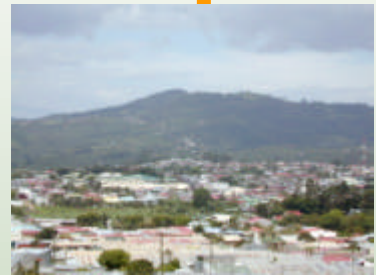
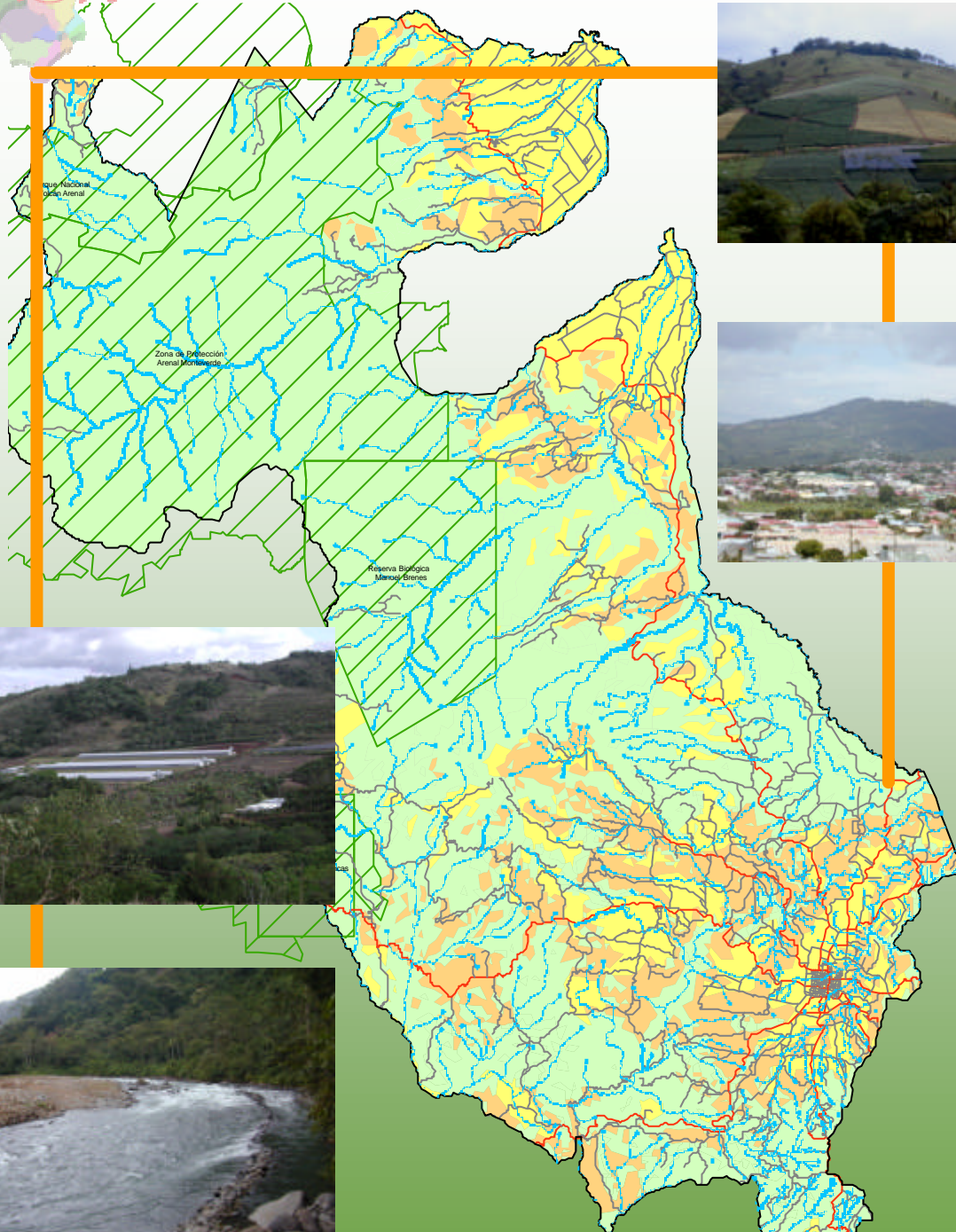


# Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón



## Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo

Elaborado por:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica

Financiado por el Fondo de Preinversión del Ministerio Nacional y Política Económica

Febrero, 2004



## CONSIDERACIONES

Capítulo 1. Nomenclatura Sobre La Zonificación Del Plan Regulador .....	1
Capítulo 3. Uso Habitacional.....	2
Capítulo 4. Uso Cultural .....	2
Capítulo 5. Uso Comunal .....	3
Capítulo 6. Uso Educativo “A” .....	3
Capítulo 7. Uso Educativo “B” .....	3
Capítulo 8. Uso Educativo “C” .....	4
Capítulo 9. Uso Salud “A” .....	4
Capítulo 10. Uso Salud “B” .....	4
Capítulo 11. Uso Comercial “A” .....	4
Capítulo 12. Uso Comercial “B” .....	5
Capítulo 13. Uso Comercial “C” .....	5
Capítulo 14. Uso Servicios “A” .....	5
Capítulo 15. Uso Servicios “B” .....	6
Capítulo 16. Uso Servicios “C” .....	6
Capítulo 17. Uso Entretenimiento “A” .....	7
Capítulo 18. Uso Entretenimiento “B” .....	7
Capítulo 19. Uso Entretenimiento “C” .....	7
Capítulo 20. Uso Almacenamiento.....	7
Capítulo 21. Uso Industrial .....	8
Capítulo 22. Uso Transportes “A” .....	9
Capítulo 23. Uso Transportes “B” .....	9
Capítulo 24. Uso Deportivo .....	10
Capítulo 25. Uso Telecomunicaciones.....	10
Capítulo 26. Uso Agropecuario “A” .....	10
Capítulo 27. Usos Protección Ambiental .....	10
Capítulo 28. Proyectos Especiales .....	11
Capítulo 29. Usos No Permitidos En La Ciudad De San Ramón Y Su Periferia .....	11
Capítulo 31. Núcleos Consolidados Y Zonas De Crecimiento A Largo Plazo.....	17
Capítulo 32. Núcleos No Consolidados .....	18
Capítulo 34. Zona De Amortiguamiento De Núcleos Urbanos Y Zona Agropecuaria .....	19
Capítulo 35. Uso Agroindustrial.....	21
Capítulo 36. Zona Compatible Con Protección De Recursos Naturales .....	21
Capítulo 37. Zona Carretera Cambrero .....	23
Capítulo 39. Coberturas Permitidas Por Tipo De Zona .....	24
Capítulo 41. Alturas Permitidas.....	27
Capítulo 42. Antejardines .....	28
Capítulo 43. Retiros Por Tipo De Zona Y Usos .....	28
Capítulo 44. Retiros Para Usos Industriales .....	29
Capítulo 45. De Uso Del Suelo .....	30
Capítulo 51. Iluminación De Áreas Recreativas Y Públicas.....	32
Capítulo 52. Seguridad En Parques O Juegos Infantiles .....	33
Capítulo 53. Mantenimiento De Las Áreas Verdes, Recreativas Y Deportivas .....	34
Capítulo 54. Combinación De Usos Dentro De Las Áreas Verdes .....	34

## REGULACIONES

Reglamento De Zonificación Y Uso Del Suelo .....	35
Título 1. Disposiciones Generales .....	35
Capítulo 1. Nomenclatura Sobre Zonificación Del Plan Regulador.....	35
Capítulo 2. Disposiciones Generales .....	38
Título 2: Actividades Permitidas En La Ciudad De San Ramón Y Su Periferia Urbana .....	40
Capítulo 3. Uso Habitacional .....	40
Capítulo 4. Uso Cultural .....	40
Capítulo 5. Uso Comunal .....	41
Capítulo 6. Uso Educativo “A” .....	41
Capítulo 7. Uso Educativo “B” .....	42
Capítulo 8. Uso Educativo “C” .....	42
Capítulo 9. Uso Salud “A” .....	43
Capítulo 10. Uso Salud “B” .....	44
Capítulo 11. Uso Comercial “A” .....	44
Capítulo 12. Uso Comercial “B” .....	45
Capítulo 13. Uso Comercial “C” .....	47
Capítulo 14. Uso Servicios “A” .....	49
Capítulo 15. Uso Servicios “B” .....	50
Capítulo 16. Uso Servicios “C” .....	51
Capítulo 17. Uso Entretenimiento “A” .....	52
Capítulo 18. Uso Entretenimiento “B” .....	53
Capítulo 19. Uso Entretenimiento “C” .....	54
Capítulo 20. Uso De Almacenamiento .....	54
Capítulo 21. Uso Industrial .....	55
Capítulo 22. Uso Transportes “A” .....	59
Capítulo 23. Uso Transportes “B” .....	59
Capítulo 24. Uso Deportivo .....	60
Capítulo 25. Uso Telecomunicaciones.....	60
Capítulo 26. Uso Agropecuario “A” .....	61
Capítulo 27. Uso Protección Ambiental .....	61
Capítulo 28. Proyectos Especiales.....	62
Capítulo 29. Usos No Permitidos En Todo El Cantón De San Ramón .....	63
Título 3. Actividades Permitidas En El Resto Del Cantón.....	64
Capítulo 30. Uso Agropecuario “B” .....	64
Capítulo 31. Núcleos Consolidados Y Zonas De Crecimiento A Largo Plazo.....	65
Capítulo 32. Núcleos No Consolidados .....	70
Capítulo 33. Zona De Restricción A Las Actividades Pecuarias En General .....	75
Capítulo 34. Zona De Amortiguamiento De Núcleos Urbanos Y Zona Agropecuaria .....	76
Capítulo 35. Usos Agroindustriales .....	77
Capítulo 36. Zona Compatible Con Protección De Recursos Naturales.....	79
Capítulo 37. Zona Carretera Cambrero .....	80
Capítulo 38. Usos Con Restricciones Especiales.....	80
Título 4. Áreas De Cobertura .....	89
Capítulo 39. Coberturas Permitidas Por Tipo De Zona .....	89
Capítulo 40. Coberturas En Industrias .....	93
Título 5. Alturas .....	94
Capítulo 41. Alturas Permitidas.....	94
Título 6. Regulaciones En Retiros .....	95

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Capítulo 42. Antejardines Por Tipo De Uso .....	95
Capítulo 43. Retiros Por Tipo De Zona Y Usos .....	96
Capítulo 44. Retiros En Industrias .....	98
Titulo 7. Áreas Verdes .....	103
Capítulo 45. De Uso Del Suelo.....	103
Capítulo 46. Áreas Verdes En La Ciudad De San Ramón Y La Periferia.....	104
Capítulo 47. Áreas Verdes En Los Núcleos Consolidados.....	105
Capítulo 48. Areas Verdes En Zonas Propuesta Para Crecimiento A Largo Plazo.....	106
Capítulo 49. Áreas Verdes Para Usos Industriales.....	107
Capítulo 50. Actividades Industriales Fuera De Las Zonas Industriales .....	108
Capítulo 51. Iluminación De Áreas Recreativas Y Públicas .....	108
Capítulo 52. Seguridad En Parques O Juegos Infantiles .....	110
Capítulo 53. Mantenimiento De Las Áreas Verdes, Recreativas Y Deportivas .....	110
Capítulo 54. Combinación De Usos Dentro De Las Áreas Verdes .....	111

## RECOMENDACIONES

Recomendaciones para la protección del recurso hídrico en las subcuencas del Barranquilla, La Paz , San Pedro, río Jesús (parte alta de la cuenca del río Barranca), parte alta del río Grande y las quebradas Jesús María, y Machuca. ....	113
Recomendaciones para Zona para Usos Industriales .....	114

## TABLAS Y MAPAS

Tablas Resumen de Usos Permisos por Zona .....	81
Tabla Resumen de Restricciones en Coberturas, Retiros y Alturas .....	101

Mapa1. Zonificación del Usos del Suelo para la ciudad de San Ramón y su periferia .....	113
Mapa 2. Zonificación del usos del suelo del resto del cantón de San Ramón .....	115
Mapa 3. Propuesta de zonas industriales a mediano plazo para el cantón de San Ramón ...	117

## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### CONSIDERACIONES GENERALES:

- San Ramón presenta realidades muy diversas, a lo largo y ancho de toda su gran extensión. Factores topográficos, de accesibilidad y de producción se reflejan en la forma en que poblados y zonas urbanas se han desarrollado. Por esta razón, no se puede crear una zonificación simple y generalizada que pretenda tratar de la misma manera a lugares como Berlín, Chachagua o la ciudad de San Ramón. Este reglamento pretende que el Ordenamiento Territorial de San Ramón responda al un mejor uso de la tierra y de sus recursos, brindando calidad de vida a sus habitantes.
- La creación de zonas mixtas que permitan ciertos usos comerciales o algunos servicios puede ayudar a minimizar la generación de viajes en automóvil así como el tiempo que se requiere para realizar compras y servicios.
- Algunos usos pueden generar molestias a los vecinos. Las regulaciones y el control de las entidades encargadas (Comisión Estratégica Territorial, Ministerio de Salud, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, etc.) que ayuden a minimizar los impactos negativos sobre el entorno de algunos usos, favorecerá una mayor aceptación de las zonas mixtas por parte de la ciudadanía.
- Los usos se pueden agrupar de acuerdo a su potencial impacto sobre las actividades vecinas. El uso de categorías facilitará el proceso de ampliación de la lista propuesta con los nuevos usos que aparezcan en el futuro o se desee agregar a la lista y que no estén contemplados en los Capítulos siguientes.

### CAPITULO 1. NOMENCLATURA SOBRE LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

#### Consideraciones:

- Dadas las posibles incompatibilidades (conflictos) entre diferentes usos que se pueden dar en un área determinada, el Plan Regulador de San Ramón, define zonas específicas, dónde se podrán o no desarrollar las distintas actividades humanas, ya sea de una zona urbana o no urbana.
- Para definir las actividades y su posible localización, en el equipo del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS) de la Universidad de Costa Rica, con el apoyo y colaboración de la Comisión de Seguimiento, utilizaron los siguientes criterios de selección para establecer la aceptación de distintos usos en las Zonas del Plan Regulador:
  - El Plan Regulador tiene como principio básico, la protección y mejoramiento de la Calidad de Vida de los habitantes de San Ramón, desde el punto de vista del ser humano como usuario y actor determinante del sistema urbano.
  - Los impactos positivos o negativos de un uso determinado determinan la conveniencia o perjuicio de la localización de esa actividad en zonas con una aptitud definida.

- La selección de la compatibilidad de un uso con la zona, se hace a partir de la vocación principal de esa zona. Así, las Zonas Residenciales tendrán como prioridad el uso habitacional y las actividades que allí se puedan establecer estarán en función al uso residencial.
- Los impactos de muchas de las actividades dependerán de manera directa del tamaño de la misma. Debido a esto, muchas de las actividades tiene una restricción para su extensión, buscando el beneficio, tanto del comerciante, como de los vecinos.
- El Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, además de establecer las actividades compatibles con la Zonificación, define la escala para distinguir los tamaños de esas actividades. Para hacer esta distinción, el equipo del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, analizó las distintas actividades y se establecieron diferentes criterios para hacer la distinción de un tamaño a otro.
- Para determinar la escala de un uso, además del área de construcción, se utilizan otros criterios tales como: Impactos a los vecinos (a mayor cantidad de impactos, mayores restricciones para esa actividad). Entre esos impactos se pueden mencionar el estacionamiento, la afluencia de personas (peatones o en vehículo), ruido, contaminación del aire, olores y otros más que se especifican en cada caso.

## **TÍTULO 2: ACTIVIDADES PERMITIDAS EN LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y SU PERIFERIA URBANA**

### **CAPITULO 3. USO HABITACIONAL**

#### **Consideraciones específicas:**

- El cantón de San Ramón debe resguardar zonas específicas para la ubicación de viviendas, complejos habitacionales y edificios residenciales.
- Para la Ciudad de San Ramón y la Periferia, se plantean características de viviendas diferentes a las establecidas en el resto del cantón, donde se propician unidades habitacionales con características rurales.
- Aunque el uso habitacional es el menos impactante y es normalmente utilizado como unidad de análisis de acuerdo a la zona donde se ubique, tendrá diferentes exigencias sobre todo para garantizar la permanencia de barrios residenciales y una mayor calidad de vida.

### **CAPITULO 4. USO CULTURAL**

#### **Consideraciones específicas:**

- Los museos y bibliotecas, salas de teatro y conciertos, son centros en que se desarrollan actividades predominantemente culturales, los cuales atraen públicos de edad variable, a veces de grupos numerosos de estudiantes.
- Dependiendo del tamaño de estos usos y de cómo se encuentren equipados, se aumentan los impactos por atracción de personas y vehículos. Los impactos por ruido deben ser valorados como parte de la actividad misma de las personas en los locales y los vehículos.

## **CAPITULO 5. USO COMUNAL**

### **Consideraciones específicas**

- En los poblados, barrios, urbanizaciones y en general en concentraciones de unidades habitacionales existen necesidades de crear centros de entretenimiento, organización, y deportivos conocidos como salones comunales o multiuso.
- Estos centros son de una importancia indudable, pero debe ponerse atención a su diseño y localización, así como los servicios que debe ofrecer, con el fin de asegurar su funcionalidad y minimizar los posibles impactos sobre las actividades cercanas en un futuro.

## **CAPITULO 6. USO EDUCACIONAL “A”**

### **Consideraciones específicas:**

- Requieren de condiciones especiales para su funcionamiento tales como buena accesibilidad, terrenos amplios, buena infraestructura pública, buenos servicios de transporte público. Algunos de estos requieren contar con sitios adecuados de abordaje de estudiantes tanto si son estos llevados por transporte público o privado.
- Estos centros además deben contar con áreas verdes mayores a las ordinarias para garantizar a los estudiantes espacio de esparcimiento y juego seguros. Por el ruido que se genera durante las horas que se imparten lecciones, se deben acondicionar los espacios verdes de estos usos para minimizar estas molestias hacia los lotes vecinos.
- Las instituciones de las cuales trata este Capítulo pueden ser públicas o privadas. La producción de desechos sólidos aumenta con la presencia de los estudiantes, en especial en las paradas de autobús, por lo que es necesario poner basureros en las paradas y en aceras en las cercanías de la escuela.
- Estos usos son importantes atractores de personas y vehículos a sus instalaciones.

## **CAPITULO 7. USO EDUCACIONAL “B”**

### **Consideraciones específicas:**

- Los usos educacionales pueden tener muchas más disciplinas que las que se muestran en la categoría Uso Educacional “A”, y estas se tratan de agrupar en esta nueva categoría. Esta lista de usos es más variada en opciones. Las instalaciones físicas requeridas pueden variar sensiblemente en tamaño y en su diseño interno. Existe una gran cantidad de opciones de estudio tanto académicas como de otros tipos (arte, tecnología, etc.) y pueden agregarse otras nuevas con el paso del tiempo.
- Las edades de los estudiantes son variadas (desde niños a adultos profesionales).
- Tienen diferentes horarios para los cursos que se adaptan a las diferentes clases de público que asisten a ellos.
- Se generan impactos por ruido y por atracción de flujos vehiculares con una consecuente demanda por estacionamiento.



## **CAPITULO 8. USO EDUCACIONAL “C”**

### **Consideraciones específicas:**

- Las instituciones de educación superior han incrementado en número rápidamente en los últimos años.
- Se han producido problemas dentro de nuestras ciudades por la aparición de nuevos complejos universitarios con altos porcentajes de cobertura y que generan una alta demanda por estacionamientos. Algunas de estas han ido creciendo y expandiéndose de una forma totalmente desordenada.
- Se presentan impactos sobre el tráfico vehicular muy grandes y se incrementa la demanda por transporte público. Por la gran actividad presente en estas instituciones, se pueden generar grandes impactos por ruido.

## **CAPITULO 9. USO SALUD “A”**

### **Consideraciones específicas:**

- La construcción de obras destinadas a la atención de la salud en una comunidad permiten solventar las necesidades de los habitantes del cantón de una forma rápida y ayudan a descongestionar los hospitales mejorando la calidad de vida.
- Se debe contar con estos servicios pero se debe regular su ubicación y las características de sus instalaciones para evitar conflictos con la población y de forma que funcionen eficientemente.

## **CAPITULO 10. USO SALUD “B”**

### **Consideraciones específicas:**

- El impacto del flujo vehicular y sus horarios requieren de mayores regulaciones que los listados bajo Salud “A”.
- En los casos analizados para Salud B, se debe contemplar dentro del diseño específico la necesidad de suministrar mayor área verde que la exigida para la zona respectiva en que se ubicará, por la función positiva que cumple esta dentro del proceso de recuperación de los pacientes.

## **CAPITULO 11. USO COMERCIAL “A”**

### **Consideraciones específicas:**

- Los usos clasificados en Uso Comercial “A” producen impactos mínimos en zonas residenciales si se realizan las convenientes restricciones por tamaño de las mismas.
- Estos usos cumplen un importante papel dentro de las áreas residenciales puesto que brindan servicios básicos a los pobladores cercanos, disminuyendo el tiempo y las distancias de viaje que se requieren para adquirir los mismos servicios en un área exclusivamente comercial. Además se puede acceder a ellos ya sea en bicicleta o a pie.

- Estos usos no requieren edificaciones especiales para instalarse y constituyen en sí mismos una oportunidad para los habitantes de los barrios, para crear usos que les generen dividendos económicos sin ser necesario para esto grandes variaciones en las edificaciones ni en el barrio.

## **CAPITULO 12. USO COMERCIAL “B”**

### **Consideraciones específicas:**

- El impacto sobre el entorno de las actividades contenidas en esta categoría es mayor a las actividades tipo comercial “A”. Por ende se debe ser más exigente en el control de las molestias que pueden ocasionar a los vecinos.
- La atracción de clientes a estos locales está determinada por la frecuencia con que estos visitarán el negocio, de las características de los productos que expende cada negocio, de la clientela potencial, el tamaño de los mismos y la cantidad de negocios ofreciendo un servicio similar en un área determinada.
- El espacio que requieren estas actividades para funcionar adecuadamente dependerá de la zona donde se ubiquen, además de lo citado anteriormente. Sin embargo van a requerir posiblemente áreas mayores que las de los negocios comerciales “A”.

## **CAPITULO 13. USO COMERCIAL “C”**

### **Consideraciones específicas:**

- Las actividades contenidas en esta clasificación se caracterizan por requerir grandes espacios de carga y descarga de mercancías.
- Requieren áreas espaciosas para desarrollar la actividad de venta de forma atractiva para los clientes.
- Algunas de estas actividades generan una importante atracción de vehículos y personas a las instalaciones. Requieren área de estacionamientos más extensas que en otros tipos de uso.
- El ruido es un problema que se genera como producto del funcionamiento interno y externo del local debido principalmente a la concentración de personas, diferentes equipos, vehículos, etc. En vías de alto tránsito vehicular el ruido principal puede provenir específicamente de esta fuente por lo que exigencias de ruido a nivel interno deben ser interpretadas de acuerdo a la ubicación específica del local.

## **CAPITULO 14. USO SERVICIOS “A”**

### **Consideraciones específicas:**

- Los servicios son aquellas actividades en las que un cliente paga por una labor a una persona o negocio para un trabajo determinado sin que haya un intercambio directo de un producto o bien.

- Tomando en cuenta el gran aumento en los requerimientos de espacios de estacionamiento se debe asegurar un área mínima de parqueo a los usuarios de estos servicios.
- Los problemas de ruido que puedan ser ocasionados por ciertos servicios deben ser solucionados en horario e intensidad, ya sea regulando el momento del día en que se realizan los servicios o bien utilizando elementos arquitectónicos que permitan la reducción adecuada de este tipo de impactos.
- Se debe favorecer una diversidad amplia de servicios para la comunidad cuyos impactos sobre ella sean los mínimos posibles.
- Se debe favorecer una diversidad amplia de servicios para la comunidad cuyos impactos sobre ella sean los mínimos posibles.

## **CAPITULO 15. USO SERVICIOS “B”**

### **Consideraciones específicas:**

- Los usos tipo Servicio B, tienen impactos mayores que los tipo A y por ende deben ser agrupados en una categoría diferente.
- Este tipo de servicios es que necesitan más espacios de estacionamiento. La mayoría de estos locales deberán por tanto proporcionar espacios para este fin.
- Otro impacto importante es el ruido por lo que se obliga a los dueños de estos locales a tener un aislamiento eficaz del ruido ya sea utilizando paredes especiales o bien aumentando los retiros laterales a fin de reducir el ruido en el exterior inmediato a la edificación.
- Es importante notar que hay ciertos usos que se regulan en tamaño para efectos de definir que tipo de edificaciones se pueden construir de acuerdo a la zonificación del cantón. Otros locales que no tienen definición de tamaños quedan sujetos a las restricciones del Reglamento de Construcción.

