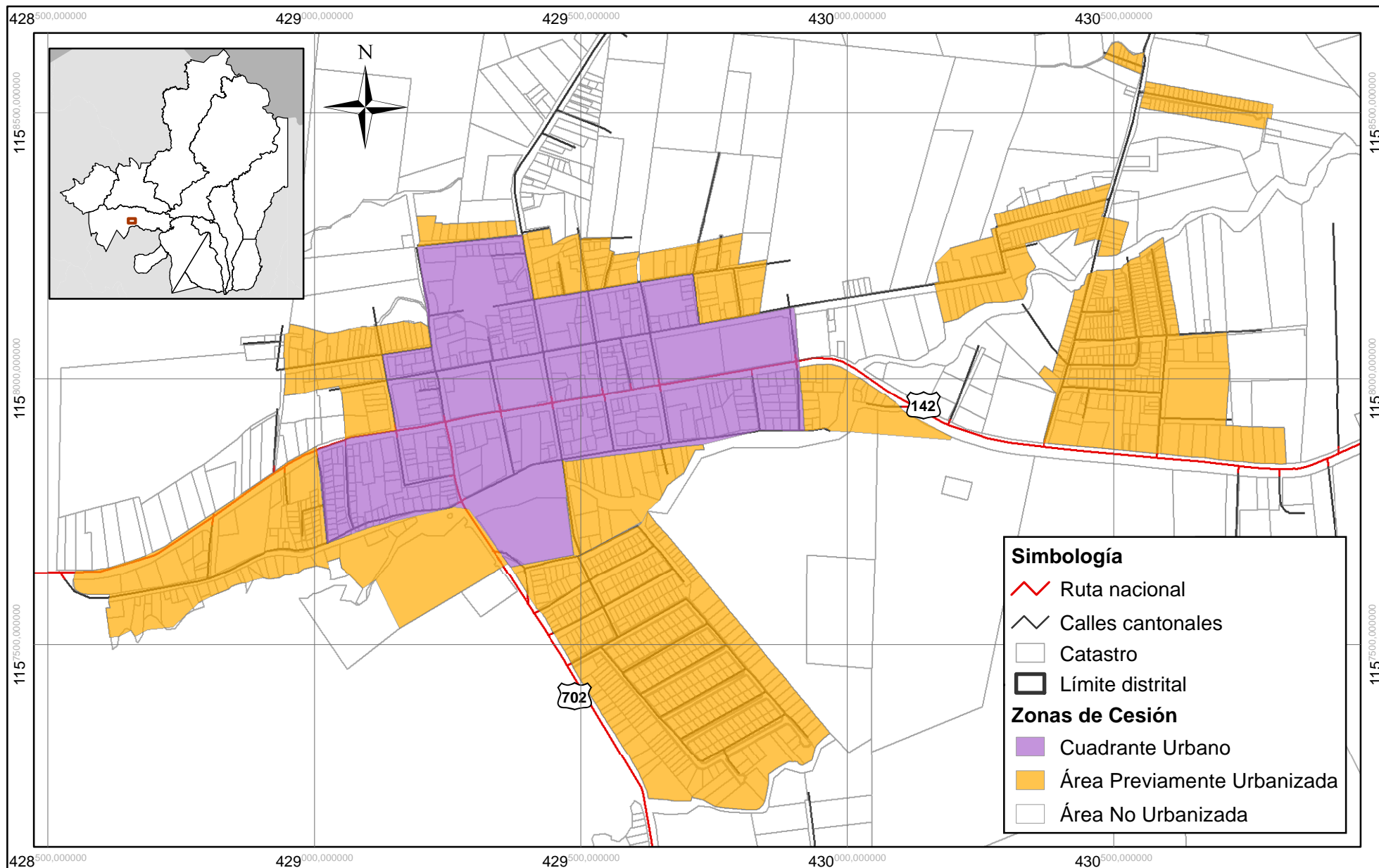
Escala 1:6.000

0 45 90 180

Metros

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