## **CAPITULO 16. USO SERVICIOS “C”**

### **Consideraciones específicas:**

- Los servicios “C”, generan impactos mayores a otros tipos de servicios de tipo A y B.
- Estos deben tener restricciones más fuertes sobre tamaño, estacionamiento, ruido y control de desechos sólidos y olores.
- Muchos de estos servicios son imposibles de llevarse a cabo en zonas habitadas o de servicios por lo que la zona de amortiguamiento, con sus restricciones de áreas de cobertura y su ubicación presentan las condiciones para la ubicación de algunas de éstas.
- Aunque los tamaños de los talleres se regulan en este Plan Regulador deben seguir los lineamientos de construcción establecidos en el Reglamento de construcciones del Plan Regulador y del INVU para que su funcionamiento sea compatible con otros usos en el cantón.

## **CAPITULO 17. USO ENTRETENIMIENTO “A”**

### **Consideraciones específicas:**

- Los usos de entretenimiento de San Ramón se pueden agrupar por el tipo de impacto que pueden producir, dado el tipo de actividades que desarrollan.
- Los entretenimientos tipo A se consideran que tienen un bajo impacto. Por ello las exigencias van dirigidas principalmente a disminuir los impactos por ruido y estacionamiento que van a generar.

## **CAPITULO 18. USO ENTRETENIMIENTO “B”**

### **Consideraciones específicas:**

- Las actividades de entretenimiento tipo B, difieren de las tipo A, por tener un mayor impacto sobre los vecinos.
- Se considera que estas actividades ubicadas no son adecuadas para áreas residenciales. Esto se debe a algunos aspectos relacionados con el orden público, ruido y seguridad ciudadana.

## **CAPITULO 19. USO ENTRETENIMIENTO “C”**

### **Consideraciones específicas:**

- El entretenimiento “C”, es de mucho impacto pues se generan problemas de ruido y flujos vehiculares importantes.
- El horario en que estos centros realizan sus actividades son especialmente noche y madrugada por lo que sus impactos pueden afectar a los vecinos.
- El surgimiento de estos usos dentro del cantón debe ser de forma controlada. Los clubes nocturnos, no son aceptados por la comunidad por la falta de control que normalmente tienen y los impactos que ocasionan.

## **CAPITULO 20. USO ALMACENAMIENTO**

### **Consideraciones específicas:**

- Estos tipos de usos generan la atracción de vehículos pesados hacia el local por lo que van a ocasionar conflictos con actividades vecinas por obstruir el tráfico vehicular, ruido, contaminación del aire, etc.
- Estas actividades requieren áreas adecuadas para la carga y descarga de materiales y manejo por lo que se van a producir problemas de ruido.

- La forma de las bodegas requiere espacios internos amplios para almacenamiento, ventilación y buena movilidad de equipos y personas, sin embargo no deben tener más de un piso por criterios de seguridad y acceso.

## CAPITULO 21. USO INDUSTRIAL

### Consideraciones específicas:

- La crisis en el sector agropecuario se ha agravado en los últimos años, por lo que San Ramón requiere impulsar nuevas actividades productivas, que puedan revitalizar su economía y generar nuevos empleos.
- No han existido políticas definidas para el establecimiento de áreas industriales que puedan convertirse en fuente de trabajo para la creciente población, lo que lleva a que la poca industria se encuentre dispersa por toda la geografía del cantón. Las principales actividades industriales desarrolladas hoy en San Ramón están relacionadas con el sector alimenticio, la confección de ropa y la fabricación de muebles.
- Hay poca integración y complementariedad entre las industrias presentan problemas de falta de encadenamiento productivo, con otras actividades del cantón.
- Las actividades industriales generan muchos y muy variados desechos, además de otros tipos de contaminación, por lo que se requiere que estén reguladas y que cumplan con los reglamentos existentes al respecto.
- La actividad industrial en el cantón de San Ramón requiere contar con una serie de facilidades para su adecuado desarrollo, como ubicación cercana a potenciales trabajadores, accesibilidad, terrenos amplios y poco quebrados, disponibilidad de recursos como agua y electricidad, entre otros. Se requiere establecer posibles zonas de uso industrial tomando en cuenta estos aspectos, con el fin de fomentar el desarrollo y establecimiento de nuevas industrias.
- Dadas las circunstancias de la distribución de población del cantón de San Ramón y en vista de que uno de las principales necesidades para el desarrollo industrial es la disponibilidad de mano de obra, es de esperar que las zonas industriales se ubiquen en las cercanías de la ciudad de San Ramón a una distancia tal que permita el fácil acceso y movilización de los trabajadores hacia la industria. Esta distancia debe ser suficiente como para que no se generen conflictos entre este y otros usos (especialmente el residencial) y que se facilite el acceso hacia las carreteras Bernardo Soto y ruta 1, incluso en un futuro a la Florencia-Naranjo.
- En San Ramón no se cuenta con un sistema de alcantarillado sanitario y como algunas de las industrias que pudieran ubicarse en la zona son generadoras de efluentes contaminantes, se considera necesario exigir a cada industria que cuente con un sistema eficaz de tratamiento de aguas residuales antes de verterlas a algún cuerpo receptor, de acuerdo con lo estipulado en legislación ambiental y de salud de nuestro país. El fin es no provocar mayores impactos a las quebradas y ríos de San Ramón, ya que en general las industrias requieren cercanía a estos cuerpos de agua para que sean receptores de las descargas tratadas. A la vez se pretende disminuir las molestias que estas industrias puedan producir a sus vecinos.
- En vista de que existen industrias distribuidas por el cantón de San Ramón no se prohibirán por completo las actividades industriales fuera de la Zona para Usos Industriales que se

declaren para este uso, estableciendo con claridad que usos industriales lo pueden hacer y que características deben tener.

- Actualmente San Ramón no cuenta con zonas dedicadas al uso industrial. Sólo se han desarrollado algunas actividades aisladas, lo que no ha favorecido un ambiente económicamente competitivo para el cantón en comparación con otros cantones vecinos o del país.
- El establecimiento de zonas industriales está enfocado al ordenamiento de las actividades urbanas en las ciudades. Además se enfoca también al desarrollo armónico de las actividades productivas del cantón como un todo.
- El propósito de establecer zonas para usos industriales radica en poder concentrar las necesidades de servicios básicos que tienen estos usos, para que así sea más factible para el cantón y para las entidades estatales satisfacer estas necesidades y canalizar las inversiones.
- No se pretende que los sitios destinados a zonas para usos industriales tengan carácter monopólico, más bien se da diversidad de opciones para que así el mercado decida en cual de las áreas propuestas se establecerá primero la zona para usos industriales. Al mismo tiempo, esto da distintas oportunidades para los empresarios, que buscan siempre las mejores opciones y los mayores beneficios económicos.
- Establecer cuales actividades pueden ser compatibles y cuales no facilita la convivencia entre los empresarios y los pobladores de una comunidad. Esto evita posteriores conflictos por intereses opuestos entre empresarios y vecinos.

## **CAPITULO 22. USO TRANSPORTES “A”**

### **Consideraciones específicas:**

- San Ramón cumple un papel importante en la comunicación desde y hacia las poblaciones e la región, por lo que el Plan Regulador debe contemplar los uso relacionados con el transporte de forma particular.
- Deben contemplarse los aspectos referentes a su ubicación y oferta, así como algunos aspectos de diseño para un funcionamiento más acorde con la dinámica de la ciudad.
- Es necesario que para eficiencia y eficacia de un buen sistema de transporte público, los estacionamientos de las unidades se haga lo más cercanos posibles a la última parada de la ruta, disminuyendo de esta manera el consumo de combustible y los impactos al medio ambiente.

## **CAPITULO 23. USO TRANSPORTES “B”**

### **Consideraciones específicas:**

- Como centro de distribución de viajes, en la ciudad de San Ramón se necesitan terminales de autobuses que sirvan a los usuarios de todo el cantón.

## **CAPITULO 24. USO DEPORTIVO**

- El esparcimiento y el ejercicio traen beneficios a todos los estratos socioeconómicos de la población y especialmente generan beneficios en la juventud al alejarla de la drogadicción y del tiempo ocioso desperdiciado.
- La salud pública basada en la prevención debe ser una prioridad de las políticas y estrategias legislativas.

## **CAPITULO 25. USO TELECOMUNICACIONES**

- La telecomunicación por medio de radio, televisión, microondas y telefonía celular, promueve el acceso rápido a información de lugares más alejados, por lo el Plan Regulador no debe obstaculizar esta actividad.

## **CAPITULO 26. USO AGROPECUARIO “A”**

- La ciudad de San Ramón se ha desarrollado gracias a la actividad agropecuaria a sus alrededores, por lo que han existido –y deben seguir existiendo- actividades de comercios y servicios directamente relacionadas con la actividad agropecuaria dentro de los límites de la ciudad de San Ramón
- Al igual que cualquier actividad comercial y de servicios, concentrar estas actividades en puntos estratégicos de la ciudad generan beneficios para los usuarios de las mismas y minimizan los posibles impactos sobre las actividades vecinas.
- Usar la Zona de Amortiguamiento Urbana de la ciudad de San Ramón y su periferia, para ubicar algunos de estos usos, es una buena estrategia para generar transiciones suaves entre los usos de suelo urbanos y los usos de suelo agropecuarios.

## **CAPITULO 27. USOS PROTECCIÓN AMBIENTAL**

### **Consideraciones específicas:**

- Las zonas verdes y de protección ambiental ayudan a los habitantes de las ciudades y sistemas urbanos en general al garantizarles una mayor calidad de vida a sus habitantes.
- Ayudan a proteger los espacios naturales con impactos mínimos sobre el ambiente y permite la realización de actividades de esparcimiento y diversión a los habitantes de la región.
- Ayudan a controlar y limitar el crecimiento desordenado de la población hacia sitios de alto riesgo.

## **CAPITULO 28. PROYECTOS ESPECIALES**

- El uso del territorio en San Ramón es un factor que difícilmente puede ser proyectado de forma infalible, debido a variedad de circunstancias que permanecen sin aclararse, como la apertura de la carretera ciudad Colón a Orotina, o la carretera, Naranjo a Florencia, o la construcción del aeropuerto en Orotina. Crear flexibilidad en el Plan es un instrumento inteligente y útil para la que pueda acoplarse de forma sistematizada a los cambios futuros.
- La posibilidad de que usos intensos y grandes se coloquen en San Ramón, aumentan si las circunstancias varían, por esta razón no pueden –ni deben- excluirse a priori, usos de gran beneficio para la colectividad de la sociedad ramonense y que por su importancia deben considerarse a pesar de que las regulaciones específicas no los contemplen.

## **CAPITULO 29. USOS NO PERMITIDOS EN LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y SU PERIFERIA**

- Aunque se da una lista de usos exhaustiva, existe la posibilidad de que alguna actividad no se encuentre listada. En el artículo 4 inciso d de este reglamento se establece el procedimiento para incluir los usos no listados. Debe tenerse presente que no debe confundirse de ninguna manera un “uso no listado” con “uso no permitido”. Por esta razón se incluye este capítulo.

## **TÍTULO 3. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL RESTO DEL CANTÓN**

**Consideraciones para la protección del recurso hídrico en las subcuencas del Barranquilla, La Paz, San Pedro, río Jesús (parte alta de la cuenca del río Barranca), parte alta del río Grande y las quebradas Jesús María, y Machuca.**

**Considerando que:**

- En varios estudios realizados por el ICAA (Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados) se destaca la importancia de la cuenca del río Barranca desde el punto de vista de abastecimiento de agua potable.
- Esta cuenca hidrográfica se ha considerado como una fuente potencial y un área estratégica, desde el punto de vista de suministro de agua para diversos centros urbanos, poblados y caseríos, ubicadas tanto dentro como fuera de la cuenca.
- Por su ubicación geográfica y por el tipo de clima predominante, la cuenca del río Barranca posee un gran potencial hidrológico, tomando en cuenta los procesos de recarga, almacenamiento y regulación de las aguas de escorrentía superficial, subsuperficial y subterránea, que el hombre ha aprovechado y podría aprovechar a corto, mediano y largo plazo, siempre y cuando desarrolle actividades y programas relacionados con desarrollo sostenible de los recursos naturales.
- Esta cuenca posee gran relevancia y significado a nivel regional y local en cuanto al aprovechamiento del recurso hídrico para destinarlo a diversas actividades como: abastecimiento de agua potable, producción de generación hidroeléctrica, riego, actividades agropecuarias, industriales, y recreacionales.



- Las diferentes actividades que se presentan en la cuenca del río Barranca, producto de las actividades humanas y otras que se dan en forma natural, inciden sobre la calidad del agua de este cuenca. Estos factores son:
  - Área desprovista casi por completo de vegetación forestal,
  - Erosión severa,
  - Sitios de extracción de materiales aluviales,
  - Explotación de tajos,
  - Localización de un basurero en la margen derecha de una quebrada que afluye al río Barranca,
  - Localización de un ingenio donde vierten las aguas servidas a una quebrada que afluye al río Barranca,
  - Uso de agroquímicos en zonas agrícolas.
- La cuenca del río Barranca se caracteriza por poseer un sistema hídrico complejo, compuesto de una serie de subcuencas y microcuencas. En esta se aprovechan las aguas superficiales, subsuperficiales y subterráneas para utilizarlas en diferentes actividades, siendo una de ellas el abastecimiento de agua potable a diferentes poblaciones.
- En uno de los estudios que el ICAA realizó sobre la cuenca del río Barranca, se dividió esta en 13 subcuencas, resaltando las que aportaban más caudal al río Barranca. Desde este punto de vista se resalta la importancia de las subcuencas de los ríos: Barranquilla, La Paz, San Pedro y Jesús.
- De acuerdo a las manifestaciones de los encargados de administrar acueductos rurales, es necesario proteger la parte alta de la cuenca del río Grande, debido a la reducción de caudales en las fuentes de agua ubicadas en estos territorios. El área que se propone proteger está limitada por la divisoria de aguas entre la subcuenca del río Grande y la microcuenca del río Jesús hasta la calle que une los pueblos de Calle Zamora, San Rafael y Santiago y las zonas de amortiguamiento urbano (300 metros) de los núcleos consolidados de estos pueblos.
- Es necesario proteger otras subcuencas ubicadas en el cantón de San Ramón, debido a que corresponden a partes altas. Estas son las subcuencas de los ríos: Jesús María y Machuca. Dichas áreas se definieron en puntos de drenaje que se encuentran fuera del cantón de San Ramón, y luego se tomó las partes de estas subcuencas que se encuentran dentro de este cantón.
- En estudios realizados por el ICAA se determinó que la cuenca del río Barranca es una de las más alteradas del país, principalmente en cuanto a escasez de cobertura forestal se refiere. En varias subcuencas todavía se presentan porcentajes altos de cobertura forestal, como lo son: la del río Jabonal, Barranquilla, La Paz y San Pedro. También estos ríos o quebradas son los principales contribuyentes de caudal al río Barranca debido a las condiciones climáticas predominantes y a la regulación de sus aguas subterráneas.
- Las subcuenca del Barranquilla, presentan el mayor potencial para proveer un recurso hídrico de la mejor calidad, comparativamente con otros sectores de la cuenca del río Barranca, que presentan serios problemas de alteración ambiental. En la tabla 1 se nota que la subcuenca del Barranquilla es la que presenta más cobertura forestal (62.2%). La subcuenca de La Paz y San Pedro presentan porcentajes entre 35 y 42%, al igual que la subcuenca de la quebrada Jesús María. Los sectores que presentan más deterioro son la parte sur de la cuenca del río Grande y la parte de la subcuenca del río Machuca que se encuentra en San Ramón, las que presentan porcentajes de bosque menores al 11%. La subcuenca del río Jesús posee un 23% de territorio cubierto por bosque.
- El uso actual de la tierra está dominado por dos categorías: los pastos y el bosque. La primera de ellas es la que ha provocado una serie de desajustes de índole ambiental que van desde tala del bosque, ampliación de la frontera agrícola, compactación y

desestabilización de los suelos hasta la pérdida de la capacidad productiva de este, así como el arrastre de grandes cantidades de sedimentos hacia los cauces de los ríos. El predominio de las categorías de pasto indica que en esta área se está llevando a cabo un gran expansión ganadera de tipo extensivo. Esto se observa en los últimos frentes de colonización localizados hacia el norte de la cuenca, donde se han cortado los bosques para transformarlos en pastos. El panorama que se observa es que terrenos que poseen pendientes fuertes y que son de aptitud forestal, se convierten en áreas de pastoreo, donde se van a producir varios aspectos negativos referidos a desequilibrios en la estructura del suelo.

- La actividad volcánica desarrollada en el área, produjo la formación de algunos tipos de suelos, como los andosoles, litosoles y latosonales que se caracterizan por ubicarse en zonas montañosas y de pie de monte. Los diferentes niveles altitudinales, la presencia de zonas con pendientes fuertes y zonas encañonadas, la posición y ubicación del área respecto a la influencia de los vientos procedentes del noreste (penetran por la Depresión del Alto de Tapezco) y de los del suroeste o del Pacífico (penetran por los valles de los ríos), son características que identifican las condiciones climáticas predominantes en la zona. Diferentes zonas de vida se presentan debido a la influencia de los factores anteriormente descritos. Estas zonas de vida determinan el clima predominante en varias subcuencas (Barranquilla, La Paz y San Pedro) constituyendo núcleos de condensación (zonas montañosas del norte) donde se van a producir lluvias de tipo orográfico que van a aportar un caudal permanente a todos los drenajes de esa vertiente. En las subcuencas mencionadas anteriormente presentan de 3 a 5 zonas de vida (ver tabla 1). En el resto de las subcuencas se presentan de 1 a 2 zonas de vida diferentes.
- En la parte norte de área de estudio, específicamente en la sección superior del río Jabonal, Barranquilla, San Pedro y la Paz, existe una zona cubierta por bosque denso. Este bosque juega un papel muy importante en la regulación de las aguas de escorrentía superficial, en la protección y conservación de las nacientes, en la estabilización de los suelos, etc.
- Subcuencas como La Paz y San Pedro presentan capacidades de uso de suelo que favorecen las actividades agrícolas (ver tabla 1), en contraste con la subcuenca del río Barranquilla y la parte sur de la cuenca del río Grande, la cual presenta un gran potencial para proteger el recurso forestal (más 50% posee capacidad de uso VII (Tierras para el manejo del bosque o regeneración natural) y VIII (Tierras de protección, ver tabla 1). Las subcuencas del Machuca, Jesús María, y río Jesús poseen más del 50% de su territorio en las categorías VII (Tierras para el manejo del bosque o regeneración natural) y VIII (Tierras de protección) de capacidad de uso, lo cual indica su gran vocación para proteger el recurso hídrico.



## CAPITULO 31. NÚCLEOS CONSOLIDADOS Y ZONAS DE CRECIMIENTO A LARGO PLAZO

### Consideraciones Específicas

- La consolidación de los núcleos humanos existentes promueve la creación de centros de población donde se concentran diversas actividades de índole urbano (servicios, comerciales, recreacionales, culturales, deportivas, etc) que satisfacen las necesidades de la población local y de algunas comunidades que se encuentran más alejadas de la ciudad. Además, se busca utilizar los recursos locales con mayor intensidad, para generar mayores posibilidades de progreso en los poblados.
- Las oportunidades locales de desarrollo dependen de varios factores, entre ellos: la topografía del lugar, los recursos naturales, infraestructura existente, accesibilidad a vías importantes, localización cerca del mercado y demanda por lugares que albergan nuevas actividades productivas. (Pujol, Rosendo. *‘Estudio sobre Desarrollo Regional e Infraestructura de Transportes en el corredor de la Carretera Ciudad Colón-Caldera’*, 2000)
- La topografía abrupta, producto de la gran cantidad de ríos que atraviesan el cantón con dirección este-oeste y norte-sur, limitan las posibilidades de crecimiento en forma de cuadrantes y la interconexión entre los poblados, debido a la gran inversión que significaría la construcción de viviendas seguras y vías con características geométricas adecuadas para la circulación de vehículos y peatones.
- La consolidación de un asentamiento humano debe ir acompañado de la creación de cuadrantes, mejoras en la infraestructura vial y de alcantarillado, aceras, cunetas, iluminación, servicios básicos (electricidad, agua potable, educación, salud), entre los más importantes. Además, se debe evitar el desarrollo de actividades no compatibles para el uso residencial, de servicios y comercial muy cerca del núcleo urbano, especialmente granjas avícolas y porcinas o posibles actividades agroindustriales.
- El crecimiento urbano controlado y planificado de los núcleos permite:
  - Concentrar poblaciones y proteger recursos como: fuentes de agua potable, zonas de recarga, zonas boscosas, por mencionar algunos.
  - Evitar el crecimiento descontrolado sobre tierras agrícolas, a lo largo de las carreteras y/o en zonas de riesgo, al promover un desarrollo que permita la creación de cuadras y supercuadras.
  - Creación de un sistema vial “redundante” que permita mayor conectividad y diferentes opciones de entrada y salida a los núcleos, cuando por diversos motivos no se puedan utilizar las vías principales (accidentes de tránsito, congestionamientos, incendios, etc).
  - Vías que le proporcionen facilidades al peatón y conductores, es decir, calles anchas, aceras amplias con zonas verdes, intersecciones con visibilidad, pasos peatonales seguros, etc.
  - Areas verdes y recreativas que puedan satisfacer la demanda de la población.
  - Disminuir los costos de los servicios básicos (agua potable, electricidad, carreteras, iluminación, infraestructura peatonal, educación, salud, etc), aumenta la oferta de los servicios privados y permite un mejor aprovechamiento y protección de recursos naturales.
  - Fortalecimiento de las comunidades y mejor calidad de vida para los ciudadanos.

- Las zonas de crecimiento a largo plazo son parte de los núcleos consolidados de Chachagua, San Isidro de Peñas Blancas y Valle Azul, la diferencia radica en el tipo de fraccionamiento permitido y el tamaño de la infraestructura autorizada para los diferentes usos.
- Lo anterior se debe a que por el potencial turístico de la zona y las condiciones topográficas es posible realizar fraccionamientos de mayor tamaño, lo cual permite a las personas adquirir lotes con dimensiones mayores para usos recreativos, comerciales y/o habitacionales, pero con tamaños inferiores a los autorizados para zona agropecuaria.

## CAPITULO 32. NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS

### Consideraciones específicas

- Según las características de los poblados que aparecen en las hojas cartográficas del Instituto Geográfico Nacional (IGN) en escala 1:50000, se le asignó una de las siguientes categorías a cada uno de los núcleos no consolidados:
  - *Bajo grado de restricción:* corresponde a pueblos que se encuentran en zonas planas y con una capacidad de uso clase A (Tierras agropecuarias) o VI (Tierras para cultivos permanentes y plantaciones forestales). Algunos de estos se encuentran sobre o muy cerca de una carretera nacional, o el futuro proyecto vial Florencia-Naranjo.
  - *Mediano grado de restricción:* se le asignó a los poblados que se encuentran en terrenos de pendientes bajas y se ubican en zonas con capacidad de uso A (Tierras agropecuarias) o VI (Tierras para cultivos permanentes y plantaciones forestales), y se encuentran en las cercanías de la zona de crecimiento de la ciudad de San Ramón, la periferia urbana o los núcleos consolidados. Esto con el fin de favorecer el crecimiento en las zonas de crecimiento propuestas. A los poblados que presentan pendientes bajas, y se encuentran en terrenos con capacidad de uso de clase A, pero además se localizan en subcuencas de protección de recurso hídrico se les asignó esta categoría.
  - *Alto grado de restricción:* Los poblados dentro de esta categoría se encuentran localizados en zonas de altas pendientes, o sus alrededores presentan esta característica. Además la capacidad de uso del suelo de los terrenos en donde se ubican son clase VII (Tierras para el manejo del bosque o regeneración natural) o VIII (Tierras para protección). Otros poblados aunque poseen características aptas para estar dentro de la categoría de bajo o mediano grado de restricción, se les asignó alto grado de restricción debido a que se encuentran en la parte alta de algunas de las subcuencas que se proponen para proteger el recurso hídrico (Barranquilla, San Pedro, La Paz, río Jesús, río Machuca, río Jesús María, y la parte alta de la cuenca del río Grande). Otro de los criterios utilizados fue la ubicación dentro de un área protegida. A los poblados de Jabonalito y Jabonal, se les asignó esta categoría debido a que se ubican en la parte alta de la subcuenca del Barranquilla, poseen difícil accesibilidad y además se encuentran dentro de una zona clasificada como compatible con protección de recursos naturales, la cual funcionaría como un corredor biológico entre dos zonas protegidas.
  - *Potencial Turístico:* esta categoría se definió en función de la cercanía del pueblo respecto a algún atractivo turístico como: un lago, parque nacional, bellos paisajes, etc. En algunas zonas del cantón los núcleos consolidados cumplirían las funciones necesarias para desarrollar las actividades turísticas.