**Mapa 6. Zonas de cesión para el recuadro E - Fortuna**

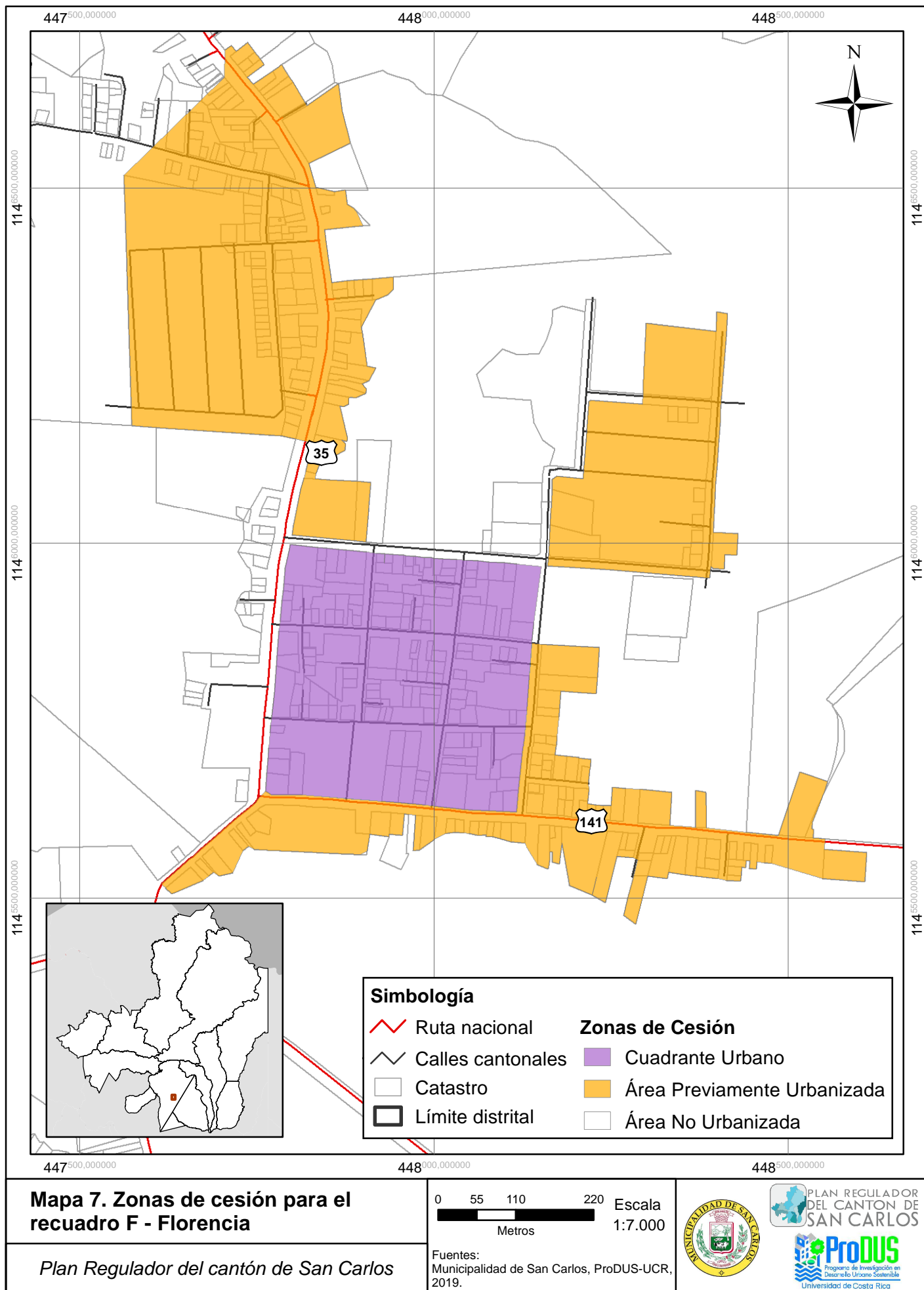
*Plan Regulador del cantón de San Carlos*

0 75 150 300  
Metros

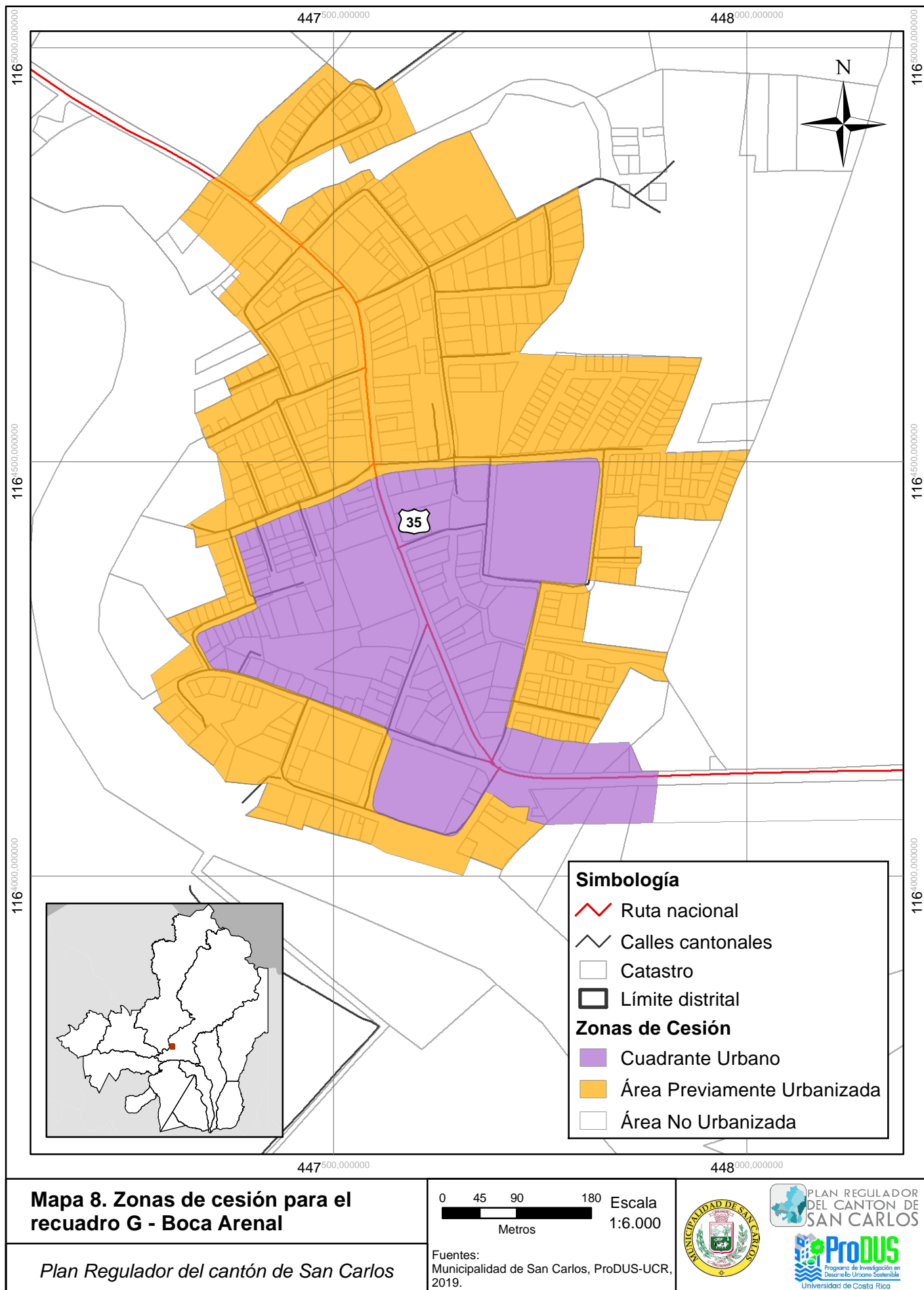
Escala  
1:10.000