- En muchas de estas comunidades no es posible la construcción de nuevas vías debido a la gran inversión que significaría, sin embargo, es posible mejorar las vías existentes, especialmente con infraestructura peatonal para que su conectividad sea peatonal, más que vehicular.
- Al limitar los usos que pueden desarrollarse en los núcleos no consolidados se quiere evitar el desarrollo de proyectos habitacionales en zonas inadecuadas por topografía o fertilidad de los suelos, protección del recurso hídrico y forestal, y poder garantizar un mínimo de infraestructura y servicios básicos a sus habitantes.

## **CAPITULO 34. ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DE NÚCLEOS URBANOS Y ZONA AGROPECUARIA**

### **Consideraciones Específicas**

- Las actividades agrícolas son todas aquellas actividades relacionadas con la producción de cultivos en cuanto a siembra, manejo fitosanitario, manejo poscosecha, calidad y venta del producto. Uso pecuario se refiere a todas las actividades productivas que están relacionadas con la crianza, desarrollo, engorde y reproducción de animales, así como con el aprovechamiento de sus productos.
- La vocación agrícola, y por tanto las zonas agrícolas actualmente establecidas, que ha tenido el Cantón de San Ramón debe mantenerse, ya que significa generación de empleo y producción de insumos básicos para los habitantes de la zona, de otras y de exportación. La conservación de tierras para el uso agrícola puede significar una posibilidad para los agricultores de diversificar su producción, y de esta manera aumentar la rentabilidad de ésta actividad y generar mayor bienestar económico. Es necesario conservar las zonas que tienen potencial agrícola y que aún mantienen independencia de las zonas urbanas y sus áreas de expansión, así hayan sido aprovechadas o no en el pasado para actividades agropecuarias.
- En primera instancia, para realizar la clasificación de las tierras aptas para uso agropecuario, se utilizó como información base la generada por la Fundación Neotrópica – CEAP, en los Mapas de Capacidad de Uso de la Tierra, escala 1:50000, de 1998.
- Según los Mapas de la Fundación Neotrópica los suelos del cantón de San Ramón tienen una capacidad de uso según la siguiente clasificación:
  - Agrícola (A): incluye las tierras que permiten el desarrollo de actividades como; cultivos anuales, cultivos semipermanentes y cultivos permanentes.
  - Cultivos permanentes y reforestación (VI): son las tierras con aptitud para la producción forestal y cultivos permanentes como frutales y café. Estos últimos requieren prácticas intensivas de manejo y conservación de suelos y aguas.
  - Manejo de bosque natural o regeneración natural (VII): tiene limitaciones tan severas que solo permiten el manejo del bosque natural primario o secundario. En las tierras denudadas debe procurarse el restablecimiento de vegetación natural.
  - Protección (VIII): está compuesta por terrenos que no reúnen las condiciones mínimas para actividades de producción agropecuaria o forestal alguna. Las tierras de esta clase, tienen utilidad solo como zonas de preservación de flora y fauna, protección de áreas de recarga acuífera, reserva genética y belleza escénica.

Para efectos de la realización de la Zonificación se consideraron las dos primeras clasificaciones (Agrícola y Cultivos permanentes y reforestación) como de uso Agropecuario.

- La zonificación de Uso Agropecuario permite los cultivos permanentes y temporales en general, sin embargo para determinar cual es el mejor lugar para establecer cada tipo de cultivo así como para determinar las mejores prácticas de uso del suelo es necesario hacer un análisis del terreno como unidades de manejo.
- Las instalaciones pecuarias son permitidas en dentro del uso Agropecuario, pero deben darse conforme a las regulaciones establecidas en el Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador.
- Los análisis de la capacidad de uso de la tierra toman en cuenta que aquellos suelos con pendientes mayores al 50% no son aptos para realizar agricultura, por lo cual se ha considerado que éste constituye el límite entre las zonas Agropecuaria y de Uso compatible con protección de recursos naturales, a la cual pertenecen las clasificaciones Manejo de bosque natural o regeneración natural y Protección de la Neotrópica.
- Mediante el uso de curvas de nivel, obtenidas de las hojas cartográficas escalas 1:50.000 (IGN), 1:25.000 (Comisión Terra) y 1:10.000 (IGN – JICA), se pudo generar la información de las pendientes del suelo en todo el cantón. Debido a que pendientes mayores al 50% no son aptas para cultivo se procedió a retirar de la capacidad de uso de la tierra, de la Neotrópica, aquellas áreas significativamente grandes que se encuentran en la zona de Uso Agropecuario, y clasificarlas como “ Uso compatible con protección de recursos naturales”.
- Conforme las tierras se acercan al límite de pendiente del 50% las actividades productivas que pueden desarrollarse son los de cultivos permanentes y potreros, siempre y cuando se haga uso de buenas prácticas de manejo y conservación de suelo, así como también de prácticas amigables con el ambiente.
- Al proteger las tierras con pendientes mayores al 50% también se busca proteger los cañones de ríos con altas pendientes.
- Algunas tierras con capacidad de uso Agropecuario se han clasificado como de Uso compatible con protección de recursos naturales, lo cual significa mayor protección para las mismas, basándose en cuatro criterios fundamentales:
  - Son terrenos que están en la parte alta de cuencas que son fuente de agua potable, y por lo tanto áreas de protección del recurso hídrico señaladas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados como de especial interés para la región.
  - Algunas zonas que tienen una capacidad de uso agropecuario se consideraron aisladas debido a que no son accesibles por medio de los caminos que existen actualmente en el cantón. El análisis de accesibilidad se hizo considerando que la zona de influencia y posible expansión de los caminos existentes es de quinientos metros, toda zona que no tiene contacto con ésta se consideró como área aislada, y por tanto de Uso compatible con protección de recursos naturales. Las zonas que se encuentran aisladas por lo general son también terrenos con fuertes pendientes que se encuentran en la parte alta de cuencas hidrográficas importantes para la región.

- Zonas con un gran potencial turístico ofrecen una posibilidad de uso alterna a la agropecuaria, la cual implica la necesidad de que éstas áreas estén mejor conservadas, por lo cual se han clasificado como Uso compatible con protección de recursos naturales. Sin embargo también se puede hacer un aprovechamiento de las zonas agrícolas para turismo, de forma tal que se exploten las actividades propias de estos usos con el fin de atraer a la población, nacional y extranjera, que se interesen por conocer más de los mismos.

## **CAPITULO 35. USO AGROINDUSTRIAL**

### **Consideraciones Específicas**

- Los criterios para hacer la diferencia entre los usos industriales y los usos agroindustriales están basados en: a) la necesidad del procesamiento del producto agropecuario lo más cerca posible de la obtención de este producto y b) los usos agroindustriales procesan materias PRIMARIAS agrícolas, sin procesos previos.
- La necesidad de generar actividades económicas relacionadas con la producción agropecuaria y con un mayor valor agregado, determinan la necesidad de especificar las actividades agroindustriales que son posibles en las diferentes zonas del resto del cantón de San Ramón. Debe especificarse cuales restricciones de ubicación o tamaño tiene cada uno de los tipos de agroindustrias.
- Existen agroindustrias de alto impacto negativo ambiental y social y con un bajo impacto positivo económico para el total de la comunidad. Estas razones determinan su exclusión de los usos agroindustriales permitidos en San Ramón.
- La variabilidad de tamaños posibles de las agroindustrias no hace posible el definir con detalle los tamaños permitidos para cada uno de éstos. Se usa más bien la estrategia de limitar su área constructiva utilizando los criterios de área de cobertura y retiros, obligando a las agroindustrias a usar porcentajes reducidos de terreno en medio de un gran áreas de lote con el fin de promover agroindustrias pequeñas y medianas y de alejar posibles usos impactantes de poblaciones vecinas.

## **CAPITULO 36. ZONA COMPATIBLE CON PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES**

### **Consideraciones Específicas**

- En primera instancia, para realizar la clasificación de las tierras aptas para Uso compatible con protección de recursos naturales, se utilizó como información base la generada por la Fundación Neotrópica – CEAP, en los Mapas de Capacidad de Uso de la Tierra, escala 1:50000, de 1998.
- Según los Mapas de la Neotrópica los suelos se ubican con una capacidad de uso según la siguiente clasificación:
- Uso Agrícola
- Cultivos permanentes y reforestación
- Manejo de bosque natural o regeneración natural



- Protección
  - Para efectos de la realización de la Zonificación se consideraron las dos últimas clasificaciones (Manejo de bosque natural o regeneración natural y Protección) como de Uso compatible con protección de recursos naturales.
  - Entre las tierras con Uso compatible con protección de recursos naturales se cuentan aquellas que pertenecen a Parques Nacionales, Zonas de Protección y Reservas Biológicas que se citan a continuación:
    - Parque Nacional Volcán Arenal
    - Zona de Protección Arenal – Monteverde
    - Reserva Biológica Manuel Brenes
    - Refugio de Fauna Silvestre Peñas Blancas
    - Zona Protectora Montes de Oro
- Además incluye las tierras que actualmente tienen un uso boscoso, integradas principalmente por bosques primarios.
- Con muchos de los criterios utilizados se logra proteger terrenos que coinciden con el área que se propone para crear el Parque Nacional cerros del Azahar. Con la creación de éste nuevo parque se busca establecer un Corredor Biológico que lo integre con las demás zonas de protección, ya establecidas.
  - Los análisis de la capacidad de uso de la tierra toman en cuenta que aquellos suelos con pendientes mayores al 50% no son aptos para realizar agricultura, por lo cual se ha considerado que terrenos con pendientes mayores a ésta constituyen tierras de Uso compatible con protección de recursos naturales. El proteger los terrenos con altas pendientes significa la protección de cañones de ríos.
  - Conforme las tierras se acercan al límite de pendiente del 50% las actividades productivas que pueden desarrollarse, siempre y cuando se haga uso de buenas prácticas de manejo y conservación de suelo, así como también de prácticas amigables con el ambiente, son los de cultivos permanentes y potreros.
  - Algunos criterios fundamentales para declarar la zona entre la Reserva Biológica Manuel Brenes y el Refugio de Fauna Silvestre como Uso compatible con protección de recursos naturales son los siguientes:
    - Esta área es una conexión entre dos importantes zonas protegidas dando cabida a la creación de un corredor biológico.
    - Mediante la conservación de estas áreas se protegen un gran número de zonas de vida y gran cantidad de bosque primario.
    - Terrenos de partes altas de cuencas que deben protegerse, ya que son fuente de agua potable y zonas de recarga de acuíferos.
    - Zonas que no son accesibles desde San Ramón por medio de los caminos que existen actualmente en el cantón. Este análisis se uso considerando que la zona de influencia y posible expansión de los caminos existentes es de quinientos metros, toda zona que no tiene contacto con ésta se consideró como área aislada, y por tanto de Uso compatible con protección de recursos naturales.
  - Las zonas con Uso compatible con protección de recursos naturales no son aptas para el desarrollo de la actividad agrícola ni para la expansión urbana, ya que no presentan condiciones idóneas, principalmente debido a lo quebrado del terreno, para el establecimiento de servicios básicos, necesarios para el desarrollo y crecimiento de la población.

## CAPITULO 37. ZONA CARRETERA CAMBRONERO

### Consideraciones específicas.

- Debe asegurarse que las actividades a lo largo de Carretera Interamericana, en su tramo en San Ramón, cumplan con las características adecuadas para que no causen conflictos al flujo vehicular de carretera.
- A lo largo de una vía de tráfico tan importante se hacen necesarios cierto tipo de comercios y servicios para los viajeros, pero estos servicios deben ubicarse en zonas con características adecuadas:
  - Pendiente a lo largo de la vía: no debe ubicarse en zonas con altas pendientes que dificulten el ingreso o salida desde y hacia la carretera.
  - Pendiente perpendicular a la vía: no deben ubicarse en zonas con altas pendientes.
  - Radio de curvatura: no deben ubicarse en curvas sobre la carretera que puedan provocar falta de visibilidad o entorpecimiento del flujo vehicular principal.
  - Ubicación de actividades actuales

## TÍTULO 4. ÁREAS DE COBERTURA

### CONSIDERACIONES GENERALES:

- Altas coberturas no son recomendables en ningún lote o propiedad, pues debe conservarse un porcentaje significativo y bien establecido de área verde que sirva para la reducción de los impactos por lluvias dentro de los sistemas de conducción pluvial y promover el mejoramiento de los sistemas hidrológicos urbanos y la calidad urbana y arquitectónica de las edificaciones.
- Para fijar los porcentajes de cobertura en cada caso es indispensable, como se ha hecho en general para todo el Plan Regulador de San Ramón establecer una clara diferencia entre cada una de las zonas que conforman este cantón, que dada su heterogeneidad se ha optado por dividirlo en sectores ya descritos anteriormente (ver capítulo Nomenclatura de la zonificación del Plan Regulador), cada valor elegido corresponde a las necesidades de la actividad o actividades predominantes o convenientes para la zona.
- Para aquellos usos residenciales los porcentajes de cobertura son menores dado que para vivienda existe la necesidad de más áreas libres dentro de la propiedad, no solo para efectos de ventilación e iluminación, sino como parte de la necesidad de sus ocupantes zonas de esparcimiento dentro de su mismo espacio inmediato.

## **CAPITULO 39. COBERTURAS PERMITIDAS POR TIPO DE ZONA**

### **Consideraciones específicas:**

#### **Para ciudad de San Ramón.**

- El área de cobertura no variará de acuerdo a la altura de las edificaciones sino con respecto a su uso. Por esta razón se eligen valores que no afecten a las edificaciones de altura.
- En usos comerciales, el porcentaje de cobertura puede ser mayor que en usos residenciales, en aras de no perjudicar a los comerciantes de la zona dado el valor más alto de la tierra en estos sectores de San Ramón.
- En el caso de ampliaciones de usos comerciales, donde su área verde actual no cumpla con las áreas mínimas pedidas en este plan regulador, la ampliación podrá llevarse a cabo siempre y cuando se reponga el área verde faltante en el mismo porcentaje en que se amplía la construcción, además de suplir la porción correspondiente a la ampliación.
- En instituciones de tipo educacional como colegios y escuelas, deberá de disminuirse el porcentaje de cobertura para lograr áreas de recreación de calidad, así como zonas verdes con las dimensiones apropiadas (Ver Título “Áreas Verdes” en este Reglamento”)

#### **Para núcleos consolidados y no consolidados**

- Dado que los tamaños de lote son mayores en estos sectores, es posible solucionar viviendas con porcentajes de cobertura menores a la ciudad de San Ramón y contar con más y mejores áreas verdes dentro de la propiedad, lo cual implica no solo una mejora en términos ambientales sino también da la posibilidad de conservar en la medida de lo posible el carácter rural de la zona.

#### **Zona periférica a la ciudad de San Ramón**

- A pesar de estar constituida de núcleos consolidados, es una zona que presenta una gran presión urbana a raíz de la cercanía a la ciudad, por lo que no sería apropiado trabajarla como un núcleo rural.

#### **Zona propuesta para crecimiento a largo plazo**

- Dado que este sector los tamaños de lote son mayores, una cobertura del 65% es suficiente para cubrir el área necesaria para fines habitacionales, sin embargo para usos comerciales se mantendrá el porcentaje fijado para el resto del cantón.

#### **Zona Carretera Interamericana**

- A pesar de poseer problemas de congestión vial y topográficos, existen algunos puntos donde es posible crear un desarrollo comercial, siempre y cuando se satisfagan los distintos requerimientos estipulados en este Plan Regulador. Para tales sitios podrá trabajarse con los mismos porcentajes de cobertura que en la ciudad de San Ramón, pues la diferencia que presenta esta zona con respecto a otros sectores del cantón radica más bien en términos de solución de accesos y su relación con la autopista, más no en términos de coberturas.

#### **Zonas de amortiguamiento**

- Por su labor como zona de transición, se ha buscado un equilibrio entre los dos sectores donde se ubica, subiendo exigencias para algunas circunstancias y bajándolas para otras

### **Zona agropecuaria**

- Las coberturas en esta zona dependerán del uso del suelo a explotar, para el caso de usos propiamente agrícolas es fundamental tomar en cuenta no solo la infraestructura propia de esta actividad productiva, si no también respetar parte de la idiosincrasia del agricultor, que desea heredar una porción de la parcela a sus hijos o bien brindarles la oportunidad de construir su vivienda en la finca. La legislación actual en estos términos permite la construcción para uso habitacional de 150 m<sup>2</sup> por parcela; sin embargo si se parte de la situación anterior la única forma en que el los hijos pueden instalarse en la finca es mediante la segregación del predio, pues solo así podrá cada uno construir su casa, caso contrario se estaría infringiendo la normativa. Como se ha mencionado en reiteradas ocasiones, no es propósito de este Plan Regulador fomentar los fraccionamientos, y mucho menos en zona agropecuaria que necesita de grandes extensiones de terreno para una producción más eficiente. A la luz de esta problemática es oportuno crear regulaciones que no perjudiquen los intereses agrícolas de la zona ni vayan en perjuicio de las costumbres y necesidades de los ocupantes de estas tierras. Por estas razones se han establecido valores más realistas en cuanto a este tema, permitiendo a fincas menores a 1,5 hectáreas (15000) hasta 450m<sup>2</sup> de huella de construcción y para lotes mayores a 1,5 hectáreas hasta un 3% de cobertura para fines habitacionales; en caso de fincas mayores a 20 hectáreas las porciones adicionales tendrán porcentajes de cobertura del 2% para vivienda. Esto permite que existan varias viviendas en una misma parcela, donde la cantidad será proporcional al tamaño de la finca, de este modo se le estaría dando la opción al dueño de poder asentar a su familia en la propiedad sin necesidad de segregar.
- Dado que existen sectores dentro de esta zona con un alto potencial turístico, las coberturas para este uso deberán satisfacer las necesidades de este mercado sin que esto implique perjuicios ambientales. Es necesario tomar en cuenta que para muchos territorios esta actividad es una importante fuente de empleo, dada la crisis cafetalera y de algunos otros cultivos muchos pobladores se han quedado sin alternativa laboral, por que la explotación turística sostenible abre nuevas posibilidades a esta población.

### **Zona Compatible con la protección de recursos naturales**

- Dentro de lo que se considera como Zona Compatible con la protección de recursos naturales, se encuentran una serie de zonas protegidas tales como: Parque Nacional Arenal, Refugio de Vida Silvestre Peñas Blancas, Reserva Biológica Alberto Brenes Mesén, Zona Protectora Arenal-Monteverde y Zona Protectora Montes de Oro. San Ramón cuenta con aproximadamente 102077 hectáreas de las cuales 32931,5 hectáreas son áreas protegidas, alrededor de un 32%. Además de estos territorios existen sectores aledaños que dada su topografía e importancia para el recurso hídrico no es conveniente para el cantón que sean urbanizados, por el contrario deberían en la medida de lo posible, ser tratados de igual forma que las zonas antes mencionadas. Lamentablemente existen cuencas ubicadas en territorios con una gran presión urbana y con bajas pendientes, por lo que resulta difícil declararlas como zonas compatibles con la protección de recursos naturales, sin embargo se les dará un tratamiento especial. Por la apremiante necesidad de conservar estos territorios, se han establecido valores de cobertura bajos, en aras de evitar núcleos poblacionales o fuertes afluencias de visitantes, sin embargo se dan alternativas a los dueños de estos territorios para una explotación sostenible de su propiedad, al establecer 1500m<sup>2</sup> de huella para aquellos territorios de al menos 5 hectáreas (50000m<sup>2</sup>), el propietario tiene la

posibilidad de crear un complejo de hasta 4500m<sup>2</sup>, si aprovecha la posibilidad de hasta 3 pisos que se permite en este sector.

### **Usos Industriales**

- Además, para velar por un desarrollo acorde con el medio es indispensable establece las áreas de cobertura que se permitirán para las naves industriales y demás edificaciones para actividades industriales, con el fin de no impermeabilizar completamente el suelo, ya que esto podría causar problemas de inundaciones o poca recarga de los acuíferos que se utilizan para extraer agua. Las áreas verdes reducen los impactos por lluvias dentro de los sistemas de conducción pluvial y promover el mejoramiento de los sistemas hidrológicos urbanos.
- Velar por el mantenimiento de áreas verdes es importante, principalmente en aquellos lugares donde el tratamiento de las aguas servidas debe realizarse con tanque séptico.
- Las áreas verdes permiten contar con un ambiente más armónico con el medio, en el que los trabajadores cuenten con áreas de recreo o descanso, mejorando así su calidad de vida y de trabajo, al mismo tiempo que la arquitectura de las edificaciones.
- Para el desarrollo de las actividades industriales es conveniente contar con al menos tres áreas de usos distintos: el área de construcción (que incluye el área de producción), almacenaje, oficinas, etc; el área de maniobras, que toma en cuenta las calles dentro de la industria, los parqueos para camiones y furgones, los parqueos para vehículos livianos, las áreas de carga y descarga, etc; y las áreas verdes, donde pueden estar jardines, lugares de recreo y descanso y las zonas de absorción para los tanques sépticos si existen.
- El costo del terreno por metro cuadrado de construcción en altura es menor que el de una edificación horizontal, pues se hace un uso más efectivo del terreno.

## **TÍTULO 5. ALTURAS PERMITIDAS**

### **CONSIDERACIONES GENERALES:**

- La mediana densidad en alturas intermedias (2 a 4 pisos) genera diversidad arquitectónica y abre posibilidades junto a las áreas de coberturas de tener más y mejores espacios abiertos y áreas verdes.
- El objetivo es un balance entre la altura y el espacio disponible en las vías y alrededores de tal manera que no existan las sensaciones de cañones asilados y no se imposibilite la vista a las montañas y paisajes.
- Una construcción en altura, puede garantizar un máximo de superficies libres mediante la densificación, concentrando medios de trabajo y unidades habitacionales, es una solución práctica siempre y cuando se satisfagan las exigencias de un buen diseño urbano y arquitectónico.
- Densificar no es crear lotes minúsculos como indican equivocadamente muchos Planes Reguladores de Costa Rica. Esta idea errónea también se manifiesta en las políticas de vivienda de varios gobiernos costarricenses que continúan construyendo viviendas prefabricadas de un piso que no son fácilmente ampliables con un segundo piso.
- La densificación bien diseñada evita el hacinamiento. La densificación no aumenta la congestión vehicular puesto que promueve el uso del transporte público y debe estar asociada con estacionamientos en los edificios.

- Los edificios de mediana altura bien diseñados son perfectamente seguros ante terremotos como se ha comprobado en las últimas décadas. Por supuesto la ciudadanía debe estar alerta a personas que se declaran buenos diseñadores pero que no recibieron una preparación adecuada.
- El transporte público que es esencial para mejorar la ciudad requiere de densidades medias y altas de población y de trabajos que aumenten la demanda en los corredores que sirve.
- La diversidad de usos moderada y que respeta la tranquilidad de los vecinos se facilita con densidades intermedias y edificios de alturas intermedias de tres a cuatro pisos.
- La densificación de mediana altura permite la construcción de edificios que tengan varios usos, en el primer piso comercios, tal vez oficinas en el segundo y residencias en el tercero y cuarto.

## **CAPITULO 41. ALTURAS PERMITIDAS**

### **Consideraciones específicas:**

#### **Para Ciudad de San Ramón y Periferia.**

- Las regulaciones pretenden contribuir con creación de mayores oportunidades comerciales y habitacionales sin alterar significativamente la imagen urbana ni la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.
- En zonas comerciales deben favorecerse las construcciones en altura, con el propósito de no reducir las posibilidades mercantiles y concentrarlas de una manera eficaz.
- El impacto para el peatón con respecto a una edificación en altura, va a depender en gran medida del ancho libre de la vía y los retiros, pues debe guardarse una proporción adecuada entre este último y la edificación.

#### **Para el resto del cantón**

- En reiteradas ocasiones se ha mencionado la importancia de la densificación y por ende de las edificaciones en altura, sin embargo existen situaciones especiales donde los edificios de cuatro pisos no son tan convenientes para la comunidad, tal es el caso de aquellas zonas que aún conservan un carácter rural y donde es necesario disminuir un poco las alturas permitidas, de manera que no afecten el paisaje existente.
- Existen muchos sectores con un alto potencial turístico, sin embargo en muchas ocasiones estos terrenos se ubican en zonas donde se han establecido bajas coberturas, pues constituyen áreas de protección, zonas agropecuarias, zona compatible con la protección de recursos naturales, entre otras. Alturas de tres pisos en estos sectores permiten al turismo desarrollarse de manera eficaz y sostenible.

#### **Para Usos Industriales**

- El objetivo de las regulaciones en la altura es establecer un balance entre estas y el espacio libre disponible en las vías y alrededores, para no ocasionar la sensación de cañones aislados o espacios angustiantes.
- Algunas actividades industriales pueden llevarse a cabo en una segunda planta, siempre que se compruebe que no existe peligro de caída de objetos para los trabajadores de la planta baja.

## TÍTULO 6. REGULACIONES EN RETIROS

### CONSIDERACIONES GENERALES:

- El antejardín es una transición entre el espacio urbano y el edificio, colaborando con la ampliación del campo visual y minimizando un posible impacto de la edificación sobre el peatón.
- La importancia para una edificación de retirarse de sus linderos, en algunos casos puede ser por motivos de seguridad (suponiendo que puede ser construida con materiales combustibles) o bien deseos de privacidad, sin embargo en el caso de que existan ventanas en colindancia los retiros adecuados garantizan una ventilación e iluminación eficiente a los espacios.

### CAPITULO 42. ANTEJAR DINES

#### Consideraciones específicas:

- La incorporación de vegetación al espacio urbano, mediante los antejardines es necesaria, debido al trabajo realizado por las plantas al absorber la mayor parte de la radiación incidente de onda corta y utilizar esta energía para evaporar agua por medio de transpiración, actuando así como un elemento de enfriamiento del microclima.
- Debe respetarse el espacio urbano como área de convivencia comunal, no sólo con la creación de estímulos visuales sino también con una relación armónica con la vegetación.
- La profundidad del antejardín no necesariamente tiene que ser constante en todo el frente, puede variarse de manera tal que en una parte sea mayor a otra, si eventualmente se desea construir un garaje, este se puede ubicar del lado que existe un antejardín menor y de esta forma dejar la porción más abundante libre.

### CAPITULO 43. RETIROS POR TIPO DE ZONA Y USOS

#### Consideraciones específicas:

- Existen edificaciones construidas con materiales combustibles (madera u otros), donde en caso de incendio es preferible que estén separadas de la colindancia.
- Debe procurarse la privacidad entre vecinos, por lo que en la medida de lo posible debe bloquearse la visual de un predio hacia otro.
- Al aumentar la altura hay que aumentar también el retiro, no sólo por razones de confort (ventilación, iluminación y acústica), sino para minimizar un posible impacto debido a la altura con respecto al espacio libre entre edificios y aumentar la privacidad de los vecinos.
- Algunas actividades comerciales tales como industrias, bodegas, entre otras, requieren por su naturaleza de retiros especiales.
- Aquellos lotes que requieren de áreas mayores para efectuar su actividad, necesitan de un acceso vehicular adecuado ya sea para la producción interna o bien para estacionamiento de sus clientes, por ende las regulaciones en retiros considerarán ese eventual acceso.

- Dado el carácter rural de muchos sectores del cantón, y de acuerdo a las costumbres familiares de la zona en cuanto a construir las viviendas de los hijos dentro del mismo lote, debe considerarse la posibilidad que un ingreso vehicular a las construcciones del fondo de la propiedad. Retiros mayores en aquellos núcleos no consolidados garantizan en parte conservar el lenguaje del pueblo y dar posibilidad de dichos accesos.

#### **CAPITULO 44. RETIROS PAR A USOS INDUSTRIALES**

- Regular las dimensiones de las industrias ayuda, hasta cierto punto, a fomentar el confort entre ellas y con el medio ambiente. Contribuye a proteger las áreas que deben quedar sin impermeabilizar y a garantizar la adecuada ventilación e iluminación por vías naturales.
- Además al considerarse que las industrias son de diferentes tamaños y por ello tiene diferentes necesidades, se establecen regulaciones distintas para cada uno de los tipos de industrias explicados anteriormente.
- Para que el crecimiento y ordenamiento de las zonas industriales sea el adecuado es necesario establecer límites al crecimiento de las industrias así como poner mínimos en el tamaño contribuye a evitar que se establezcan industrias muy pequeñas que segreguen mucho la zona para usos industriales.
- Regular el frente mínimo de los lotes de carácter industrial tiene sentido en virtud de la necesidad de que los camiones, furgones y demás medios de transporte cuenten con el suficiente espacio para realizar sus maniobras dentro del mismo lote de la industria o al menos se facilite la entrada y salida de los mismos.
- Además evita la proliferación de lotificaciones para industria que no tengan suficiente frente a una calle y cumplan con el requisito de tamaño mínimo dando al mercado lotes angostos y extremadamente largos.
- Dada la naturaleza de las actividades industriales y las materias y procesos que en ella se utilizan, los retiros garantizan, de cierta manera, un obstáculo para la propagación del fuego en caso de incendio de una de las naves industriales. Además ayudan a disminuir la transmisión de vibraciones o ruido de una industria a otra.
- Los retiros facilitan la correcta circulación del aire entre las naves y contribuye a la iluminación natural de las mismas. Al aumentar la altura en un edificio debe también incrementarse el retiro, para no ocasionar problemas de ventilación e iluminación en las naves.



## TÍTULO 7. ÁREAS VERDES

### CAPITULO 45. DE USO DEL SUELO

#### CONSIDERACIONES GENERALES:

- Una ciudad con un sistemas de áreas verdes que satisfagan las necesidades de recreación, esparcimiento, actividad física y social de los ciudadanos, es una ciudad que tiende a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Todo centro de población debe contar con áreas de parques preferiblemente integradas en un sistema físicamente continuo que contribuyan al mejoramiento ambiental y que tengan suficientes áreas para la recreación diaria y de fin de semana.
- En los últimos años se ha generado un notorio avance de los procesos de erosión , pérdida de Biodiversidad presentes en el cantón de San Ramón. Esto debe traducirse en esfuerzos para la instauración de mecanismos ambientales que permitan aminorar estos efectos. Uno de estos mecanismos es el fomento a la creación y manutención de las áreas verdes.
- Es de suma importancia la intervención de la comunidad en la regulación del diseño, construcción y manutención de las áreas verdes y especies vegetales existentes en lotes nuevos y la consideración de que estos mecanismos vienen a complementar el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, a través del cuidado y protección del medio ambiente, creando nuevos espacios para la recreación que permitan disfrutar y contemplar la belleza escénica la riqueza ecológica y topográfica de la comunidad de San Ramón.
- Los parques urbanos forman parte importante de las instalaciones para la recreación con que la población debe contar, y ellos son responsabilidad directa de los municipios. Por otro lado, las áreas verdes, si son lo suficientemente grandes y boscosas, tienen la capacidad de crear micro-climas dentro de la ciudad en contraposición con los efectos de aumento de calor que produce la gran cantidad de superficies pavimentadas y de edificios y de tal manera ayudan a controlar la temperatura.
- Las instituciones encargadas de la construcción y mantenimiento de las áreas recreativas, deportivas y de esparcimiento deben velar por que su diseño y uso sean lo más eficiente posible y esto se logra tomando en cuenta las exigencias de la comunidad. El diseño de las instalaciones debe ser coherente con las necesidades presentes y futuras de los habitantes de la ciudad y las condiciones del medio en el que se van a desarrollar. También deben permitir el desarrollo de actividades en forma segura y confortable.
- Las distancias que tienen los núcleos de población entre si y con respecto al centro urbano, crean la necesidad de que cada núcleo posea como mínimo un área que solvente las necesidades recreativas de individuos de todas las edades que conforman la comunidad.
- La creación de áreas verdes de gran extensión, como los parques regionales, puede evitar que se den procesos de urbanización inadecuados. Además, la creación de áreas verdes permite aprovechar áreas sujetas a amenazas naturales (áreas de mucha pendiente, zonas de relleno, etc.) y pueden combinarse con proyectos de recuperación de ríos, bosques u otros recursos naturales. Sin embargo, es necesario realizar una promoción adecuada y también dar un mantenimiento a las instalaciones. El establecimiento de una tarifa razonable, por el uso de las instalaciones, puede ayudar al mantenimiento y vigilancia de estas áreas.

- La forma como están estructuradas y mantenidas las áreas verdes y los parques, es tan importante como su existencia misma. Las áreas verdes deben estar limpias, para lo cual es necesario tener basureros bien diseñados de los cuales se recoja la basura con la frecuencia apropiada y que estén distribuidos de tal manera que se tenga fácil acceso a ellos. Las áreas verdes y recreativas implican costos de mantenimiento, limpieza y vigilancia que deben ser cubiertos, por esta razón el acceso a estas áreas no necesariamente debe ser gratuito. Lo importante es que sean accesibles a todos los estratos sociales (los precios no deben ser prohibitivos) y que también estén bien distribuidos en la ciudad.
- Las restricciones planteadas dependen en muchos casos de las características específicas de tamaño y regulaciones de cada zona o de cada tipo de uso; éstas se detallan en las secciones de “Consideraciones Específicas por Tipo de Zona” y “Consideraciones Específicas por Tipo de Uso” de este reglamento, respectivamente.

#### **Consideraciones específicas:**

- Como forma de promover una mayor amplitud de los espacios urbanos y de aminorar los efectos hidrológicos negativos de la impermeabilización excesiva de las áreas urbanas del cantón se evita que los porcentajes de cobertura para cualquier tipo de uso de la tierra nunca sea mayor al 85%. Los porcentajes de área libre serán utilizados preferiblemente como zonas verdes de algún tipo.
- Es necesaria la incorporación de áreas libres y de recreación dentro de una vivienda, tanto para los niños como para adultos, por tanto debe de elegirse un valor razonable de cobertura a modo que cada vivienda cuente con espacio libre para dichos propósitos.
- Las franjas verdes de las aceras son necesarias para absorber la radiación solar y crear un ambiente más agradable para el peatón, además 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 son útiles por cuestiones de seguridad entre la calle y la acera, ya que evitan que el peatón circule al borde del tráfico rodado y le dan la sensación de estar más protegido del paso de los vehículos.
- Se plantean algunas recomendaciones sobre cuales tipos de árboles son aptos según el tipo de fruto, la cantidad de hojas que se desprenden, la altura, el tipo de sombra, la extensión de las raíces, etc. (Ver anexo sobre Arborización)

## CAPITULO 51. ILUMINACIÓN DE ÁREAS RECREATIVAS Y PÚBLICAS

### Consideraciones específicas:

- Para garantizar la seguridad de los usuarios y de los ciudadanos en general, se hace importante proporcionar la iluminación adecuada en áreas verdes. Aunque sean pocas las áreas que pueden o deben ser utilizadas de noche, la carencia de iluminación puede provocar puntos de inseguridad. Es importante que, aún cuando no se proporcione iluminación uniforme a toda la extensión del área verde, si se pueda lograr una visibilidad adecuada en las aceras contiguas y en las vías peatonales de conexión (que permiten la comunicación entre calles, aceras o barrios) que se encuentran dentro del área verde.
- Las áreas verdes recreativas y deportivas que cuentan con iluminación nocturna, pueden ser aprovechadas por la población durante más horas y por una mayor diversidad de usuarios con horarios limitados para su uso. Para esto las condiciones de los parques o áreas verdes que puedan ser utilizados durante la noche deben ser tales que haya seguridad y un desarrollo adecuado de las actividades recreativas. Estas condiciones contribuirán a un mayor aprovechamiento de las áreas ya existentes además de promover una calidad de vida para los habitantes del cantón.
- Gran parte de las zonas verdes no están diseñadas para ser utilizadas durante la noche, sin embargo se debe proporcionar a los peatones seguridad y confort, de acuerdo con las características de esa vía peatonal. De igual forma, en muchas zonas verdes existen caminos internos que sirven de conexión entre calles, barrios aledaños u otras vías, en estos caminos también se debe proporcionar la iluminación adecuada.
- La instalación y el mantenimiento de los sistemas de alumbrado público del cantón son contratados al ICE, y actualmente en la zona norte del cantón Coopelezca, que se encargan de realizar el diseño de los sistemas de alumbrado determinando así características tales como la distancia entre las lámparas y la potencia de estas. Dentro de estos servicios no sólo está la iluminación de calles, sino también la de parques y plazas públicas.
- Para lograr que una parte importante de las áreas recreativas del cantón cuenten con iluminación nocturna, sin que esto implique problemas económicos, se puede buscar el patrocinio por parte del sector privado, para poder dar el mantenimiento adecuado además de solventar los gastos por concepto de alumbrado público. La Comisión Estratégica Territorial puede ser una actora importante en la obtención de patrocinadores o “padrinos” para las áreas verdes del cantón, además de cumplir con su función fiscalizadora.
- Es responsabilidad del urbanizador entregar la urbanización con todos los servicios y entre ellos está el de alumbrado público que se adaptará a las disposiciones de la compañía eléctrica responsable. Se deben cumplir 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.
- Es importante establecer los valores mínimos de iluminación requeridos en zonas tales como estacionamientos, aceras, pasos peatonales, parques y otros espacios públicos. Una vez establecidas las necesidades de iluminación se pueden seleccionar los aparatos que mejor cumplan con esta función, sin embargo el Plan Regulador no especificará tipos, solamente los niveles de iluminación recomendados.

- El uso de los valores mínimos de iluminación no solo responde a criterios bajo los cuales se garantiza la seguridad y el confort de los ciudadanos, sino que también va de la mano con las políticas uso racional de la electricidad planteados en la ley N°7447 “Regulación del Uso Racional de la Energía” y los decretos N° 23616-MIRENEM y N°25584 MINAE -H-MP “Reglamento para la regulación del Uso Racional de la Energía”. Mediante estas regulaciones se establece entre otras cosas:
  - Que existe un importante potencial de ahorro en los diferentes sectores consumidores de energía eléctrica (residencial, industrial, general y alumbrado público).
  - Que el alumbrado público representa un 5% del consumo nacional de energía,
  - La obligación de los ciudadanos y empresas públicas y privadas de disminuir su consumo eléctrico, mediante mejora de los hábitos de consumo y la disminución de prácticas ineficientes que provocan alto consumo eléctrico.
- En algunos casos también deben considerarse niveles máximos de iluminación ya que demasiada intensidad resulta molesta a la vista y puede disminuir la visibilidad

## **CAPITULO 52. SEGURIDAD EN PARQUES O JUEGOS INFANTILES**

### **Consideraciones específicas:**

- La seguridad dentro de las áreas recreativas está ligada a factores tales como la iluminación, tipo de superficies, aislamiento de zonas peligrosas como vías transitadas o zonas de alta pendiente, diseño y materiales del mobiliario utilizado, entre otros. Estos elementos deben ser considerados para evitar accidentes dentro de las áreas recreativas.
- El cercamiento de las áreas verdes, como una forma de evitar el deterioro se convierte en muchas ocasiones en un impedimento para su uso. Debería evitarse, en la medida de lo posible, el cercamiento en áreas pequeñas, ya que provocan una sensación de encierro y además limitan el uso. Se justifica el cercamiento en áreas deportivas y en espacios específicos de zonas verdes de tipo regional, por su magnitud y el tipo de estructuras y equipos que por su naturaleza deben tener.
- Se debe garantizar la seguridad de los niños en las áreas recreativas que estos utilicen, incluido el cerramiento de los mismos. Varias instituciones internacionales promueven 10 principios básicos que deben ser considerados en las áreas recreativas infantiles:

Con el fin de garantizar el derecho del niño al juego, el planeamiento urbanístico deberá seguir las siguientes indicaciones:

- Se planificará adecuadamente la localización de las áreas infantiles y de los servicios complementarios.
- Estas zonas deberán estar suficientemente protegidas de riesgos externos.
- Los parques infantiles deberán ser fácilmente accesibles, especialmente para personas discapacitadas.
- Se deberá indicar correctamente 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.

- La instalación de los juegos deberá respetar las distancias mínimas de seguridad entre ellos y ofrecer suficiente espacio libre de obstáculos.
- Los juegos deberán ser seguros y resistentes, así como visualmente atractivos, de forma que resulten estimulantes para los niños.
- El suelo deberá ser de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas.
- Las áreas de juego se mantendrán en perfectas condiciones de limpieza. Así mismo, se impedirá la entrada de animales mediante sistemas eficaces.
- Un servicio de inspección garantizará con la periodicidad necesaria la adecuada conservación e higiene de los parques infantiles.

### **CAPITULO 53. MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS VERDES, RECREATIVAS Y DEPORTIVAS**

#### **Consideraciones específicas:**

- Uno de los principales problemas de las áreas verdes del cantón es el mantenimiento. El nivel de deterioro que tienen algunas de ellas, hace que no sean utilizadas o no sea posible utilizarlas.
- 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 o de estudiantes, o bien el apadrinamiento de empresas privadas (a cambio de beneficios o ventajas).
- Una parte importante de los accidentes que pueden producirse dentro de las áreas recreativas se dan por el deterioro de los equipos y por diseños que incluyen piezas rígidas.
- El deterioro de las áreas verdes hace que estas pasen de ser elementos que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, a ser puntos de inseguridad, que más bien van en detrimento de la seguridad ciudadana, la seguridad de los usuarios y de la calidad de vida en general.

### **CAPITULO 54. COMBINACIÓN DE USOS DENTRO DE LAS ÁREAS VERDES**

#### **Consideraciones específicas:**

- La multiplicidad de usos en las áreas verdes debe ser una prioridad, aún cuando estas sean pequeñas. Esto permitirá que se pueda servir a diversidad de usuarios y que se den múltiples interacciones dentro de ellas.
- Cada área verde puede ser a diversos usos, donde hay uno específico (principal) como el deporte, el ocio, el desarrollo de actividades culturales, o la recreación infantil, entre otras tantas. Pero deben haber más alternativas en las que existe un solo tipo de uso, aún en espacios reducidos áreas verdes pequeñas.
  - actividades deportivas o
  - presencia de agua

## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo 1. NOMENCLATURA SOBRE ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

**Artículo 1.** El presente Reglamento estipula los usos permitidos y no permitidos en las diferentes zonas del cantón de San Ramón.

**Artículo 2.** Para efecto de la Zonificación del territorio rural y urbano, se clasifican en dos grupos: a) La ciudad de San Ramón y su Periferia b) Resto del Cantón.

**Artículo 3.** La zonificación de la Ciudad de San Ramón se muestra detalladamente en los Mapas de Zonificación del Uso del Suelo y se clasifica en:

- a. Zona Residencial: Esta es una zona con un uso predominantemente habitacional principalmente, que permite sólo aquellos usos que se consideran complementarios a la actividad residencial.
- b. Zona Mixta: Es la zona que permite la realización de una cantidad de usos mayor a la permitida en la zona Residencial. La Zona Mixta no debe entenderse como una proporción de vivienda y las demás actividades, sino que es una transición funcional que se basa en el tipo de actividades por tamaño y tipo, entre la Zona Comercial y la Zona Residencial.
- c. Zona Comercial: Es la zona con alta flexibilidad de usos y que permite la mayoría de los usos del cantón. Son zonas que por su alta accesibilidad, su tenencia y uso de la tierra presente y potencial, tienen una influencia regional. Es una zona que no elimina la posibilidad de uso habitacional pero que permite la realización de algunas actividades menos armoniosas con este uso.
- d. Zona Institucional: Es la zona en la que actualmente se desarrollan una serie de usos que incluyen: cementerio, escuelas, bibliotecas, oficinas gubernamentales y museos.
- e. Zona de Periferia Urbana: Son los núcleos urbanos que por su proximidad con el centro de San Ramón y por sus características topográficas, de uso del suelo, de tenencia de la tierra y de accesibilidad se definen como zonas de crecimiento de la ciudad. Esta zona la conforman: el Núcleo de Alfaro, el núcleo de calle Zamora, el núcleo de San Rafael y el núcleo de Santiago.
- f. Zona Comercial - Industrial: Es la zona mixta con usos no habitacionales, de servicios e industriales relacionados entre sí. Esta zona establece restricciones en el tipo de uso industrial y en los tamaños de las actividades, pero al igual que la zona mixta, genera diversidad de actividad económica.

- g. Zonas para Usos Industriales: Es la zona con usos primordialmente industriales, que por sus impactos de transporte, ruido o de generación de desechos, deben ser aisladas de otros usos.
- h. Zona de Amortiguamiento Urbano: Es el cinturón de transición entre la zona urbana de la ciudad de San Ramón y el resto del cantón. Su ancho es de 600 metros alrededor de todo el límite de crecimiento de la ciudad de San Ramón y de 600 metros alrededor del límite de crecimiento de las Zonas de Periferia Urbana.

**Artículo 4.** La zonificación del Resto del Cantón se muestra detalladamente en los Mapas de Zonificación del Uso del Suelo y se clasifica en:

- a. Núcleo Urbano Consolidado: Es la zonas que topografía, accesibilidad y cercanía con poblados permite el crecimiento del asentamiento humano existente en forma de cuadrantes y alta flexibilidad de usos a menor escala con influencia regional. Estos Núcleos Urbanos Consolidados son: Chachagua, San Isidro de Peñas Blancas, Valle Azul, Coopezamora, Bajo Rodríguez, Volio, Bolívar, Piedades Sur, Alfaro, San Isidro, Guaría, Santiago, San Rafael y Calle Zamora.
- b. Zona de crecimiento a largo plazo: Es la zonas con características topográficas favorables y comparativamente más ventajosas que los núcleos consolidados a que pertenecen. Estas zonas se ubican en los núcleos consolidados: San Isidro de Peñas Blancas, Chachagua y Valle Azul.
- c. Núcleo no Consolidado: Corresponden a aquellas comunidades que por su ubicación geográfica, accesibilidad y topografía no es posible un desarrollo urbano en forma de cuadrantes sin realizar grandes inversiones económicas para garantizar la seguridad de sus habitantes y la dotación de infraestructura y servicios básicos. Se clasificarán según sean las características de su área de influencia y su potencial de uso del suelo: Bajo grado de Restricción, Mediano grado de Restricción, alto grado de Restricción y Potencial Turístico. En el mapa se señala la clasificación de cada poblado.
- d. Zona de Uso Agropecuario: Es aquella zona que por sus características de uso del suelo actual y por su capacidad de uso, es de uso agrícola o pecuario.
  - d.1 Zona para Cultivos Permanentes y reforestación: son las áreas con una vocación especial para la actividad agrícola o forestal, en las cuales se puede desarrollar todas las actividades agropecuarias. En materia agrícola la aptitud de estas tierras es para los cultivos permanentes, lo cual requiere prácticas de manejo y conservación de suelos y aguas.
  - d.2 Zona Agrícola: es la zona con aptitud para el desarrollo de las actividades agrícolas, forestales y pecuarias. Entre los cultivos que se deben fomentar en la misma están los anuales, semipermanentes y permanentes.
- e. Zona de Restricción a las Actividades Pecuarias en General: consiste en un anillo dentro del cual está terminantemente prohibido la construcción de granjas. Se ubica alrededor de los núcleos consolidados y de los no consolidados.

- f. Zona de Usos Compatibles con protección de Recursos Naturales: Son aquellas zonas que por características de capacidad del uso del suelo y topografía deben dedicarse solamente al uso forestal o usos relacionados con la conservación de bosques.
- g. Zona de Amortiguamiento de Núcleos consolidados: Es un cinturón de transición entre un Núcleo Urbano Consolidado y la zona circundante. Su ancho es de 300 metros alrededor de todo el núcleo.
- h. Zona de Carretera Cambroneiro: son aquellas secciones de la Carretera Cambroneiro con condiciones para usos urbanos.