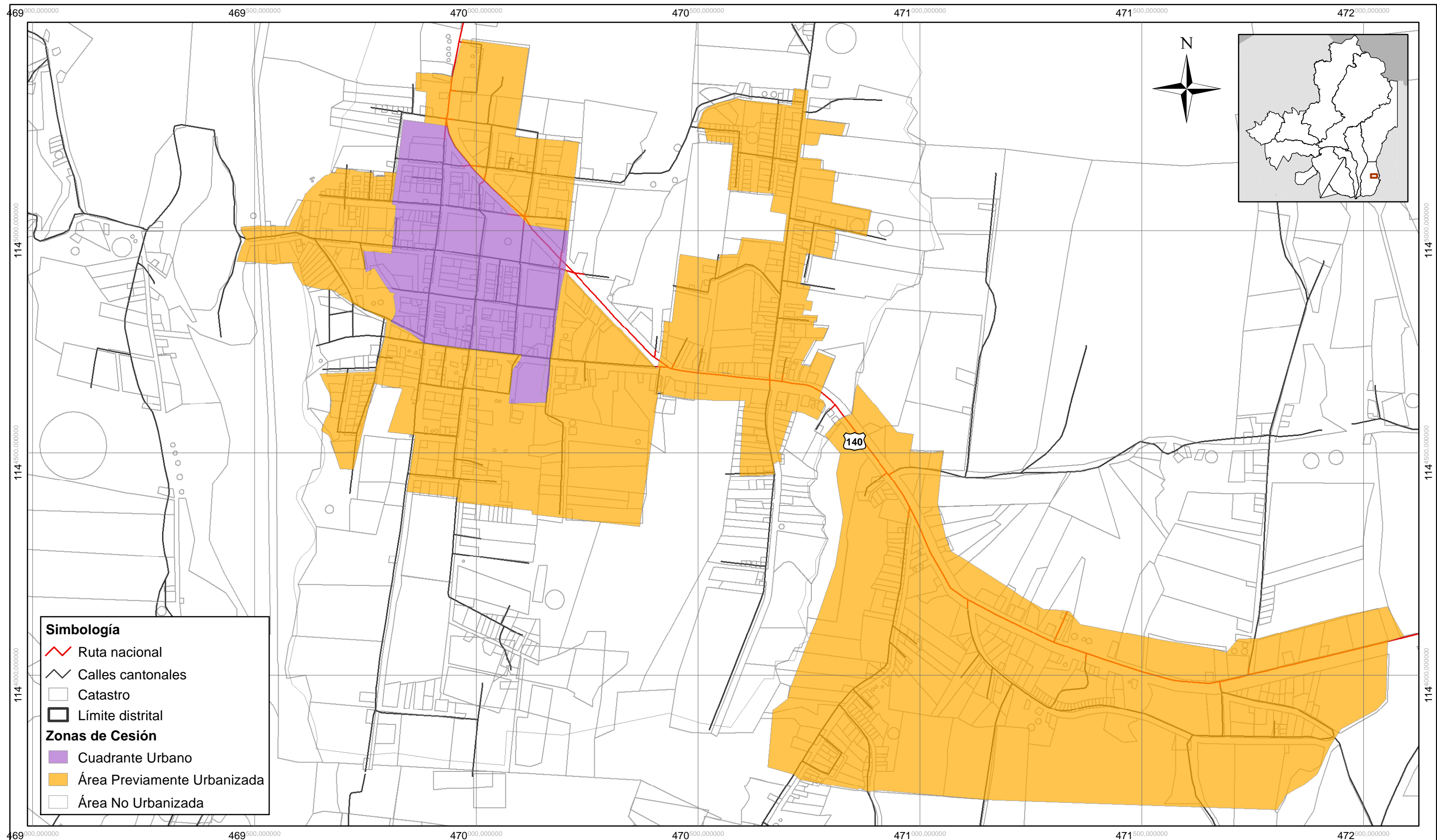
Fuentes:  
Municipalidad de San Carlos, ProDUS-UCR, 2019.