**Artículo 5.** Se establece la siguiente nomenclatura de usos para el Plan Regulador:

- a. Uso compatible o conforme: Es el uso que por su localización dentro de la Zonificación del Plan Regulador, no tiene restricciones para su ubicación y por lo tanto puede permitirse en esa zona.
- b. Uso no compatible: Es el uso que por su localización dentro de la Zonificación del Plan Regulador tiene restricciones para su ubicación y por lo tanto no debe permitirse en esa zona.
- c. Uso no conforme: Es el uso no compatible para determinada zona, pero que ya funcionaba previamente al Plan Regulador
- d. Uso no listado: Aquellas actividades que no aparezcan en este listado, deberán ser analizadas por la administración de la Municipalidad y según sus características, usar las restricciones de la categoría que más se asemeje. El funcionario debe consultar a la Comisión Estratégica Territorial cuya conformación y funcionamiento de detalla en el Reglamento de la Comisión Estratégica Territorial, de tal forma que exista transparencia en la definición de una nueva actividad. Las actividades que deben ser consultadas serán las contenidas en cualquiera de estos tres tipos:
  - d.1 las que tengan restricciones de construcción especiales por tamaño (de acuerdo a este Reglamento),
  - d.2 las que realicen actividades que generen externalidades negativas o impactos a terceros como problemas de tráfico, ruido, olores o contaminación
  - d.3 para las que haya oposición manifiesta de algún sector de la población de San Ramón.
- e. Uso Condicionado: Es un uso que se podrá realizar en el tanto condiciones expresamente señaladas en el Reglamento se cumplan en un futuro: construcción de vías, compra de terrenos o construcción de infraestructura

**Artículo 6.** Los usos no conformes podrán seguir funcionando en el tanto no haya ampliación en su área constructiva. En caso contrario no se dará permiso para la ampliación de su local.



**Artículo 7.** Cuando se solicite una reubicación de un uso no conforme, se concederá si es uso compatible o conforme con la zona donde se va a reubicar.

**Artículo 8.** Cuando se solicite un cambio de un uso no conforme, se aprobará solamente cuando el uso propuesto sea uso compatible o conforme con la zona donde se encuentra.

## **Capítulo 2. DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 9.** Se establecen las siguientes categorías de usos: Habitacional, Cultural, Educacional: A, B, C; Salud: A, B; Comercial: A, B, C, D; Servicios: A, B, C; Entretenimiento: A, B, C; Almacenamiento, Industrial, Transportes: A, B; Protección Ambiental, Agropecuario: A, B; Agroindustriales y Telecomunicaciones. Los usos categoría A son aquellos con posibles impactos mínimos y cada categoría subsiguiente aumenta los posibles impactos.

**Artículo 10.** Cada una de las categorías anteriores reúne varios usos. Cualquier uso nuevo o no listado deberá ser incluido en alguna de estas categorías, siguiendo el procedimiento dado en el Artículo 5. Para los Títulos 2, desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 y Título 3, desde el Capítulo 30 hasta el Capítulo 36, se definen estas categorías y las zonas del cantón ya mencionadas en los Artículos 3 y 4 de este Reglamento donde son permitidos los diferentes usos contenidos en cada una de ellas.

**Artículo 11.** En casos de lotes cuyos frentes se encuentren en diferentes zonas se reconocerán los siguientes cuatro casos y deberán ser aplicados en ese orden para cada lote específico:

- a. En lotes esquineros, con frentes ubicados en diferentes zonas, se permitirá ubicar el uso que pertenezca a la zona menos flexible.
- b. En el caso de que el lote tenga dos frentes no esquineros ubicados en dos lados de cuadra opuestos, que tienen una zonificación diferente, se permitirá ubicar el uso más flexible en una franja de 30 metros desde el frente con esta zona. En el resto del lote deberá construir el uso que permita la zona menos flexible.
- c. En lotes con un solo frente ubicado en dos zonas diferentes se deberá seleccionar el uso correspondiente a la zona menos flexible.
- d. En lotes con servidumbre, se procederá de la siguiente forma: observar cuales usos limitan con el lote. Si la mayoría de estos usos se encuentran clasificados en una zona menos flexible el lote en cuestión quedará automáticamente catalogado como perteneciente a esta zona. Si los lotes vecinos tienen usos no conformes no podrán ser contabilizados para la aplicación del anterior procedimiento. Si al clasificar los usos por zonas, resultan dos zonas predominantes, entonces el lote puede quedar clasificado dentro de cualquiera de ellas. La zona a la que pertenece la servidumbre no es válida en este caso.

**Artículo 12.** Para los usos señalados desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 del Título 2: *“Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia”* desde el Capítulo 30 hasta el Capítulo 36 del Título 3 *“Actividades permitidas para el resto del cantón de San Ramón”* rigen las restricciones por área de cobertura, del Título 4 *“Área de Cobertura”* del presente Reglamento.

**Artículo 13.** En el caso de las restricciones y requisitos para áreas verdes y recreativas, para los usos desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 del Título 2: *“Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia”* desde el Capítulo 30 hasta el Capítulo 36 del Título 3 *“Actividades permitidas para el resto del cantón de San Ramón”* rige lo establecido en el Título 7 *“Áreas Verdes”* de este Reglamento

**Artículo 14.** Para los usos señalados desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 del Título 2: *“Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia”* desde el Capítulo 30 hasta el Capítulo 36 del Título 3 *“Actividades permitidas para el resto del cantón de San Ramón”* rigen las restricciones por altura, del Título 5 *“Alturas Permitidas”* del presente Reglamento.

**Artículo 15.** Para los usos señalados desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 del Título 2: *“Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia”* desde el Capítulo 30 hasta el Capítulo 36 del Título 3 *“Actividades permitidas para el resto del cantón de San Ramón”* rigen las restricciones por retiros, del Título 6 *“Regulaciones en Retiros”* del presente Reglamento.

**Artículo 16.** Las áreas definidas como Tamaños Permitidos no incluyen el área de estacionamiento si no se indica lo contrario. Para los usos señalados desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 del Título 2: *“Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia”* desde el Capítulo 30 hasta el Capítulo 36 del Título 3 *“Actividades permitidas para el resto del cantón de San Ramón”* rigen las restricciones de Estacionamiento, del Título 5 *“Restricciones de Estacionamiento”* del Reglamento de Vialidad.

**Artículo 17.** Para las características de la infraestructura y edificaciones de los usos señalados desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 del Título 2: *“Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia”* desde el Capítulo 30 hasta el Capítulo 36 del Título 3 *“Actividades permitidas para el resto del cantón de San Ramón”* rigen las restricciones del Reglamento de Construcciones.

**Artículo 18.** La Zona Institucional, definida únicamente para la ciudad de San Ramón, presenta usos específicos de carácter público. En esta zona regirán las siguientes especificaciones:

- a. En caso de que se desee cambiar el uso institucional por algún otro se adoptará una nueva zonificación en función de las siguientes normas:
  - La prioridad la tiene un uso igual al uso anterior, en cuyo caso la zonificación no cambiaría.
  - Cada frente de cuadra, de la zona institucional, adquirirá como nueva clasificación de zona, la que exista en el frente de cuadra que tenga al frente. En caso de que para una misma propiedad quedaran frentes de cuadra con diferente clasificación aplicará en la misma la más restrictiva de todas.

b. Cuando se desee hacer una ampliación dentro de los lotes clasificados en la zona Institucional, en materia de áreas de cobertura se aplicarán lo establecido en el Artículo 120 del presente Reglamento.

## TÍTULO 2: ACTIVIDADES PERMITIDAS EN LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y SU PERIFERIA URBANA

### Capítulo 3. USO HABITACIONAL

**Artículo 19.** Definiciones de Uso Habitacional. Se definirán para efectos de este Reglamento como uso Habitacional: el Uso para habitación, con instalaciones mínimas para su utilización como tal. Estos pueden ser viviendas individuales, apartamentos, edificios y viviendas para alquiler, residencias universitarias y estudiantiles y condominios residenciales.

**Artículo 20.** El Uso Habitacional se permite en todas las zonas a excepción de la Zona para Usos Industriales. Los condominios residenciales no son permitidos en la Zona de Amortiguamiento Urbano. No se permite la construcción de viviendas en las zonas de protección de márgenes de ríos ni zonas de alta pendiente según se especifica en el mapa de zonificación y en las consideraciones de amenazas naturales adjuntos de conformidad con la Ley Forestal.

**Artículo 21.** Para restricciones específicas de Urbanizaciones y Fraccionamientos ver el Reglamento para el Control del Fraccionamiento y Urbanizaciones.

**Artículo 22.** En uso habitacional en condominio, residencia universitarias, y estudiantiles, apartamento o cualquiera con más de una unidad habitacional y con un solo acceso a la vía pública debe tener zonas especiales para la disposición temporal de los desechos sólidos para su recolección posterior.

### Capítulo 4. USO CULTURAL

**Artículo 23.** Definiciones y ubicación para uso Cultural. Se definirán para efectos de este Reglamento como uso "Cultural" las actividades dedicadas a fomentar la cultura en la ciudadanía y pueden o no tener una finalidad lucrativa.

Definición	Ubicación Permitida
<u>Museos, bibliotecas y kioscos de información:</u> Se incluyen los museos o centros de exhibición de objetos artísticos, científicos históricos, bibliotecas. Además se incluyen Galerías de Arte donde se vendan objetos artísticos.	Zonas Residencial, Mixto, Comercial y Periferia urbana.
<u>Teatros y salas de conciertos:</u> Lugares dedicados a la presentación de actividades artísticas, culturales y folklóricas en cualquiera de sus disciplinas, cuyo público es pasivo (observan los espectáculos sentados)	Zonas Comercial y Mixta y Periferia Urbana

**Artículo 24.** Tamaño Máximo: Para Teatros y salones de concierto se permitirán como máximo edificaciones para 300 plazas (300 asientos).

### Capítulo 5. USO COMUNAL

**Artículo 25.** Definiciones, ubicación y tamaños permitidos para uso Comunal. Se definirán como uso comunal, a las instalaciones en las que se realizan actividades de índole comunal y cuyos propietarios -en general- son asociaciones de vecinos, de desarrollo, gobiernos locales o juntas administrativas. No se incluyen en este apartado centros educativos, ni las instalaciones municipales.

Definición	Tamaño	Ubicación Permitida
Salones Comunales	Sin restricción de tamaño	Zonas Residencial, Mixta y Periferia Urbana
Salones Multiuso: Para deportes, para actividades sociales comunales		

### Capítulo 6. USO EDUCACIONAL “A”

**Artículo 26.** Definiciones, ubicación y tamaños permitidos para usos Educativo “A”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Educativo “A” a las actividades que preparan académicamente a estudiantes en preescolar, primaria y secundaria.

Definición	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Guarderías:</u> Centros de custodia de niños menores a 3 años.	Número de niños no superior a 20. Área de construcción menor o igual a 150 m <sup>2</sup> .	Zonas Residencia, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Preescolar:</u> Centros de educación elemental para niños mayores a 3 años hasta primaria.	Número de niños inferior o igual a 60 (3 grupos de 20). Área de construcción inferior o igual a 360 m <sup>2</sup>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Escuelas:</u> Centros de educación elemental para primaria (de primero a sexto grado), pero puede incluir además educación preescolar.	Aproximadamente 230 estudiantes. Área de construcción menor o igual a 800 m <sup>2</sup> . El área de construcción no incluye canchas de deportes ni zonas de juego impermeabilizadas.	Zona Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Colegios:</u> Centros de educación elemental para secundaria.	Área de construcción mínima de 1200 m <sup>2</sup> El área de construcción no incluye canchas de deportes ni zonas de juego impermeabilizadas.	Zona Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana

**Artículo 27.** Cambio de Uso. Si se diera un cambio de uso para aquellos clasificados como Educativo “A” y señalados de esta manera en el Mapa de Zonificación, regirá la clasificación de la zona adyacente a su frente de lote. Si existiesen dos o más tipos de zonificación adyacentes, se clasificará con la más restrictiva de las zonas adyacentes.

### Capítulo 7. USO EDUCACIONAL “B”

**Artículo 28.** Definiciones y ubicación para usos Educativo “B”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Educativo “B” los dedicados a la realización de actividades educativas en temas técnicos, arte, música, y otros tipos de carácter diferente a la educación universitaria.

Definición	Tamaños	Ubicación Permitida
<u>Academias Educativas:</u> Centro de formación técnica, artística o cualquiera cuya fuente de ingresos sea impartir clases de algún tipo de conocimiento: idiomas, arte, música, computación u otros.	<i>Pequeñas:</i> Área de construcción menor o igual a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Medianas:</i> Área de Construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> y menor o igual a 300 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Grandes:</i> Área de construcción mayor a 300 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta y Comercial
<u>Educación Técnica:</u> formación de técnicos comerciales, agropecuarios, industriales, turísticos en general	<i>Pequeñas:</i> Área de construcción menor o igual a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana
	<i>Medianas:</i> Área de Construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> y menor o igual a 300 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Grandes:</i> Área de construcción mayor a 300 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta y Comercial
Escuelas de baile: Instituciones donde se enseñan bailes. Se diferencian de las Academias Educativas por los impactos de ruido.	<i>Pequeñas:</i> Área de construcción menor o igual a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana
	<i>Medianas:</i> Área de Construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> y menor o igual a 300 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Grandes:</i> Área de construcción mayor a 300 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta y Comercial

**Artículo 29.** En el caso de las academias de Educación Técnica que produzcan residuos de sus labores, deben tener sitios para la disposición temporal de los desechos en el interior de la propiedad.

### Capítulo 8. USO EDUCACIONAL “C”

**Artículo 30.** Definiciones, ubicación y regulación de tamaños para Usos Educativo “C”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Educativo “C” las actividades de enseñanza para la formación de profesionales en las diversas áreas del conocimiento humano.

<b>Definición</b>	<b>Tamaños</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>Instituciones de Educación Superior:</u> Instituciones en las que se brinde preparación académica para la formación de profesionales o técnicos en diversas áreas. Se incluyen Universidades e Instituciones Parauniversitarias.	<i>Grandes:</i> Facilidades de todo tipo, Salas Multimedia y exposición, cafetería, bibliotecas, etc.	Categoría de Proyecto Especial
	<i>Medianas:</i> Área de construcción entre 750 y 2000 m <sup>2</sup> . Facilidades básicas, biblioteca (mayor a 50 m <sup>2</sup> pero menor a 150 m <sup>2</sup> ), cafetería (corresponde a café pequeño de esta clasificación), algún laboratorio o sala de exposiciones.	Zonas Comercial, Mixta y Periferia Urbana
	<i>Pequeñas:</i> Área de construcción inferior a 750 m <sup>2</sup> . Facilidades mínimas: Servicios sanitarios y oficina para recepción o secretaria.	
<u>Centros de Investigación:</u> Institución dedicada a trabajar en la concepción o creación de nuevos conocimientos, productos, procesos, métodos y sistemas.	<i>Tamaño máximo:</i> 3000 m <sup>2</sup> de huella.	Zona Comercial, Residencial, Mixta, Comercial-Industrial, Uso Industrial, Periferia Urbana y Zona de Amortiguamiento.

**Artículo 31.** En casos de Universidades Grandes y Centros de Investigación, ver Capítulo 28 Proyectos Especiales de este Reglamento.

**Artículo 32.** Cambio de Uso. Si se diera un cambio de uso para aquellos clasificados como Educativo “A” y señalados de esta manera en el Mapa de Zonificación, regirá la clasificación de la zona adyacente a su frente de lote. Si existiesen dos o más tipos de zonificación adyacentes, se clasificará con la más restrictiva de las zonas adyacentes.

### Capítulo 9. USO SALUD “A”

**Artículo 33.** Definiciones y ubicación para los usos Salud “A”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Salud “A” los destinados a dar primeros auxilios y la atención de enfermedades que no requieran la hospitalización de los pacientes

<b>Definición</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>EBAIS:</u> Son clínicas de atención primaria de la CCSS, en estos hay servicios médicos varios.	Zonas Residencial, Comercial, Mixta y Periferia Urbana
<u>Sanatorios y Hogares para Ancianos:</u> Atención especializada de diversos casos. Hospital para pacientes con problemas mentales. Hogares para personas mayores modalidades de hogar diurno o de internado.	Zonas Residencial, Mixta y Periferia Urbana
<u>Laboratorios Clínicos:</u> Servicio de exámenes clínicos o microbiológicos para fines médicos. Se incluyen cualquier tipo de laboratorios con fines médicos.	Zonas Comercial, Mixta y Periferia Urbana

Definición (continuación)	Ubicación Permitida
<u>Clínicas:</u> Clínicas (sean del estado o privadas) para atención de pacientes, pero sin hospitalización. Pueden incluir también Laboratorios Clínicos.	Zonas Comercial y Mixta.

**Artículo 34.** Los usos Salud “A” deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales: Se deben separar los desechos sólidos ordinarios de los peligrosos. Deben proveerse sitios especiales para la disposición temporal de los desechos sólidos aislados de la intemperie.

### Capítulo 10. USO SALUD “B”

**Artículo 35.** Definiciones y ubicación para usos de Salud “B”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Salud “B” a los que ofrecen atención especializada de pacientes, recuperación de los mismos o para ser internados en el lugar.

Definición	Ubicación
<u>Hospitales:</u> Atención de pacientes para servicios especializados, emergencias y hospitalización de los mismos hasta que alcancen su recuperación. Puede incluir los servicios de Clínicas y Laboratorios Clínicos.	Zonas Mixta y Comercial bajo categoría de Proyecto Especial en otras zonas

**Artículo 36.** En casos en que exista un proyecto de construcción de un Hospital en alguna zona distinta a la comercial y mixta, fuera de la Ciudad de San Ramón y su periferia, ver Capítulo 28 Proyectos Especiales de este Reglamento

**Artículo 37.** Los usos Salud “B” deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales: se deben separar los desechos sólidos ordinarios de los peligrosos. Los desechos ordinarios deben ser colocados en áreas especiales para la disposición temporal.

### Capítulo 11. USO COMERCIAL “A”

**Artículo 38.** Definiciones para los usos Comercial “A”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Comercial “A” los que se dedican a la venta de productos en cantidades al por menor. Por la forma en que funcionan, el espacio que requieren y el volumen de mercadería que manejan crean un impacto bajo.

Definición	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Bazares:</u> Venta al por menor de Artículos de pasamanería y Artículos de papelería.	Área de construcción menor a 50 m <sup>2</sup> .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y de Periferia Urbana
<u>Panaderías pequeñas:</u> Venta de pan o repostería, donde se hornea el pan, pero no se prepara la masa.	Área de construcción menor a 100 m <sup>2</sup> .	

Definición (continuación)	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Farmacias:</u> Venta al por menor de medicamentos, productos farmacéuticos, cosméticos, Artículos de tocador y diversos preparados y productos del mismo género. Se incluyen la preparación de recetas.	Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup>	
<u>Floristerías y ventas de plantas:</u> Venta al por menor de flores cortadas y arreglos florales.		
<u>Librerías:</u> Venta al por menor de libros de diversa clase: académicos, de lectura recreativa, infantiles, productos de papelería.		
<u>Zapatería:</u> Venta al por menor de calzado.		
<u>Venta de Artesanía:</u> Venta al por menor de artesanías en general.	Área de construcción menor a 50 m <sup>2</sup> .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
<u>Verdulería:</u> Venta al por menor de verduras y frutas.		
<u>Pulperías:</u> Comercios de venta al por menor de Artículos necesarios para los habitantes de zona residencial: abarrotes, alimentos, etc. Estos tienen un mostrador y son atendidos desde este para entregar los productos solicitados.	Área de construcción menor a 40 m <sup>2</sup> .	Zonas Comercial, Mixta, Residencial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales

**Artículo 39.** Los usos Comercial “A” deben crear áreas para la disposición temporal de la basura, protegidas de la intemperie y que no obstaculicen o causen molestias a los peatones que transiten por las aceras.

## Capítulo 12. USO COMERCIAL “B”

**Artículo 40.** Definiciones, ubicación y regulaciones de tamaño para los usos Comercial “B”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Comercial “B” los locales dedicados a la venta de productos que no requieren grandes áreas constructivas para poder llevarse a cabo, pero las actividades que realizan generan molestias en los barrios donde se localizan, en comparación a los Comercios tipo A. Generan mayor cantidad de desechos sólidos y en algunos se producen malos olores. Algunos requieren durante su funcionamiento la utilización de ciertos tipos de equipos especializados.



PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Definición	Tamaños	Ubicación Permitida
<u>Venta y Fabricación de Joyería:</u> venta la por menor de anillos, cadenas, relojes y joyería y bisutería en general. Puede incluir lugares para reparación de joyas y relojes, así como lugares para fabricación de estos.	Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
<u>Fotocopiadoras:</u> Servicio de fotocopia y reproducción de material impreso y encuadernado de documentos. Se incluyen servicios de levantado de texto.	Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Carnicerías:</u> Venta al por menor de todo tipo de productos cárnicos de animales terrestres.	Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Pescaderías:</u> Venta al por menor de productos marinos (mariscos y pescado).		
<u>Mueblerías:</u> Ventas al por menor de muebles. Incluye muebles para el hogar o para oficina, electrodomésticos. No incluye su fabricación	Sin restricción de tamaño	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
<u>Licoreras:</u> Venta de toda clase de licores envasados pero no para consumo dentro del local. Puede vender otros productos, pero su clasificación primaria será la de licorera.	Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Comercial y Periferia Urbana
<u>Venta de computadoras, equipo y programas:</u> Venta al por menor de partes o computadoras completas y/o programas de computadora.	Pequeñas: Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Mediana Área de construcción entre 150 m <sup>2</sup> y 300 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Grandes: Área de construcción mayor o igual a 300 m <sup>2</sup> .	Zona Comercial
<u>Ferreterías</u> Reventa al por menor de herramientas de mano, pinturas, enseres para la construcción, fontanería, accesorios eléctricos, soldadura o afines.	Pequeñas: Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
	Grandes: Área de construcción mayor o igual a 150 m <sup>2</sup> .	Zonas Comercial y Comercial-Industrial.

**Artículo 41.** Los usos Comercial "B" deben proveer áreas especiales para disponer de los desechos sólidos de forma que no causen molestias a los peatones y se prohíbe que la basura quede a la intemperie.

### Capítulo 13. USO COMERCIAL “C”

**Artículo 42.** Definiciones, ubicación permitida y regulaciones de tamaño para los usos Comercial “C”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Comercial “C”, a los usos comerciales más impactantes que generan flujos vehiculares y ruido. En la mayoría de los casos requieren grandes áreas de construcción y áreas de carga y descarga ya que movilizan grandes volúmenes de mercancías.

Definición	Tamaños	Ubicación Permitida
<u>Depósitos de Materiales:</u> Venta de todo tipo de materiales para la construcción: arena, piedra, cemento, acero, láminas galvanizadas, clavos, etc.	Sin restricción de tamaño.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Exhibición y ventas de vehículos:</u> Reventa al por menor de automóviles, motocicletas, y repuestos y accesorios para los mismos.	Sin restricción de tamaño	Zona Comercial
<u>Centros Comerciales:</u> Son áreas en las que se concentran una serie de locales para el comercio o servicios y que poseen las siguientes características o una serie de ellas: estacionamiento, servicios sanitarios, mantenimiento, vigilancia y otros servicios se ofrecen común. Debido a su vocación, puede tener diversas Actividades de las Listadas en este documento y el permiso para el funcionamiento de esta actividad se considerará por sí sola y no en conjunta con el centro comercial.	Pequeños: Área de construcción menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> , 15 locales comerciales o menos. Área del lote menor a 1100 m <sup>2</sup> . Pueden tener en su interior supermercados pequeños o medianos.	Zonas Residencia, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Medianos: Área de construcción mayor a 1000 m <sup>2</sup> y menor a 3000 m <sup>2</sup> , 15 a 50 locales comerciales. Área del lote entre 1100 m <sup>2</sup> a 2500 m <sup>2</sup> . Pueden tener supermercados de hasta un 60% del área de construcción total del centro comercial.	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Grandes: Área de construcción superior a 3000 m <sup>2</sup> pero menor a 14000 m <sup>2</sup> . 50 a 150 locales comerciales si tiene estacionamientos a nivel del piso o en pisos superiores. 50 a 220 locales si cuenta con estacionamientos en pisos subterráneos. Área del lote mayor a 1500 m <sup>2</sup> pero menor de 4000 m <sup>2</sup> . Puede contener supermercados de hasta un 40% del área de construcción total del centro comercial.	Zona Comercial o bajo categoría de Proyecto Especial

Definición (continuación)	Tamaños	Ubicación Permitida
<u>Hoteles:</u> Son los establecimientos que mediante el pago de una suma proporcionan hospedaje o lugar y servicios para acampar. Pueden ser abiertos al públicos o de una organización privada. De su tamaño dependen los servicios y facilidades que se den en este.	Pequeños: Hoteles con menos de 25 habitaciones. Área de construcción menor a 750 m <sup>2</sup> (no incluye el estacionamiento). No hay salas de reuniones.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Medianos: Hotel de 26 a 45 habitaciones. Área de construcción mayor a 750 m <sup>2</sup> pero menor a 2000 m <sup>2</sup> . Salón de seminarios con área menor a 125 m <sup>2</sup> (50 plazas aproximadamente).	Zonas Mixta y Comercial
	Grandes: Hoteles con más de 46 habitaciones pero como máximo 100. Área de construcción con un área mayor a 2000 m <sup>2</sup> pero menor a 4000 m <sup>2</sup> . Salón de seminarios con un área de 200 m <sup>2</sup> (120 plazas aproximadamente).	Zona Comercial o bajo categoría de Proyecto Especial
<u>Moteles:</u> Establecimiento que brindan hospedaje con modalidad particular de tener estacionamiento individual para cada automóvil que lleva el huésped	Tamaño máximo: 20 habitaciones. Área máxima del lote: 2000 m <sup>2</sup> Cobertura máxima (incluye circulaciones y accesos): 40%	Zona de Amortiguamiento Urbano de la Ciudad de San Ramón
<u>Sodas o cafés:</u> Son ventas de comidas y bebidas preparadas para el consumo inmediato. Se incluyen Sodas, Cafés, restaurantes de comida rápida y restaurantes de comidas variadas. En esta categoría no se incluyen los restaurantes que venden licor.	Pequeños: Área de construcción menor o igual a 150 m <sup>2</sup> Número de plazas(lugar para que el cliente se siente y consuma):20 o menos	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianos: Área de construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> pero menor a 450 m <sup>2</sup> . Número de plazas mayor a 21 pero menor a 40.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 450 m <sup>2</sup> Número de plazas superior a 41.	Zonas Mixta, Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Restaurantes:</u> Son ventas de comidas y bebidas preparadas para consumo inmediato. Se diferencian de la categoría anterior por la posibilidad legal de expender bebidas alcohólicas para el consumo en el sitio.	Pequeños: Área de construcción menor o igual a 150 m <sup>2</sup> Número de plazas(lugar para que el cliente se siente y consuma):40 o menos	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Medianos: Área de construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> pero menor a 450 m <sup>2</sup> . Número de plazas mayor a 41 pero menor a 80.	Zonas Comercial y Periferia Urbana
	Grandes: Área de construcción mayor a 450 m <sup>2</sup> . Número de plazas superior a 81.	Zona Comercial

Definición (continuación)	Tamaños	Ubicación Permitida
<u>Supermercados:</u> Centros de venta al por menor de gran variedad de productos de consumo: alimentos, de limpieza, etc. La diferencia con las pulperías es su sistema de autoservicio: el cliente escoge el producto y cancela la cuenta antes de salir del negocio.	Pequeños: Área de construcción menor o igual a 50 m <sup>2</sup>	Zona Residencial, Comercial, Mixta y Periferia Urbana.
	Medianos: Área de construcción mayor a 50 m <sup>2</sup> e inferior a 200m <sup>2</sup> Área de estacionamiento de al menos 100 m <sup>2</sup> Área total del lote no mayor a 1000 m <sup>2</sup>	Zona Comercial, Mixta y Periferia Urbana.
	Grandes: Área de construcción mayor a 200 m <sup>2</sup> e inferior a 2700 m <sup>2</sup> Área de estacionamientos al menos 500 m <sup>2</sup> Área total del lote no mayor a 2000 m <sup>2</sup>	Zona Comercial

**Artículo 43.** En casos en que exista un proyecto de construcción de un Centro Comercial en alguna zona distinta a la comercial, fuera de la Ciudad de San Ramón y su periferia, ver Capítulo 28 PROYECTOS ESPECIALES de este Reglamento

**Artículo 44.** Si al menos una de las restricciones de tamaño es superada el uso pasará a la categoría de tamaño superior.

#### Capítulo 14. USO SERVICIOS “A”

**Artículo 45.** Definiciones, ubicación permitida y restricciones de tamaño para usos Servicios “A”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Servicios “A” los destinados a la oferta de servicios básicos para la comunidad y caracterizados por generar mínimos impactos y molestias a los vecinos.

Definición	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Reparación de calzado:</u> Talleres donde se reparan zapatos, carteras, bolsas y mochilas.	Área de construcción inferior a 150 m <sup>2</sup> .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, y Comercial - Industrial
<u>Alquiler de películas:</u> Alquiler de películas en video, DVD, u otro formato.	Sin restricción de tamaño	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Peluquerías y salones de belleza:</u> Servicios de corte de cabello, salas de estética y belleza. No incluye saunas ni salas de bronceado. No se incluyen las escuelas de peluquería o belleza, las cuales se incluyen en Academias Educativas.	Área de construcción inferior a 150 m <sup>2</sup> .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana

<b>Definición (continuación)</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>Lugares de culto religioso:</u> Sitios para el culto o realización de ceremonias de cualquier religión como actividad primordial.	Pequeños: Área de construcción inferior a 300 m <sup>2</sup> . Aproximadamente 100 plazas.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Medianos: Área de construcción mayor a 300 m <sup>2</sup> e inferior a 600 m <sup>2</sup> . Máximo 250 plazas.	Zona Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Grandes: Área de construcción mayor a 600 m <sup>2</sup> y como máximo de 2400 m <sup>2</sup> . Plazas máximas varían entre 251 y 1500	Zona Comercial
<u>Cementerios:</u> Terreno para disponer de restos humanos, sea por enterramiento o en nichos.	Sin restricción de tamaño	Zonas Residencial, Periferia Urbana y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y su periferia.

### Capítulo 15. USO SERVICIOS “B”

**Artículo 46.** Definiciones, ubicación permitida y regulaciones de tamaño para usos Servicios “B”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Servicios “B” los destinados a la oferta de servicios especializados para la comunidad y que generan impactos mayores sobre ella en comparación con los Servicios tipo A. Producen mayores molestias por ruido, flujos vehiculares y en algunos casos son actividades que requieren edificaciones de mayor tamaño.

<b>Definición</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Ubicación permitida</b>
<u>Organismos internacionales.</u> Todas aquellas oficinas de consulados, embajadas, organismos internacionales, organizaciones no gubernamentales.	<i>Pequeñas:</i> Áreas de construcción menores a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	<i>Grandes:</i> Áreas de construcción mayor o igual a 150 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Funerarias:</u> Servicios para funerales: venta de féretros y preparación de pompas fúnebres y ceremonias.	Sin restricciones de tamaño.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Oficina de correos:</u> Oficina que recibe correo para ser enviado, venta de estampillas de correo y casillas postales.	Sin restricciones de tamaño.	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Lavanderías:</u> Servicio de lavado de ropa (normal o en seco)., sea por encargo o por alquiler de equipo para que el usuario lo haga por sí mismo.	Sin restricciones de tamaño.	Zonas Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial

<b>Definición (continuación)</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>Oficinas bancarias:</u> Cualquier tipo de servicio financiero: bancos, financieras, prestamistas, mutuales de ahorro y préstamo, transferencias monetarias, inversiones, etc.	Oficinas y Agencias	Zonas Comercial, Mixta, Comercial-Industrial, para Usos Industriales y Periferia Urbana.
	Cajeros automáticos	En todas las Zonas de la ciudad de San Ramón y su periferia
<u>Oficinas:</u> Oficinas para servicios profesionales, consultores, servicios de diversa índole sin venta de bienes en el sitio, organismos gubernamentales, no gubernamentales o internacionales.	<i>Oficinas pequeñas o complejos de oficinas pequeño:</i> Área máxima de construcción 150 m <sup>2</sup> . Pueden ser casas de habitación pero con un área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup> .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	<i>Oficinas medianas:</i> Área de construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> pero menor de 450 m <sup>2</sup> .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
	<i>Oficinas grandes:</i> Área de construcción mayor a 450 m <sup>2</sup> .	Zona Comercial

### Capítulo 16. USO SERVICIOS “C”

**Artículo 47.** Definiciones, ubicación permitida y restricciones de tamaño de usos Servicios “C”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Servicios “C” los destinados a la oferta de servicios más especializados para la comunidad y que generan impactos mayores en la ciudad que los Servicios tipo A y B.

<b>Definición</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>Alquiler de vehículos:</u> Alquiler o arrendamiento de vehículos automotores	Sin restricción de tamaño	Zonas Comercial y Periferia Urbana
<u>Alquiler de maquinaria:</u> Alquiler o arrendamiento de maquinaria.	Sin restricción de tamaño	Zonas Periferia Urbana y Comercial-Industrial
<u>Talleres de Tapicería:</u> Talleres dedicados a la reparación de muebles o de tapicería en general.	Área de construcción menor a 100 m <sup>2</sup>	Zona Mixta, Comercial, Periferia Urbana y para Usos Industriales
<u>Talleres electrónicos o eléctricos:</u> Talleres para reparación de electrodomésticos (Televisión, radio, microondas, cocinas, refrigeradoras, etc.) y equipo de computadoras.	Pequeños: Área de construcción menor o igual a 100 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial –Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 100 m <sup>2</sup>	Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial –Industrial y para Usos Industriales

Definición (continuación)	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Talleres de enderezado y pintura:</u> Talleres de pintura y enderezado de carrocerías de automóviles.	Sin restricción de tamaño	Comercial, Comercial – Industrial, para Usos Industriales, Periferia Urbana y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón
<u>Talleres metal-mecánicos:</u> Talleres de automóviles, motocicletas y motores.	Pequeños: Área de construcción menor o igual a 100 m <sup>2</sup>	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial –Industrial, para Usos Industriales y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón
	Grandes: Área de construcción mayor a 100 m <sup>2</sup>	Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial –Industrial, para Usos Industriales y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón

### Capítulo 17. USO ENTRETENIMIENTO “A”

**Artículo 48.** Definiciones y ubicación permitida para usos Entretenimiento “A”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Entretenimiento “A” los dedicados a actividades de esparcimiento para toda clase de público y de todas las edades.

Definición	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Balneario:</u> Complejo que contiene piscinas recreativas y todas las instalaciones para este servicio de entretenimiento.	Sin restricción de tamaño	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Amortiguamiento Urbano de la Ciudad de San Ramón y su periferia.
<u>Juegos de Video:</u> Sala con juegos de video, para alquiler en el local.	Sin restricción de tamaño	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
<u>Boliches:</u> Son salones para la práctica del boliche. La venta de licor queda supeditada a la ubicación según se señala en el Capítulo 18 de este Reglamento.	Sin restricción de tamaño	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Salas de Billar:</u> Centros acondicionados para el juego de billar o pool. La venta de licor queda supeditada a la ubicación según se señala en el Capítulo 18 de este Reglamento.	Sin restricción de tamaño	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana

Definición (continuación)	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Salones de Patines:</u> Salones acondicionados para el patinaje.	Sin restricción de tamaño	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Salones de juegos infantiles y/o juveniles:</u> son centros acondicionados con juegos para niños o jóvenes que no sean solamente juegos de video.		
<u>Club social:</u> Centros acondicionados para atender recepciones, bodas, fiestas familiares o eventos para socios o que son alquilados con este fin.		
<u>Redondeles o Plaza de Toros:</u> Sitio donde se realizan espectáculos taurinos.	Sin restricciones de tamaño	Zonas Comercial y Periferia Urbana
<u>Cines:</u> Salas acondicionadas para la exhibición de películas, obras teatrales, musicales, culturales.	Sin restricciones de tamaño	Zona Comercial
<u>Club Campestre:</u> Zonas para paseos, con áreas verdes amplias, acondicionadas para comidas (mesas, asadores) pueden incluir facilidades como áreas deportivas, restaurantes, etc.	Sin restricciones de tamaño	Zona Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y su periferia.
<u>Pistas de bicicross:</u> Sitio donde se realizan competencias de bicicletas a través del campo o por circuitos accidentados.	Sin restricciones de tamaño	Zona de Amortiguamiento Urbano
<u>Pistas de autocross y motocross:</u> Sitio donde se realizan competencias de autos, motocicletas a través del campo o por circuitos accidentados.	Sin restricciones de tamaño	No permitido en ninguna de las zonas de la ciudad de San Ramón y su periferia.

### Capítulo 18. USO ENTRETENIMIENTO “B”

**Artículo 49.** Definiciones, ubicación permitida y restricciones de tamaño para usos Entretenimiento “B”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Entretenimiento “B” a las actividades de dispersión para un público variado pero caracterizado por la venta de licor para consumo en el sitio.

Definición	Tamaño	Ubicación permitida
<u>Cantina o Bar:</u> Centro cuya actividad de venta principal son las bebidas alcohólicas para consumo en el lugar y con la posibilidad de acompañarlas con comidas preparadas (bocas).	Pequeños: Área mínima 50 m2 Área máxima 100 m2 (sin incluir estacionamiento)	Zonas Mixtas, Comercial y Periferia Urbano
	Grandes: Área mínima 100 m2 Área máxima 250 m2 (sin incluir estacionamiento)	



## Capítulo 19. USO ENTRETENIMIENTO “C”

**Artículo 50.** Definiciones, ubicación permitida y restricciones de tamaño para usos Entretenimiento “C”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Entretenimiento “C” las siguientes actividades:

Definición	Tamaño	Ubicación permitida
<u>Clubes Nocturnos:</u> Centros de diversión para adultos exclusivamente y tienen en común la venta de bebidas alcohólicas. Se pueden dividir en los siguientes tipos i. Con música en el sitio: sea por medio de grabaciones o músicos en vivo, ii. espectáculos variados: cómicos, representaciones teatrales y bailes iii. para adultos: Espectáculos de bailarines o bailarinas desnudistas (aunque no se quiten toda la ropa).	Sin restricción de tamaño	Para i) y ii) Zona Comercial El tipo iii) no se permite en ninguna zona.
<u>Salones de baile:</u> Salones a los que se va a bailar, sea con músicos en el sitio, o con música grabada. Se separan de los otros usos de entretenimiento porque se diferencian por la posibilidad de vender licor.	Sin restricción de tamaño	Zona Comercial.

## Capítulo 20. USO DE ALMACENAMIENTO

**Artículo 51.** Definiciones y ubicación permitida para los usos de almacenamiento. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Almacenamiento a aquellos en los que se realiza el almacenamiento de materiales, equipos, productos o materias primas industriales para ser llevados a otros sitios donde pueden ser vendidos, procesados u otros fines.

Definición	Ubicación Permitida
<u>Bodegas de materiales para reciclaje inocuos:</u> Centros de almacenamiento de materiales reciclables para ser enviados a plantas de procesamiento.	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Bodegas de materiales inocuos:</u> Almacenes de materiales de cualquier tipo, excepto aquellos materiales que sean volátiles, inflamables, químicos peligrosos, residuos tóxicos (Estos se detallan en la Lista de Usos de Alto Riesgo del Ministerio de Salud)	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Bodegas de materiales no inocuos:</u> Almacenamiento de materiales de riesgo: químicos, inflamables, tóxicos, etc. (Estos se detallan en la Lista de Usos de Alto Riesgo del Ministerio de Salud)	Zona para Usos Industriales

## Capítulo 21. USO INDUSTRIAL

**Artículo 52.** Se definirá para efectos de este Reglamento como actividad industrial aquella actividad desarrollada por empresas que se dediquen a la transformación de materias primas o productos semi-elaborados, que tiene por objeto la preparación de productos finales o intermedios para satisfacer las necesidades de consumo de la población.

**Artículo 53.** Se definen como Zona para Usos Industriales aquella cuyos terrenos se caracterizan por ubicación, topografía, accesibilidad, cercanía a la ciudad, tamaño y tienen potencial para desarrollar actividades industriales en ellos. Estos terrenos presentan potencial para este uso, pero no se establece como obligatorio, pueden desarrollarse otras actividades compatibles y mientras se establece el uso industrial en ellas permanecerán con el uso actual hasta que exista la oportunidad de desarrollo. Para su ubicación ver Mapa de Zonificación de la Ciudad de San Ramón y sus Alrededores.

**Artículo 54.** Para la construcción de un parque industrial o zona franca en los sectores propuestos se establece como área mínima 5 hectáreas. No es necesario que todo el sector con potencial industrial sea construya al mismo tiempo, puede ser por etapas o con proyectos diferentes.

**Artículo 55.** Se establece como tamaño máximo para una zona industrial 20 hectáreas.

**Artículo 56.** Las zonas industriales deben contar con un carril de acceso que facilite el ingreso y salida de vehículos y camiones, para minimizar los impactos sobre los flujos vehiculares de las vías.

**Artículo 57.** Se definirán como Talleres Artesanales los pequeños talleres de prácticas artesanales, que requieren un terreno reducido para sus actividades. Para cada tipo de actividad industrial del Artículo 59 se señala el tamaño y cantidad de empleados para lo que se considerará un Taller Artesanal.

**Artículo 58.** *Estacionamiento:* Las áreas constructivas de la Tabla del Artículo 59 no incluyen áreas de carga y descarga. Para las regulaciones sobre estacionamientos, áreas de carga y descarga, accesos y demás aspectos viales Ver el Reglamento de Vialidad.

**Artículo 59.** *Tipo de industria permitido:* Para el cantón de San Ramón se establece como industrias permitidas aquellas de conformidad con lo establecido en el Reglamento sobre Higiene Industrial del Ministerio de Salud. Se permitirá únicamente industrias que clasifiquen como de bajo Riesgo o Riesgo Moderado: Tipo B1 y B2 y Tipo C según dicho Reglamento.

Definiciones	Tamaño	Ubicación Permitida
Alimenticias: Manufactura de productos alimenticios.	Taller Artesanal: Área de construcción menor o igual a 100 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados menor a 10.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Definiciones (continuación)</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>Alimenticias:</u> Manufactura de productos alimenticios.	Pequeñas: Área de construcción mayor a 100 m <sup>2</sup> pero menor a 500 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 10 pero inferior o igual a 50.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 500 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 50 pero menor o igual a 100 personas.	Zonas Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 1000 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 100.	Zona para Usos Industriales
<u>Fábrica de prendas de vestir:</u> manufactura de prendas de vestir, ropa	Taller Artesanal: Área de construcción menor o igual a 75 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados menor a 10.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Pequeñas: Área de construcción mayor a 75 m <sup>2</sup> pero menor a 375 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 10 pero inferior o igual a 50.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 375 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 750 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 50 pero menor o igual a 100 personas.	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 750 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 100.	Zonas Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Fábrica de Tejidos (Telares):</u> manufactura de tejidos por medio del tejido de hilos. No incluyen el proceso de teñido.	Medianas: Área de construcción menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: menor o igual a 100 personas.	Zonas Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 1000 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 100.	Zona para Usos Industriales
<u>Talabartería (Taller Artesanal):</u> Manufactura de prendas o utensilios de cuero. Se incluye la fabricación de calzado de cuero. No incluye tenerías o curtidoras o procesos de teñido industrial.	Taller Artesanal: Área de construcción menor o igual a 100 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados menor a 20.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 100 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 500 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 100 personas.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 500 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 100.	Zonas Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales

<b>Definiciones (continuación)</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>Fabricación de productos con madera:</u> Manufactura de productos cuyo elemento principal es la madera, como ebanisterías, mueblerías o afines.	Taller Artesanal: Área de construcción menor o igual a 150 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados menor a 20.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 500 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 100 personas.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 500 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 100.	Zonas Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Imprentas:</u> Establecimientos dedicados a imprimir litografiar y encuadernar todo tipo de material impreso en papel. Por riesgos a la salud las imprentas que cuenten con linotipo de plomo se clasifican como "Grandes", sin importar su área constructiva.	Pequeñas: Área de construcción menor a 150 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados inferior o igual a 20.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 150 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 1000 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 100 personas.	Zonas Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 1000 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 100.	Zona para Usos Industriales
<u>Fabricación de productos de limpieza:</u> manufactura de detergentes productos de limpieza personal a partir de ingredientes naturales y biodegradables.	Sin restricción de tamaño	Zonas Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Fabricación de productos farmacéuticos:</u> manufactura de medicamentos o productos para la salud.	Sin restricción de tamaño	Zona para Usos Industriales
<u>Fabricación de productos de plástico</u>		
<u>Fabricación de productos de loza o arcilla:</u> Manufactura de artesanías o productos basados en arcilla, porcelana, loza.	Taller Artesanal: Área de construcción menor o igual a 100 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados menor a 10.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 100 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 500 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 10 pero menor o igual a 50 personas.	Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales.

Definiciones (continuación)	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Fabricación de productos de vidrio:</u> Manufactura de cristalería artesanal, vitrales o elementos similares que no requieran hornos de fundición grandes	Pequeñas: Área de construcción menor o igual a 100 m <sup>2</sup> o cantidad de inferior o igual a 10 m <sup>2</sup> .	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 100 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 500 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 10 pero menor o igual a 50 personas.	Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Fabricación de productos a base de cemento:</u> manufactura de bloques, tuberías, adornos y productos cuyo principal componente es el cemento	Medianas: Área de construcción mayor a 250 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 750 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 50 personas.	Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 250 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 750 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 50 personas.	Zonas para Usos Industriales
<u>Industrias Metalúrgicas:</u> Fundiciones y tratamiento de metales en general que incluya calor. No incluyen trabajos de troquelado o moldeado	Sin restricción de tamaño.	Zonas para Usos Industriales
<u>Fabricación de productos metálicos:</u> Troquelado, soldadura, moldeado de elementos metálicos para la confección de productos variados.	Pequeñas: Área de construcción menor a o igual 200 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados inferior o igual a 20.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Medianas: Área de construcción mayor a 200 m <sup>2</sup> pero menor o igual a 600 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 100 personas.	Zonas Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor a 600 m <sup>2</sup> o cantidad de empleados superior a 100.	Zona para Usos Industriales
<u>Fabricación de maquinaria</u>	Sin restricción de tamaño	Zona para usos industriales
<u>Fabricación de equipo</u>	Sin restricción de tamaño	Zona para usos industriales
<u>Procesamiento de fibras vegetales para confección de textiles</u>	Sin restricción de tamaño	Zona para usos industriales

**Artículo 60.** Quedan absolutamente prohibidas las actividades industriales altamente contaminantes, peligrosas, insalubres o incómodas, que perturben el entorno de la vida o representen algún riesgo para los habitantes, mencionadas en la lista de actividades de Riesgo (Tipo A) del Ministerio de Salud.

**Artículo 61. Prácticas prohibidas para las industrias en general:**

- a. Instalación de botaderos y derrames de desechos industriales en vías públicas o dentro de sus propias instalaciones.
- b. Utilizar la vía pública para reparaciones y refraccionamiento de vehículos, ni depósitos temporales que obstruyan el paso
- c. Carga y descarga en acera
- d. Utilizar vía pública para maniobras
- e. Mal manejo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos.

**Capítulo 22. USO TRANSPORTES “A”**

**Artículo 62.** Definiciones y ubicación permitida de Usos Transportes “A”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Transportes “A” a aquellas actividades que ofrecen servicios a los vehículos automotores, incluyendo el transporte público.

Definición	Ubicación permitida
<u>Estacionamientos públicos comerciales:</u> Zonas en las que se alquila un espacio para estacionamiento de vehículos.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
<u>Estacionamiento de autobuses:</u> Área destinada a guardar los autobuses de una línea o empresa mientras no están funcionando, Puede contar además con un taller mecánico para los autobuses y las instalaciones necesarias para su funcionamiento.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
<u>Lavacarros:</u> Servicio de lavado de carrocerías de automóviles, por medios automáticos, semiautomáticos o manualmente. Se incluyen servicios de encerado o limpieza de interiores de automóviles.	

**Capítulo 23. USO TRANSPORTES “B”**

**Artículo 63.** Definiciones y ubicación permitida de usos Transportes “B”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos de Transportes “B” los siguientes tipos:

Definición	Ubicación Permitida
<u>Expendios de Combustible:</u> Estaciones distribuidoras de combustible. Venta al por menor de aceites y accesorios para los automóviles.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
<u>Terminal de Buses:</u> Instalaciones destinadas al abordaje de pasajeros con un destino determinado.	Zonas Mixta, Comercial, y Comercial-Industrial

## Capítulo 24. USO DEPORTIVO

**Artículo 64.** Definiciones y ubicación permitida de usos Deportivos. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Deportivos los siguientes tipos:

Definición	Ubicación Permitida
<u>Polideportivos, plazas, canchas:</u> complejos deportivos con canchas para la práctica de cualquier deporte. Si es bajo techo entra en la categoría de Gimnasio deportivo	Zona Residencial, Mixta, Periferia Urbana y Amortiguamiento Urbano
<u>Gimnasios para Ejercicios:</u> Instalaciones acondicionadas con aparatos para ejercitarse así como salas para hacer ejercicios en grupo.	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<u>Estadios:</u> Instalaciones acondicionadas para la práctica de deportes, que cuentan con graderías, accesos, servicios sanitarios y taquillas cuando menos	Periferia Urbana o bajo Proyectos Especial
<u>Gimnasios Deportivos:</u> Instalaciones bajo techo para realización de deportes como fin primordial.	