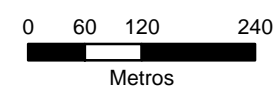






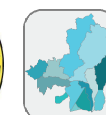
**Mapa 9. Zonas de cesión para el recuadro H - Venecia**

*Plan Regulador del cantón de San Carlos*



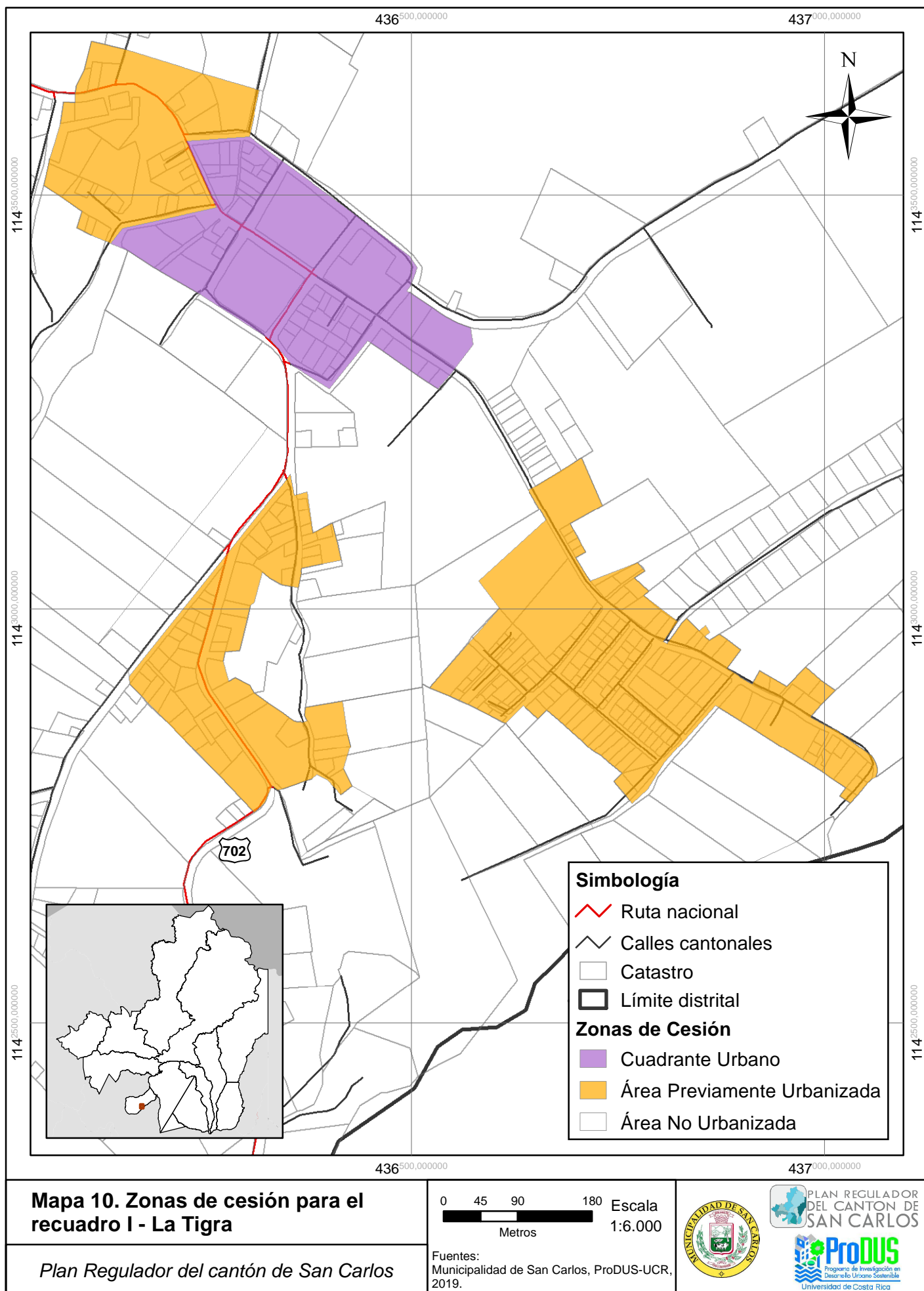
Escala  
1:8.000

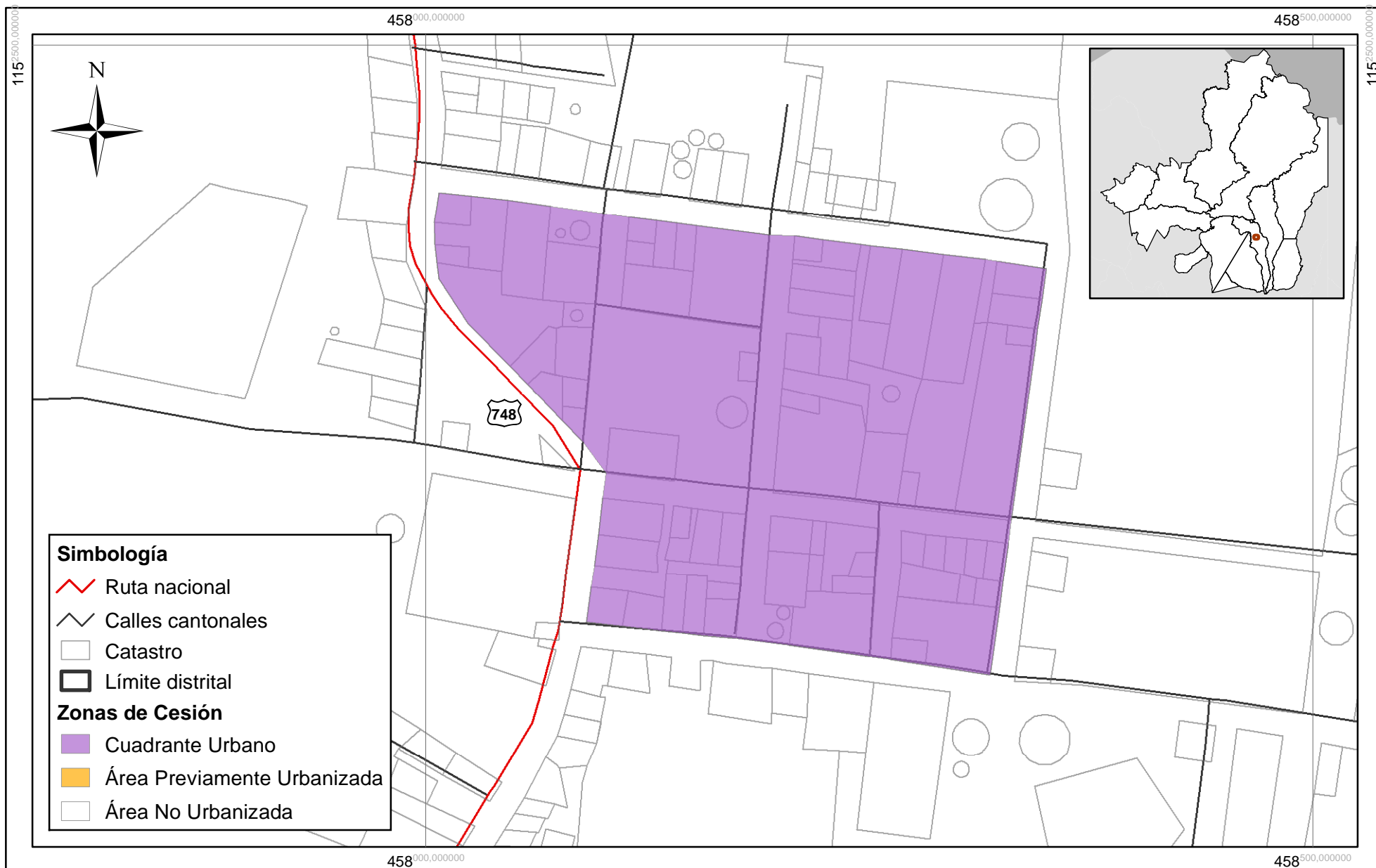
Fuentes:  
Municipalidad de San Carlos,  
ProDUS-UCR, 2019.



PLAN REGULADOR  
DEL CANTÓN DE  
SAN CARLOS







**Mapa 11. Zonas de cesión para el recuadro J - Palmera**

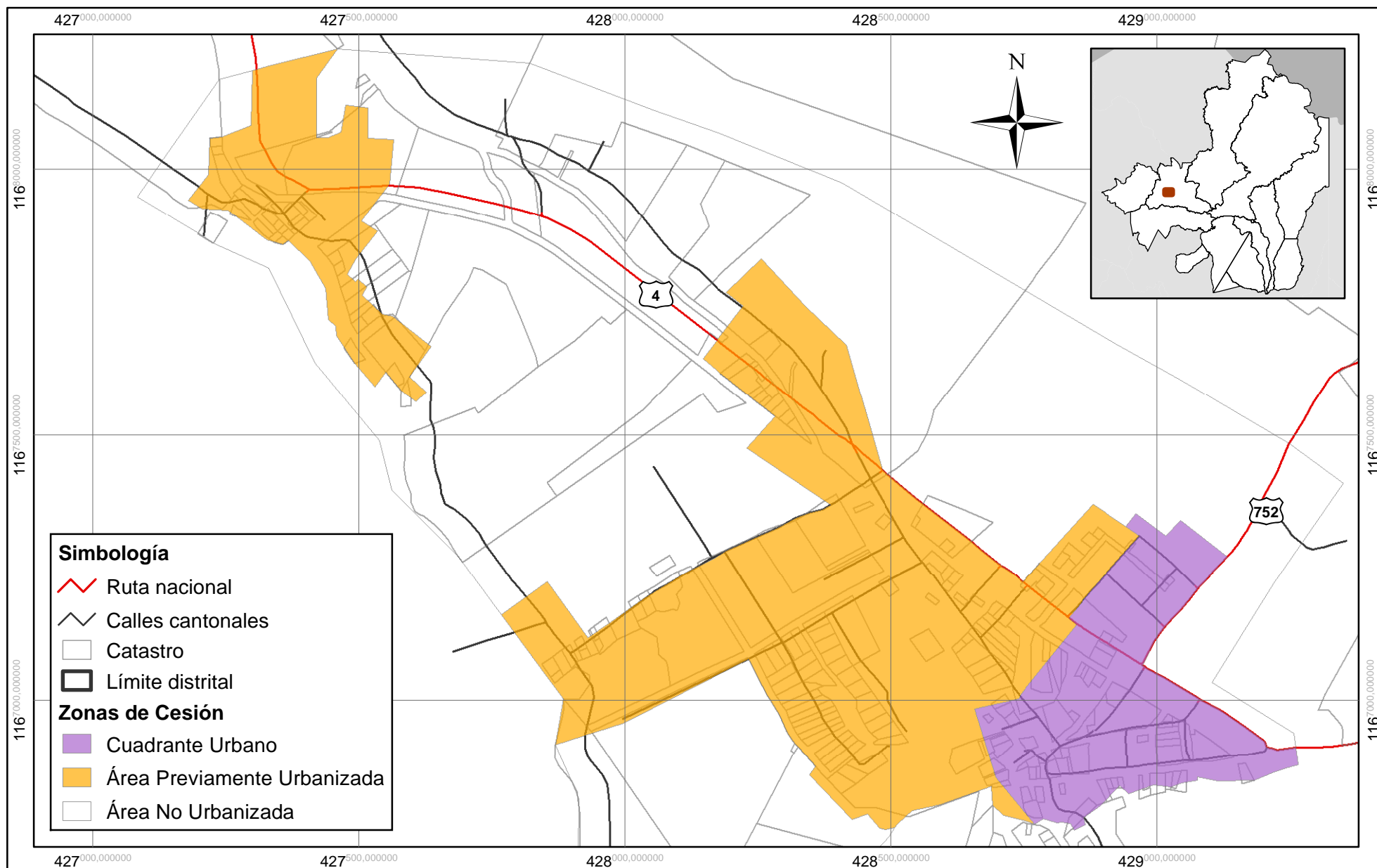
*Plan Regulador del cantón de San Carlos*