**Artículo 65.** En casos en que exista un proyecto de construcción de un estadio o gimnasio deportivo en alguna zona distinta a la Periferia Urbana, ver Capítulo 28 Proyectos Especiales de este Reglamento

## Capítulo 25. USO TELECOMUNICACIONES

**Artículo 66.** Definiciones y ubicación permitida de usos Telecomunicaciones. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Telecomunicaciones los siguientes tipos:

Definición	Ubicación Permitida
<u>Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio o afines.</u>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial, para Usos Industriales y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y periferias
<u>Centrales Telefónicas:</u> Edificaciones que albergan el equipo para la comunicación vía telefónica.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial, para Usos Industriales y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y su periferia.
<u>Estaciones de Radio y Televisión:</u> Instalaciones que albergan equipo para transmisión de señales de radio o televisión.	Zonas Mixta, Comercial y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y su periferia. En caso de solicitud en otra zona, pedir permiso especial.

**Artículo 67.** En casos en que exista un proyecto de construcción de una estación de radio o televisión en alguna zona distinta a la comercial, fuera de la Ciudad de San Ramón y su periferia, ver Capítulo 28 Proyectos Especiales de este Reglamento

## Capítulo 26. USO AGROPECUARIO “A”

**Artículo 68.** Definiciones y ubicación permitida de usos Agropecuarios tipo “A”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Agropecuarios “A” los siguientes tipos:

Definición	Ubicación Permitida
<u>Clínicas Veterinarias:</u> Venta al por menor de Artículos y medicamentos para animales y Servicios de atención veterinaria (práctica de medicina, odontología o cirugía de animales) en los que se requiere internamiento. Se incluyen en estos las veterinarias que tengan animales para la venta.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y su periferia
<u>Venta de Insumos Agrícolas:</u> venta al por menor de productos relacionados con la actividad agrícola (semillas, agroquímicos, etc) o la actividad pecuaria (granos, alimentos, etc)	Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y su periferia
<u>Viveros:</u> Cultivos para plantas ornamentales o alguna otra que requiera del uso de zarán o plásticos para cubrir las plantas.	Zonas Periferia Urbana y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y su periferia.
<u>Venta de plantas:</u> venta al por menor de plantas y Artículos de jardinería.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, , Periferia Urbana, Comercial-Industrial, Uso Industrial, y Amortiguamiento Urbano.

## Capítulo 27. USO PROTECCIÓN AMBIENTAL

**Artículo 69.** Definiciones de Uso de Protección Ambiental. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Protección Ambiental los que tienen como finalidad favorecer el aprovechamiento del suelo con actividades de impacto ambiental mínimo, tanto a nivel hidrológico como paisajístico.

- a. Parque o área recreativa pública: Áreas acondicionadas para el ocio y esparcimiento de los habitantes. Puede o no tener facilidades para el descanso, deportivas o recreativas.
- b. Zonas Protegidas: Áreas que por la legislación vigente o por consideraciones especiales del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, están vedadas para construcción y cuya vocación es primordialmente de conservación, aunque pueden ser explotadas turística o recreativamente, en el tanto no se construya en ellas.

Dentro de las zonas protegidas se incluyen zonas que han sido afectadas por inundaciones, zonas donde se encuentren manantiales, zonas de protección de ríos y zonas de alta pendiente. En estos casos deben ser adquiridas por la Municipalidad para su protección o ser cedidas como áreas verdes por parte de los urbanizadores siempre y cuando cumplan con todos los requisitos de Áreas Verdes del Título 7 “Áreas Verdes” de este Reglamento.

**Artículo 70.** El Uso Protección Ambiental se permite en todas las zonas de la ciudad de San Ramón y su periferia.



**Artículo 71.** Los usos Protección Ambiental deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales

- Parque o área recreativa pública: El área construida incluye instalaciones deportivas, accesos, senderos impermeabilizados, aceras o pasillos y estacionamientos. Debe contar con facilidades mínimas: como una recepción, casetillas para guardas, servicios sanitarios, chozas para picnic y las mínimas para el uso específico. Deben contar con espacios de estacionamiento.  
Para parques o áreas recreativas públicas de menos de una hectárea, el área de cobertura no puede ser mayor al 25%.  
Para parques o áreas recreativas públicas de más de una hectárea, el área de cobertura no puede ser mayor al 15%.  
Los parques forman parte del área de cobertura así como las áreas de juegos.
- Zonas Protegidas: No se permiten urbanizar. Debe contar con un área de estacionamiento que no sea totalmente impermeable. Las calles de acceso deberán ser las mínimas posibles.

**Artículo 72.** Los usos Protección Ambiental quedan sujetos a las siguientes restricciones adicionales específicas: La altura permitida de las instalaciones no deberá pasar de 6 metros ó 2 pisos.

## Capítulo 28. PROYECTOS ESPECIALES

**Artículo 73.** Para efectos del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, los Usos Especiales son aquellos que por sus características excepcionales puede aprobarse en una zona distinta a la permitida. Todos los proyectos especiales, con excepción de las Estaciones de Radio y Televisión, no serán permitidos en la Zona Compatible con Protección de Recursos Naturales. Para esto no sólo debe analizarse por la administración municipal, sino contar con el apoyo de sectores comunales y/o políticos. Se especifican aquellos usos que pueden ser calificados como especiales:

- a. Instituciones de Educación Superior Grandes: En el caso que se presente un proyecto de creación de algún centro educativo superior, que no este en la Ciudad de San Ramón y su periferia, se analizará la posibilidad, considerando la ubicación, el impacto ambiental, su extensión y su especialización: turística, agropecuaria, ecológica u otra específica. Como parte integral del proyecto se considera la construcción de residencias estudiantiles.
- b. Hospitales: Si se diera el caso de la construcción de un hospital fuera de los límites definidos de la ciudad de San Ramón y su periferia, deberá someterse a consideración, tomando en cuenta el impacto ambiental y su real accesibilidad actual y futura.
- c. Centros Comerciales Grandes: Este uso se permitiría fuera del área urbana de San Ramón, si existiesen probadas condiciones de mitigación de impactos ambientales y de tráfico vehicular en las vías existentes y/o futuras.

- d. Hoteles grandes: Hoteles con más de 46 habitaciones pero como máximo 100. Área de construcción con un área mayor a 2000 m<sup>2</sup> pero menor a 4000 m<sup>2</sup>. Salón de seminarios con un área de 200 m<sup>2</sup> (120 plazas aproximadamente).
- e. Estaciones de Radio o Televisión: Dadas las características particulares de este uso, debe considerarse que podrían ubicarse en zonas no urbanas. Deben asegurar que los posibles impactos sobre el flujo vehicular serán mínimos.
- f. Estadios y Gimnasios Deportivos: Por sus características especiales producen variados impactos, pero a la vez beneficios a los pobladores.
- g. Zonas Industriales: Esto permitiría ubicar zonas industriales fuera de las área establecidas para la ubicación de zonas industriales en el Plan Regulador, siempre y cuando se cumpla con toda la legislación vigente de aplicación en el caso específico y se realicen los estudios adicionales necesarios.
- h. Cárceles: En el caso que se presente un proyecto de construcción de un Centro de Adaptación y Rehabilitación Penitenciaria en el cantón de San Ramón, se analizará la posibilidad de realizarlo considerando la ubicación, el impacto ambiental y su extensión.
- i. Relleno Sanitario: El relleno sanitario es una opción para la disposición final de desechos con ventajas económicas y sanitarias. Es importante hacer los estudios necesarios para la ubicación de alguno en el catón.

**Artículo 74.** Para aprobar alguno de los Usos Especial listados en el Artículo 73 se debe crear una comisión de cuatro partes: Administración, Concejo, Comisión Estratégica Territorial y Comunidad para considerar las condiciones y establecer si cumple con los requisitos para permitir su ubicación en zonas que no lo permiten.

**Artículo 75.** La aprobación o construcción de los PROYECTOS ESPECIALES de ninguna manera varían el Mapa de Zonificación o su clasificación. De hecho al ser aprobados en zonas donde no son compatibles, deberán clasificarse como usos no conforme especiales.

**Artículo 76.** Al solicitar la ampliación o remodelación de un uso especial, se deberá pasar por el mismo proceso de aprobación inicial.

**Artículo 77.** Si se solicita un cambio de uso en algún Uso Especial, deberá ser un uso conforme con la zonificación donde se encuentre o en su defecto el mismo usos especial que habían anteriormente.

## **Capítulo 29. USOS NO PERMITIDOS EN TODO EL CANTÓN DE SAN RAMÓN**

**Artículo 78.** Se detallan las actividades no permitidas:

- a. Autobancos
- b. Explotación de Minas y Canteras: Todo tipo de canteras, tajos o extracción de minerales ferrosos o no ferrosos.

- c. Fabricación de sustancias químicas industriales básicas.
- d. Fabricación de abonos y plaguicidas, exceptuando a los abonos orgánicos.
- e. Fabricación de jabones y productos de limpieza. Se exceptúan aquellos que cumplen con los requisitos del Artículo 59 de este Reglamento.
- f. Fabricación de productos diversos derivados del petróleo.

### TÍTULO 3. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL RESTO DEL CANTÓN

#### Capítulo 30. USO AGROPECUARIO “B”

**Artículo 79.** Definiciones y ubicación permitida de usos Agropecuarios tipo “B”. Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Agropecuarios “B” los siguientes tipos:

Definición	Tamaño	Ubicación Permitida
<u>Corral</u> <sup>2</sup> : Sitio cerrado y descubierto en el campo que sirve habitualmente para guardar animales.	Pequeño y mediano: no tiene un tamaño específico, no se podrá albergar una cantidad de animales mayor a la establecida como límite entre las granjas y los animales de subsistencia. <sup>1</sup>	Núcleos consolidados y Zona de crecimiento a largo plazo, Zona de amortiguamiento de núcleos consolidados, Núcleos no consolidados, Zona de restricción a la actividad pecuaria, Zona Agropecuaria y Compatible con protección de recursos naturales.
	Grande: aquel en el cual se albergan un número mayor de animales al establecido en como límite entre las granjas y los animales de subsistencia. <sup>1</sup>	Zona Agropecuaria
<u>Establo</u> : Lugar cubierto en que se encierra ganado para su descanso y alimentación. (Entiéndase ganado por animales domésticos como: caballos, vacas, cabras y gallinas). Sin importar el tamaño no se podrá albergar a una cantidad de animales mayor a la establecida como límite entre las granjas y los animales de subsistencia. <sup>1</sup>	Pequeño: área para albergar animales menor o igual a 50 m <sup>2</sup> .	Núcleo consolidados y Zona de crecimiento a largo plazo, Zona de amortiguamiento de núcleos consolidados, Núcleos no consolidados, Zona de Restricción a la actividad pecuaria, Agropecuaria y Compatible con protección de recursos naturales.
	Mediano: área para albergar animales mayor a 50 m <sup>2</sup> y menor a 200 m <sup>2</sup> .	Zona de amortiguamiento de núcleos consolidados, Zona de Restricción a la actividad pecuaria, Zona Agropecuaria y Compatible con protección de recursos naturales.
	Grande: área para albergar animales mayor a 200 m <sup>2</sup> y menor a 400 m <sup>2</sup> .	Zona Agropecuaria En Zona Compatible con protección de recursos naturales ver artículo 80.

<b>Definición (continuación)</b>	<b>Tamaño</b>	<b>Ubicación Permitida</b>
<u>Instalaciones pecuarias:</u> incluye granjas de animales como: cerdos, aves, vacas, ovejas, cabras, conejos y caballos.	Granja diversa: Tamaño máximo 1000 m <sup>2</sup>	Zona Agropecuaria
	Granjas <sup>1</sup> : Tamaño máximo: Porcinas 3000 m <sup>2</sup> Avícola 7000 m <sup>2</sup> Otras 2000 m <sup>2</sup>	
<u>Producción de cultivos en general</u>	Sin restricción de tamaño	Núcleo consolidado, Zona de crecimiento y de amortiguamiento de núcleo consolidados, Núcleos no consolidados y Zona Agropecuaria
<u>Producción Agrícola en general:</u> producción de cultivos, ganadería, recursos naturales, pesca, bosques y productos forestales primarios.	Sin restricción de tamaño	Zona de amortiguamiento y Zona Agropecuaria.
<u>Producción Agrosilvopastoril:</u> desarrollos de árboles asociados con cultivos agrícolas y la ganadería.	Sin restricción de tamaño	Zona de amortiguamiento de núcleos consolidados y Zona Agropecuaria.

Nota: 1) Consultar la definición hecha en el Reglamento de Construcciones en el Capítulo 34 de Instalaciones pecuarias.

2) Para construir cualquier corral no es necesario tramitar ningún permiso de construcción.

**Artículo 80.** En la zona compatible con protección de recursos naturales se permitirá la construcción de establos grandes, de hasta 400 m<sup>2</sup>, siempre y cuando sean para albergar caballos en una cantidad de hasta 20 animales.

**Artículo 81.** Los corrales pequeños y medianos y los establos pequeños serán permitidos en la zona de Amortiguamiento Urbano de la Ciudad de San Ramón y su periferia.

### **Capítulo 31. NÚCLEOS CONSOLIDADOS Y ZONAS DE CRECIMIENTO A LARGO PLAZO**

**Artículo 82.** Para los límites de los Núcleos Consolidados y las Zonas de Crecimiento a largo plazo ver el Mapa de Zonificación.

**Artículo 83.** Los usos permitidos en los Núcleos Consolidados y de las Zonas de Crecimiento a Largo Plazo se listan en la siguiente Tabla. Para su definición y su tamaño ver el Título 2 de este Reglamento desde el Capítulo 3 al Capítulo 29 y Capítulo 30 del Título 3.

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Grupo</b>	<b>Actividad</b>	<b>NÚCLEO CONSOLIDADO</b>	<b>ZONAS DE CRECIMIENTO</b>
Habitacional	Viviendas y apartamentos	Si	Si
	Edificios para alquiler	Si	Si
	Residencias universitarias y estudiantiles	Si	Si
Cultural	Condominios residenciales	Si	Si
	Museos-bibliotecas -kioscos de información	Si	Si
	Teatros y salas de conciertos	Si	Si
Comunal	Salones Comunes / Salones Multiuso	Si	Si
Educativa A	Guarderías	Si	Si
	Preescolar	Si	Si
	Escuelas	Si	Si
	Colegios	Si	Si
Educativa B	Academias Educativas	Si	Si
	Educación Técnica	Si	Si
	Escuelas de Baile	Si	Si
Educativa C	Instituciones de Educación Superior Pequeñas	Si	Si
	Instituciones de Educación Superior Medianas	Si	Si
	Instituciones de Educación Superior Grandes	No	No
	Centros de investigación	Si	Si
Salud A	EBAIS	Si	Si
	Sanatorios y Hogares para Personas Mayores	Si	Si
	Laboratorios Clínicos	Si	Si
	Clínicas	Si	Si
Salud B	Hospitales	No	No
Comercial A	Bazares	Si	Si
	Farmacias	Si	Si
	Floristerías y Venta de Plantas	Si	Si
	Librerías	Si	Si
	Panaderías Pequeñas	Si	Si
	Pulperías	Si	Si
	Verdulería	Si	Si
	Zapatería	Si	Si
	Venta de Artesanías	Si	Si
	Carnicerías	Si	Si
	Venta y Fabricación de Joyería	Si	Si
Comercial B	Ferreterías pequeñas	Si	Si
	Ferreterías grandes	Si	Si
	Fotocopiadoras	Si	Si
	Licorerías	Si	Si
	Mueblerías	Si	Si
	Pescadería	Si	Si
	Venta de Computadoras, equipo y programas Pequeñas	Si	Si

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Grupo (continuación)</b>	<b>Actividad</b>	<b>NÚCLEO CONSOLIDADO</b>	<b>ZONAS DE CRECIMIENTO</b>
Comercial B (continuación)	Venta de Computadoras, equipo y programas Medianas	No	Si
	Venta de Computadoras, equipo y programas Grandes	No	Si
Comercial C	Centros comerciales Pequeños	Si	Si
	Centros comerciales Medianos	No	Si
	Centros comerciales Grandes	No	No
	Depósitos de materiales	Si	Si
	Exhibición y Ventas de Vehículos	No	Si
	Hoteles pequeños	Si	Si
	Hoteles medianos	Si	Si
	Hoteles grandes	No	No
	Moteles	No	Si
	Soda pequeña	Si	Si
	Soda mediana	Si	Si
	Soda grande	Si	Si
	Restaurante pequeño	Si	Si
	Restaurante mediano	Si	Si
	Restaurante grande	No	No
	Supermercado pequeño	Si	Si
Supermercado mediano	Si	Si	
Supermercado grandes	No	No	
Servicios A	Alquiler de Películas	Si	Si
	Cementerios	Si	Si
	Lugares de culto religioso pequeños	Si	Si
	Lugares de culto religioso medianos	Si	Si
	Lugares de culto religioso grande	No	No
	Peluquerías y Salones de Belleza pequeños	Si	Si
	Reparación de Calzado	Si	Si
Servicios B	Funerarias	Si	Si
	Lavanderías	Si	Si
	Oficina de correos	Si	Si
	Oficinas Pequeñas	Si	Si
	Oficinas Medianas	Si	Si
	Oficinas Grandes	No	Si
	Oficinas Bancarias	Si	Si
	Cajeros Automáticos	Si	Si
	Organismos internacionales	Si	Si
Servicios C	Alquiler de vehículos	Si	Si
	Alquiler de maquinaria	Si	Si
	Talleres de enderezado y pintura	Si	Si
	Talleres eléctricos o electrónicos pequeños	Si	Si
	Talleres eléctricos o electrónicos grandes	No	No
	Talleres metalmecánicos pequeños	Si	Si
	Talleres metalmecánicos grandes	No	No
	Talleres de tapicería	Si	Si

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Grupo (continuación)</b>	<b>Actividad</b>	<b>NÚCLEO CONSOLIDADO</b>	<b>ZONAS DE CRECIMIENTO</b>
Entretención A	Boliches	No	No
	Salas de Billar	Si	Si
	Balneario	Si	Si
	Juegos de Video	Si	Si
	Salones de Patines	Si	Si
	Salones de juegos infantiles y/o juveniles	Si	Si
	Club campestre	No	No
	Club Social	Si	Si
	Cine	No	No
	Redondeles de toros	Si	No
Entretención B	Cantina o Bar	Si	Si
Entretención C	Clubes Nocturnos(Tipo i y ii)	Si	Si
	Salones de Baile	Si	Si
Almacenamiento	Bodegas de materiales inocuos	Si	Si
	Bodegas de materiales no inocuos	No	No
	Bodegas de reciclamiento de materiales inocuos	Si	Si
Industrial	Alimenticias: Taller Artesanal	Si	Si
	Alimenticias medianas	Si	Si
	Alimenticias grandes	No	No
	Fábrica de prendas de vestir: Taller Artesanal	Si	Si
	Fábrica de prendas de vestir mediana	Si	Si
	Fábrica de prendas de vestir grande	No	No
	Fábrica de Tejidos (Telares) medianos	No	Si
	Fábrica de Tejidos (Telares) grandes	No	No
	Talabartería (Taller Artesanal)	Si	Si
	Talabartería mediana	No	No
	Talabartería grande	No	No
	Fabricación de productos con madera (Taller Artesanal)	Si	Si
	Fabricación de productos con madera mediana	No	Si
	Fabricación de productos con madera grande	No	No
	Imprentas pequeñas	Si	Si
	Imprentas medianas	No	Si
	Imprentas grandes	No	No
	Fabricación de productos de limpieza	No	No
	Fabricación de productos farmacéuticos	No	No
	Fabricación de productos de plástico	No	No
Fabricación de productos de loza o arcilla (Taller Artesanal)	Si	Si	
Fabricación de productos de loza o arcilla medianas	No	Si	

Grupo (continuación)	Actividad	NÚCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO
Industrial (continuación)	Fabricación de productos de vidrio pequeña	Si	Si
	Fabricación de productos de vidrio mediana	No	No
	Fabricación de productos de cemento mediana	No	Si
	Fabricación de productos de cemento grande	No	No
	Industrias metalúrgicas	No	No
	Fabricación de productos metálicos pequeña	Si	Si
	Fabricación de productos metálicos mediano	No	Si
	Fabricación de productos metálicos grande	No	No
	Fabricación de maquinaria	No	Si
	Fabricación de equipo	No	Si
Transportes A	Estacionamiento de Autobuses	Si	Si
	Estacionamientos Públicos Comerciales	No	Si
	Lavacarros	No	Si
Transportes B	Expendio de combustible	No	Si
	Terminal de buses	No	Si
Deportivas	Gimnasios para Ejercicios	Si	Si
	Polideportivos, plazas, canchas	Si	Si
	Estadios	No	Si
	Gimnasios Deportivos	Si	Si
Protección Ambiental	Parque público	Si	Si
	Zonas Protegidas	Si	Si
	Viveros	Si	Si
Agropecuario A	Clínicas Veterinarias	Si	Si
	Venta de Insumos Agrícolas	Si	Si
	Venta de plantas	Si	Si
Agropecuario B	Producción de cultivos en general	Si	Si
	Producción agrícola en general	No	No
	Producción agrosilvopartoril	No	No
	Establos	Si	Si
	Corrales	Si	Si
Telecomunicaciones	Centrales Telefónicas	Si	Si
	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.	Si	Si
	Estaciones de Radio y Televisión	No	Si

Los usos listados en el Título II, Capítulos 3 al 28, y Capítulos 30 y 35 del Título III que no estén en la tabla anterior no serán permitidos en los Núcleos Consolidados y su respectiva Zona de Crecimiento.

**Artículo 84.** Para todos los usos de la lista del Artículo 83 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica en los Artículos contenidos en el Título 2, desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29, y el Capítulo 30 del Título 3.



### Capítulo 32. NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS

**Artículo 85.** Los poblados que se consideran núcleos no consolidados dentro del Cantón de San Ramón incluyen cuatro categorías, en función del nivel de restricción que tengan, definidas en el Artículo 4, inciso c del presente Reglamento. En la siguiente tabla se presenta la clasificación de los poblados considerados núcleos no consolidados, tal y como se puede observar en el Mapa de Zonificación.

Núcleos No Consolidados			
Bajo grado de restricciones	Mediano grado de restricciones	Alto grado de restricciones	Potencial Turístico
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angostura</li> <li>• Bajo Barranca</li> <li>• Bajo Córdoba</li> <li>• Bajo Matamoros</li> <li>• Bajo Tajos</li> <li>• Barranca</li> <li>• Bureal</li> <li>• Cañuela</li> <li>• Cambronero</li> <li>• Catarata</li> <li>• Colonia Palmareña</li> <li>• Concepción</li> <li>• El Bosque</li> <li>• Empalme</li> <li>• Finca Cocoritos</li> <li>• Finca La Conga</li> <li>• Finca Santa Cecilia</li> <li>• Hda. La Amistad</li> <li>• La Altura</li> <li>• Magallanes</li> <li>• Potrerillos</li> <li>• Pérez</li> <li>• Quebradillas</li> <li>• Río Jesús</li> <li>• San Carlos</li> <li>• San Francisco (Peñas Blancas)</li> <li>• San Francisco (Piedades Sur)</li> <li>• San Miguel</li> <li>• San Pedro</li> <li>• San Rafael</li> <li>• Sifón</li> <li>• Tejar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abanico</li> <li>• Alto Villegas</li> <li>• Ángeles Norte</li> <li>• Ángeles Sur</li> <li>• Bajo Ramírez</li> <li>• Barranquilla</li> <li>• Chaparral</li> <li>• Colonia Trinidad</li> <li>• Criques</li> <li>• Finca El Mango</li> <li>• Finca Malabita</li> <li>• La Cruz</li> <li>• La Guaria</li> <li>• Las Rocas</li> <li>• Montserrat</li> <li>• Piedades Norte</li> <li>• Salvador</li> <li>• San Antonio</li> <li>• San Jorge</li> <li>• Sardinal</li> <li>• Sector Ángeles</li> <li>• Silencio</li> <li>• Victoria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alto Santiago</li> <li>• Bajo Castillo</li> <li>• Balboa</li> <li>• Balsa</li> <li>• Balsas</li> <li>• Berlín</li> <li>• Calera</li> <li>• Carrera Buena</li> <li>• Chassoul</li> <li>• Constancia</li> <li>• Ese</li> <li>• Finca El Recreo</li> <li>• Finca Peñas Blancas</li> <li>• Jabonal</li> <li>• Jabonalito</li> <li>• Llano Brenes</li> <li>• Pocosol</li> <li>• Rincón Chávez</li> <li>• Rincón de Mora</li> <li>• Socorro</li> <li>• Zapotal</li> <li>• Zapotal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bajo la Paz</li> <li>• Castillo</li> <li>• Castillo Nuevo</li> <li>• Finca Paz</li> <li>• La Paz</li> </ul>

Todo poblado que no esté contenido en la tabla anterior, excepto la Ciudad de San Ramón, Periferia Urbana y Núcleos Consolidados, en caso de tener Iglesia Católica,

Plaza de deportes o escuela se clasificará como núcleo no consolidado con alto grado de restricción.