0 20 40 80  
Metros

Escala  
1:3.000

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





**Mapa 12. Zonas de cesión para el recuadro K - Monterrey**

*Plan Regulador del cantón de San Carlos*

0 75 150 300  
Metros

Escala  
1:10.000

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



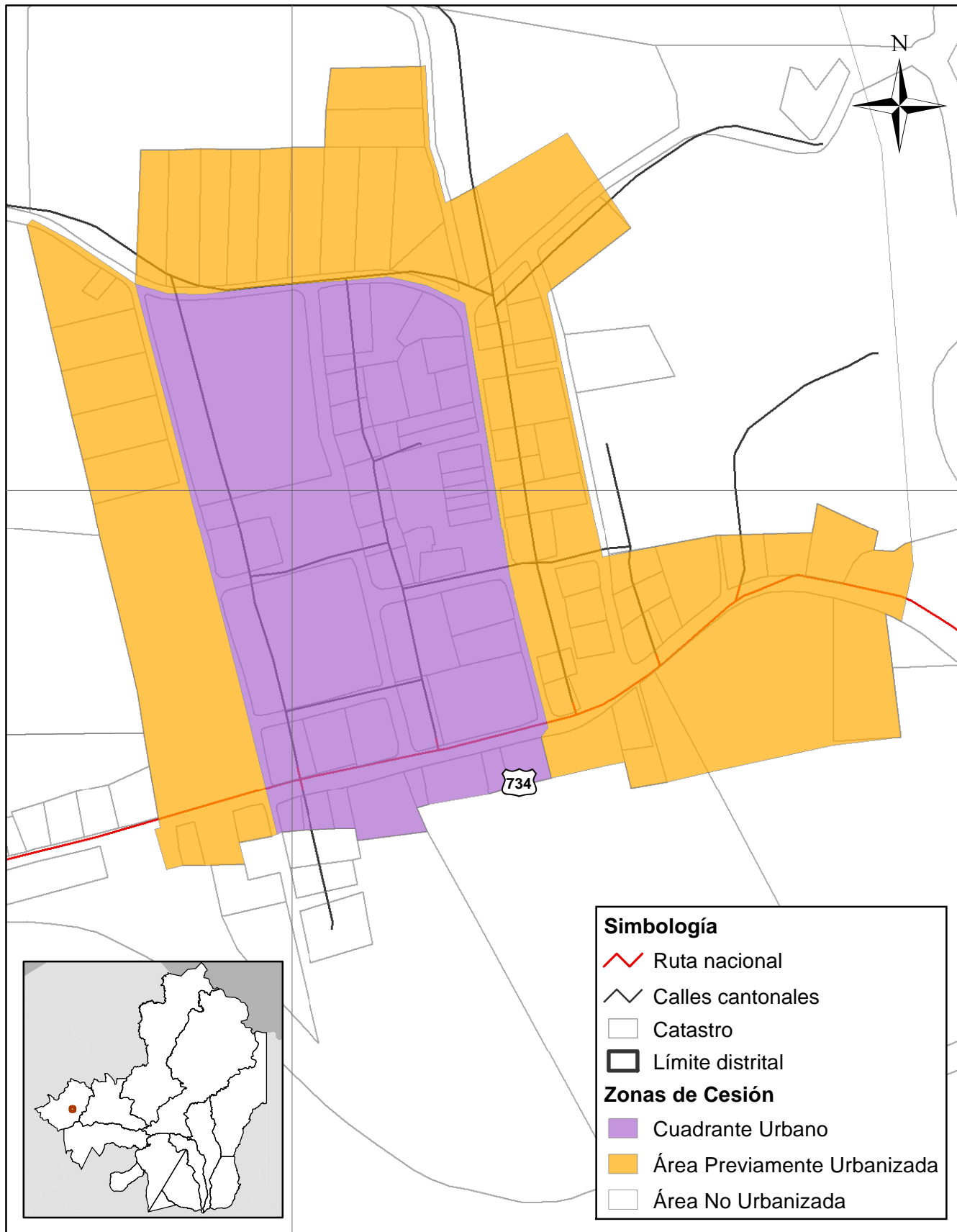


418 000,000000

116 7500,000000

116 7500,000000

N



418 000,000000

**Mapa 13. Zonas de cesión para el recuadro L - Venado**

*Plan Regulador del cantón de San Carlos*

0 25 50 100  
Metros

Escala  
1:3.500

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



PLAN REGULADOR  
DEL CANTÓN DE  
SAN CARLOS