**Artículo 86.** Para definir los límites de los núcleos no consolidados se tomará como punto de referencia solo una de las siguientes obras de infraestructura en el orden que se indica:

- Primero: Iglesia Católica.
- Segundo: Plaza de deportes.
- Tercero: Escuela.

Se descartan por eliminación de acuerdo con la prioridad establecida y la existencia de al menos uno de ellos.

**Artículo 87.** Se entiende por calles principales, las calles existentes que atraviesan el poblado, nacionales o cantonales que tengan una pendiente menor al 15%. La extensión de los núcleos no consolidados se condiciona a:

1. Doscientos metros (250 m) a lo largo de la o las calles principales a cada lado de la Iglesia Católica, plaza de deportes o escuela: cuando el poblado se ubica en la divisoria de aguas, ha crecido a lo largo de una calle y no existe posibilidad de construcción de calles paralelas o perpendiculares a la principal. El límite del núcleo no consolidado en forma perpendicular a ambos lados de la o las calles principales será de 50 metros.
2. Trescientos metros (300 m) a lo largo de la o las calles principales a cada lado de la Iglesia Católica, plaza de deportes o escuela: en los casos en que el criterio 1 no sea aplicable:
  - 2.a Cuando es posible habilitar calles perpendiculares a la principal con una longitud de al menos 100 metros y no existe posibilidad de conexión entre las nuevas vías.
  - 2.b Cuando la topografía permite la construcción de calles perpendiculares y paralelas a la calle principal. Las calles paralelas deben estar separadas al menos 50 metros de la principal, y no necesariamente tienen que ser continuas sobre las calles principales del núcleo no consolidado. Se permite una relación 1 a 3 para los cuadrantes que se formen.

La distancia para el crecimiento urbano a partir del borde de las calles, ya sean perpendiculares a las calles principales o que formen cuadrantes, será en todos los casos 50 metros.

3. Si la comunidad no tiene Iglesia Católica, plaza de deportes o escuela, será considerado como caserío y deberá respetar los lineamientos de zona agropecuaria.

**Artículo 88.** Los usos permitidos en los Núcleos no Consolidados: de Potencial Turístico, Alto grado de restricción, Mediano grado de restricción y Bajo grado de restricción, se listan en la siguiente Tabla. Para su definición y su tamaño ver el Título 2 de este Reglamento.

Grupo	Actividad	Potencial Turístico	Alta Restricción	Mediana Restricción	Baja Restricción
Habitacional	Viviendas y apartamentos	Si	Si	Si	Si
	Edificios de alquiler	No	No	No	No
	Residencias universitarias y estudiantiles	No	No	No	No
	Condominios residenciales	No	No	No	No

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Grupo (continuación)</b>	<b>Actividad</b>	<b>Potencial Turístico</b>	<b>Alta Restricción</b>	<b>Mediana Restricción</b>	<b>Baja Restricción</b>
Cultural	Museos-bibliotecas-kioscos de información	No	No	No	No
	Teatros y Salas de Conciertos <sup>1</sup>	Si	No	No	No
Comunal	Salones Comunes / Salones Multiuso	Si	Si	Si	Si
Educativa A	Guarderías	No	Si	Si	Si
	Preescolar	No	Si	Si	Si
	Escuelas	No	Si	Si	Si
	Colegios	No	No	No	No
Educativa B	Escuelas de Baile	Si	No	No	No
	Academias Educativas	No	No	No	No
	Educación Técnica	No	No	No	No
Educativa C	Instituciones de Educación Superior Pequeñas	No	No	No	No
	Instituciones de Educación Superior Medianas	No	No	No	No
	Instituciones de Educación Superior Grandes	No	No	No	No
	Centros de investigación	Si	Si	Si	Si
Comercial A	Bazares	Si	Si	Si	Si
	Farmacias	Si	No	No	Si
	Floristerías y Venta de Plantas	Si	No	No	No
	Librerías	No	No	No	No
	Panaderías Pequeñas	Si	Si	Si	Si
	Pulperías	No	Si	Si	Si
	Verdulería	No	Si	Si	Si
	Zapatería	No	No	No	No
Comercial B	Venta de Artesanías	Si	No	Si	Si
	Carnicerías	No	No	No	No
	Ferreterías pequeñas	No	No	No	Si
	Fotocopiadoras	No	Si	Si	Si
	Licoreras	No	No	No	Si
	Mueblerías	No	No	No	No
	Pescadería	No	No	No	No
	Venta de Computadoras, equipo y programas (todo tamaño)	No	No	No	No
Comercial C	Centros comerciales Pequeños	No	No	No	No
	Centros comerciales Medianos	No	No	No	No
	Centros comerciales Grandes	No	No	No	No
	Depósitos de materiales	No	No	No	No
	Exhibición y Ventas de Vehículos	No	No	No	No
	Hoteles Pequeños	Si	No	No	No
	Hoteles Medianos	Si	No	No	No
	Moteles	Si	No	No	No
	Soda pequeña	Si	Si	Si	Si
	Soda mediana	Si	No	No	Si

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Grupo (continuación)</b>	<b>Actividad</b>	<b>Potencial Turístico</b>	<b>Alta Restricción</b>	<b>Mediana Restricción</b>	<b>Baja Restricción</b>
Comercial C (continuación)	Soda grande	No	No	No	No
	Restaurantes pequeños	Si	No	Si	Si
	Restaurantes medianos	Si	No	No	Si
	Restaurantes grandes	No	No	No	No
	Supermercados Pequeños	No	No	No	Si
Servicios A	Alquiler de películas	No	No	No	No
	Cementerios	No	Si	Si	Si
	Lugares de culto religioso Pequeños	Si	Si	Si	Si
	Peluquerías y Salones de Belleza Pequeños	Si	Si	Si	Si
	Reparación de Calzado	No	Si	Si	Si
Servicios B	Oficina de correos	Si	No	No	No
	Oficinas Pequeñas	Si	Si	Si	Si
	Oficinas medianas	No	No	No	No
	Oficinas grandes	No	No	No	No
	Oficinas bancarias	No	No	No	No
	Cajeros Automáticos	Si	Si	Si	Si
	Organismos internacionales	No	No	No	Si
	Funeraria	No	No	No	No
Servicios C	Lavandería	No	No	No	No
	Alquiler de vehículos	No	No	No	No
	Alquiler de maquinaria	No	No	No	No
	Talleres de enderezado y pintura	No	No	No	No
	Talleres eléctricos o electrónicos pequeños y grandes	No	No	No	No
	Talleres metalmecánicos pequeños	No	No	No	Si
	Talleres metalmecánicos grandes	Si	No	No	No
	Talleres de tapicería	No	No	No	Si
Entretenimiento A	Boliches	No	No	No	No
	Salas de Billar	Si	Si	Si	Si
	Balneario	Si	Si	Si	Si
	Juegos de Video	No	No	No	Si
	Salones de Patines <sup>1</sup>	No	No	No	Si
	Salones de juegos infantiles y/o juveniles <sup>1</sup>	Si	No	No	No
	Club Campestre	Si	Si	Si	Si
	Club Social	Si	No	No	No
	Cines	No	No	No	No
Redondeles de Toros	Si	No	No	Si	
Entretenimiento B	Cantina o Bar	Si	Si	Si	Si

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Grupo (continuación)</b>	<b>Actividad</b>	<b>Potencial Turístico</b>	<b>Alta Restricción</b>	<b>Mediana Restricción</b>	<b>Baja Restricción</b>
Entretenimiento C	Clubes Nocturnos(Tipo i y ii)	No	No	No	No
	Salones de Baile	No	No	No	No
Almacenamiento	Bodegas de materiales inocuos	No	No	No	Si
	Bodegas de materiales no inocuos	No	No	No	No
	Bodegas de reciclamiento de materiales inocuos	No	No	No	Si
Industrial	Alimenticias: Taller Artesanal	Si	Si	Si	Si
	Alimenticias medianas	No	No	No	No
	Alimenticias grandes	No	No	No	No
	Fábrica de prendas de vestir (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si
	Fábrica de prendas de vestir mediana	No	No	No	No
	Fábrica de prendas de vestir grande	No	No	No	No
	Fábrica de Tejidos (Telares) medianos	No	No	No	No
	Fábrica de Tejidos (Telares) grandes	No	No	No	No
	Talabartería (Taller Artesanal)	Si	No	No	Si
	Talabartería mediana	No	No	No	No
	Talabartería grande	No	No	No	No
	Fabricación de productos con madera (Taller Artesanal)	Si	No	Si	Si
	Fabricación de productos con madera mediana	No	No	No	No
	Fabricación de productos con madera grande	No	No	No	No
	Fabricación de productos de loza o arcilla (Taller Artesanal)	Si	No	Si	Si
	Fabricación de productos de loza o arcilla medianas	No	No	No	No
	Imprentas pequeñas	No	No	No	No
	Imprentas medianas	No	No	No	No
	Imprentas grandes	No	No	No	No
	Fabricación de productos de limpieza	No	No	No	No
	Fabricación de productos farmacéuticos	No	No	No	No
	Fabricación de productos de plástico	No	No	No	No
	Fabricación de productos metálicos mediano	No	No	No	Si
	Fabricación de productos de vidrio pequeñas	No	No	No	No

Grupo (continuación)	Actividad	Potencial Turístico	Alta Restricción	Mediana Restricción	Baja Restricción
Industrial (continuación)	Fabricación de productos de vidrio medianas	No	No	No	No
	Fabricación de productos de cemento medianas	No	No	No	No
	Fabricación de productos de cemento grandes	No	No	No	No
Agroindustriales	Fabricación de abono orgánico	No	Si	Si	Si
Deportivas	Polideportivos, plazas, canchas	Si	Si	Si	Si
	Gimnasios para Ejercicios	No	No	No	No
	Estadios	No	No	No	No
	Gimnasios Deportivos	No	No	No	No
Agropecuaria A	Viveros	No	Si	Si	Si
	Clínicas Veterinarias	No	No	No	Si
	Venta de Insumos Agrícolas	No	No	No	No
Agropecuaria B	Venta de plantas	No	No	No	No
	Producción de cultivos en general	Si	Si	Si	Si
	Producción Agrícola en general	No	No	No	No
	Producción Agrosilvopartoril	No	No	No	No
	Establos	Si	Si	Si	Si
	Corrales	Si	Si	Si	Si
	Instalaciones pecuarias	No	No	No	No
Telecomunicaciones	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.	Si	Si	No	No
	Centrales Telefónicas	No	No	No	No
	Estaciones de Radio y Televisión	No	No	No	No
Protección Ambiental	Parque público	Si	Si	Si	Si
	Zonas Protegidas	Si	Si	Si	Si

**Nota: 1)** Estos usos si pueden darse dentro del salón comunal, siempre y cuando éste último cuente con las instalaciones apropiadas para desarrollar tales actividades, las cuales se detallan en el Capítulo 23 del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

Los usos listados en el Título II, Capítulos 3 al 28, y Capítulos 30 y 35 del Título III que no estén en la tabla anterior no serán permitidos en los Núcleos No Consolidados.

**Artículo 89.** Para todos los usos de la lista del Artículo 88 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 y Capítulo 30 del Título 3.

### Capítulo 33. ZONA DE RESTRICCIÓN A LAS ACTIVIDADES PECUARIAS EN GENERAL

**Artículo 90.** La Zona de Restricción a las Actividades Pecuarias en General tiene todas las características de la Zona Agropecuaria en cuanto a uso del suelo, fraccionamientos, coberturas, alturas y demás, con la única excepción de que no se permitirá la

construcción de ningún tipo de granja, corrales grandes ni establos grandes. Estos anillos tendrán validez únicamente en la Zona Agropecuaria dentro de la cual se presentan en dos situaciones:

- **Alrededor de los núcleos consolidados**, exceptuando a la Ciudad de San Ramón y la Periferia Urbana pues su zona de amortiguamiento ya es de 600 metros.
- **Alrededor de los núcleos no consolidados**, aplica tanto a los núcleos de Alta, Mediana, Baja restricción; y con fines Turísticos

En los casos en que el anillo de restricción se superponga a un área con clasificación de Compatible con Protección de Recursos Naturales el primero no tendrá validez alguna y se aplicarán las regulaciones que correspondan a la segunda.

**Artículo 91.** La extensión de la zona de restricción de actividades pecuarias en general para núcleos consolidados será de 300 metros a partir del borde de la zona de amortiguamiento definida en el Artículo 4.

**Artículo 92.** La extensión de la zona de restricción de actividades pecuarias en general para núcleos no consolidados será de 400 metros medidos radialmente a partir del borde del núcleo definido en el Artículo 87.

### **Capítulo 34. ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DE NÚCLEOS URBANOS Y ZONA AGROPECUARIA**

**Artículo 93.** Los usos permitidos en la Zona de Amortiguamiento Urbano y la Zona Agropecuaria se listan en la Tabla siguiente. Para su definición y su tamaño ver el Título 2 de este Reglamento desde el Capítulo 3 al Capítulo 29 y Capítulo 30 del Título 3.

<b>Grupo</b>	<b>Actividad</b>	<b>Zona Amortiguamiento de Núcleos Consolidados</b>	<b>Zona Agropecuaria</b>
Habitacional	Viviendas y apartamentos	Si	Si
	Edificios para alquiler	Si	No
	Residencias universitarias y estudiantiles	No	No
	Condominios residenciales	No	No
Educativa C	Centros de Investigación	Si	Si
	Hoteles Pequeños	Si	Si
Comercial C	Soda pequeña	Si	Si
	Restaurante pequeño	Si	Si
Servicios A	Cementerios	Si	No
	Lugares de culto religioso pequeños	Si	Si
Entretenimiento A	Club campestre	Si	Si
	Pista de bicicross	Si	Si
	Pista de motocross y autocross	No	Si
Educativa C	Centros de Investigación	Si	Si

Grupo (continuación)	Actividad	Zona Amortiguamiento de Núcleos Consolidados	Zona Agropecuaria
Protección Ambiental	Parques públicos	Si	Si
	Zonas protegidas	No	Si
Agropecuario A	Viveros	Si	Si
	Venta de plantas	Si	Si
	Venta de insumos agrícolas	No	Si
Agropecuario B	Producción agrícola en general	No	Si
	Producción agrosilvopastoril	Si	Si
	Establos	Si	Si
	Corrales	Si	Si
	Instalaciones pecuarias en general	No	Si
Telecomunicaciones	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.	Si	Si

Los usos listados en el Título II, Capítulos 3 al 28, y Capítulos 30 y 35 del Título III que no estén en la tabla anterior no serán permitidos en las zonas de Amortiguamiento de Núcleos Consolidados y Agropecuaria.

**Artículo 94.** Para todos los usos de la lista del Artículo 93 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29 y Capítulo 30 del Título 3.

**Artículo 95.** Instalaciones agrícolas: Se permite la instalación de bodegas de granos, semillas, agroquímicos, herramientas y maquinaria.

**Artículo 96.** Instalaciones pecuarias: incluye infraestructura para actividades pecuarias: todo edificio, local o instalación cubierta, en los que se tienen animales de cualquier clase, en forma permanente o transitoria: granjas avícolas, granjas porcinas, cuadras, corrales, zocriaderos; ya sea para su reproducción, crianza, cuidado, engorde o venta y la recolección y aprovechamiento de sus productos y subproductos. No incluye los mataderos.

**Artículo 97.** Las características de la infraestructura mencionada en los Artículos 95 y 96, se regulan de acuerdo a los requisitos del Reglamento de Construcciones.

### Capítulo 35. USOS AGROINDUSTRIALES

**Artículo 98.** Los Usos Agroindustriales permitidos el Cantón de San Ramón se listan en la Tabla siguiente:



PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

<b>Definición</b>	<b>Ubicación permitida</b>
Abonos Orgánicos: Producción procesamiento y/o empaqueo de abono orgánico	Núcleos No Consolidados y Zona Agropecuaria
Aceites: Extracción y procesamiento de aceites de productos vegetales o animales	Núcleos No consolidados y Zona Agropecuaria
Apícola: Producción de miel de abeja o de productos conexos: polen o cera	Zona Agropecuaria
Avícola: Granjas de aves ponedoras	Zona Agropecuaria
Avícola: Granjas de aves para carne	Zona Agropecuaria
Azúcar: Recibidores de caña	Núcleos No consolidados y Zona Agropecuaria
Azúcar :Producción de tapa de dulce (trapiches)	Núcleos No consolidados y Zona Agropecuaria
Azúcar :Producción de azúcar (ingenios)	Zona Agropecuaria
Café: Recibidores	En todas las zonas
Café :Beneficiado de café	Zona Agropecuaria
Café :Molino de café	Núcleos Consolidados, Núcleos no Consolidados y Zona Agropecuaria
Café :Tostadora de café	Núcleos Consolidados, Núcleos no Consolidados y Zona Agropecuaria
Cereales :Empaque de cereales	Núcleos Consolidados, Núcleos No consolidados y Zona Agropecuaria
Cereales :Secado, descascarillado de cereales	Zona Agropecuaria
Fibras :Empaque, enrollado o embalaje de fibras vegetales para uso textil	Zona Agropecuaria
Fibras: procesamiento de fibras vegetales para confección de textiles	Zona para Usos Industriales
Frutas, Verduras y Hortalizas: Deshidratación de frutas	Núcleos Consolidados, Núcleos No Consolidados y Zona Agropecuaria
Frutas, Verduras y Hortalizas: Empaque, envasado, congelación de productos agrícolas	Núcleos Consolidados, Núcleos No Consolidados y Zona Agropecuaria
Frutas, Verduras y Hortalizas: Limpieza de productos agrícolas	Núcleos Consolidados, Núcleos No Consolidados y Zona Agropecuaria
Frutas, Verduras y Hortalizas: Preparación de encurtidos, escabeches de productos agrícolas	Núcleos Consolidados, Núcleos No Consolidados y Zona Agropecuaria
Frutas, Verduras y Hortalizas: Producción y envasado o procesamiento de salsas, jugos, pastas, concentrados o mermeladas	Núcleos Consolidados, Núcleos No Consolidados y Zona Agropecuaria
Hierbas: Secado, procesamiento empaque o envasado de hierbas naturales	Núcleos Consolidados, Núcleos no Consolidados y Zona Agropecuaria
Láctea: Producción de leche cruda en lecherías	Núcleos No Consolidados y Zona Agropecuaria
Láctea :Producción de derivados de leche	Zona Agropecuaria
Maderera :Aserraderos	Zona Agropecuaria y Zona de Usos Compatibles con protección de Recursos Naturales
Mataderos o cárnica: Matanza de animales para aprovechamiento de su carne	Uso no permitido
Mataderos o cárnica: Ahumado de carnes de animales	Zona Agropecuaria
Mataderos o cárnica: Secado de carnes de animales	Zona Agropecuaria

Definición (continuación)	Ubicación permitida
Mataderos o cárnica: Envasado, empaque o congelado de carne de animales	Zona Agropecuaria
Tenerías: procesamiento de cueros de animales	Uso no Permitido
Molinería :Creación de harinas de productos vegetales	Zona Agropecuaria

**Artículo 99.** Para los aserraderos la aprobación de su ubicación estará supeditada al cumplimiento de todos los requisitos de la Ley Forestal

**Artículo 100.** Para Molinos de Masa de Maíz: se permitirán en Núcleos Consolidados y Núcleos no Consolidados siempre y cuando no sobrepasen los 200 m<sup>2</sup> de área constructiva, sin incluir áreas para estacionamiento.

**Artículo 101.** Para Producción de derivados de la leche se permitirán en Núcleos No Consolidados siempre y cuando su área de construcción sin incluir área de estacionamiento no sobrepase los 200 m<sup>2</sup>

**Artículo 102.** Para granjas avícolas (para ponedoras o para carne) y porcinas su tamaño máximo permitido de área constructiva será de 5000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 103.** A excepción de los usos agroindustriales citados en los Artículos 100, 101 y 102 el área constructiva de la actividad estará definida por el porcentaje de área de cobertura establecido en el Título 4 “Áreas de Cobertura” de este Reglamento.

### Capítulo 36. ZONA COMPATIBLE CON PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES

**Artículo 104.** De acuerdo al Artículo 19 de la Ley Forestal, y otro criterios, los usos permitidos en la Zona Compatible con protección de Recursos Naturales se listan en la Tabla siguiente. Para su definición y su tamaño ver el Título 2 de este Reglamento, Capítulo 3 al Capítulo 29 y Capítulo 30 del Título 3.

Grupo	Actividad
Habitacional	Viviendas y apartamentos
Educacional C	Centros de Investigación
Actividades dedicadas al Ecoturismo	Hoteles Pequeños
	Hoteles Medianos
	Soda pequeña
	Restaurante pequeño
Servicios	Oficinas Pequeñas
	Lugares de culto pequeños
Entretenimiento y Recreación	Club Campestre
Agropecuario A	Viveros
	Venta de plantas
Agropecuario B	Establos
	Corrales
Agroindustriales	Recibidores de café
	Aserraderos
Telecomunicaciones	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio, etc.

**Artículo 105.** Para todos los usos de la lista del Artículo 104 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2 desde el Capítulo 3 al Capítulo 29 y Capítulo 30, del Título 3.

### Capítulo 37. ZONA CARRETERA CAMBRONERO

**Artículo 106.** Para la ubicación de las zonas adecuadas para la ubicación de actividades ver Mapa de Zonificación.

**Artículo 107.** Usos permitidos en la Zona Carretera Cambronero se listan en la Tabla siguiente. Para detalles sobre definiciones y tamaños. Consultar Título 2, desde el Capítulo 3 hasta el 29, y el Capítulo 30 del Título 3.

Grupo	Actividad
Comercial C	Sodas Pequeñas
	Sodas Medianas
	Sodas Grandes
	Restaurantes Pequeños
Comercial C (continuación)	Restaurantes Medianos
	Restaurantes Grandes
Transportes B	Expendio de Combustible

**Artículo 108.** Para todos los usos de la lista del Artículo 107 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el Capítulo 3 hasta el Capítulo 29, y Capítulo 30 del Título 3.

**Artículo 109.** Tramos que se clasifican como “Aptos para Infraestructura”:

Tramo	De kilómetro	A kilómetro	Tramo	De kilómetro	A kilómetro
1	52,600	53,600	6	61,150	61,750
2	54,150	54,550	7	62,650	63,000
3	52,200	56,700	8	66,500	66,850
4	57,000	57,300	9	71,150	71,500
5	60,450	60,700	10	72,500	72,900

### Capítulo 38. USOS CON RESTRICCIONES ESPECIALES

**Artículo 110.** En el Resto del Cantón de San Ramón la explotación de Minas y Canteras de cualquier tipo: tajos o extracción de minerales ferrosos o no ferrosos estará prohibida en Núcleos Consolidados, Zonas de Crecimiento, Núcleos no Consolidados y sus Zonas de Amortiguamiento. En el resto de las zonas del resto del cantón su colocación quedará sujeta al permiso del Ministerio del Ambiente y Energía o MINAE.

LISTA DE USOS PERMITIDOS  
PARA LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y SU PERIFERIA URBANA

Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón  
Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo

GRUPO	ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIAL	PERIFERIA URBANA	COMERCIAL-INDUSTRIAL	PARA USOS INDUSTRIALES	AMORTIGUAMIENTO URBANO
Habitacional	Viviendas y apartamentos	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
	Edificios para alquiler	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
	Residencias universitarias y estudiantiles	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
	Condominios residenciales	Si	Si	Si	Si	Si	No	No
Cultural	Museos-bibliotecas-kioscos de información	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Teatros y salas de conciertos	No	Si	Si	Si	No	No	No
Comunal	Salones Comunes / Salones Multiuso	Si	Si	No	Si	No	No	No
Educativa A	Guarderías	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Preescolar	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Escuelas	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Colegios	Si	Si	Si	Si	No	No	No
Educativa B	Academias Educativas Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Academias Educativas Medianas	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Academias Educativas Grandes	No	Si	Si	No	No	No	No
	Educación Técnica Pequeña	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Educación Técnica Mediana	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Educación Técnica Grande	No	Si	Si	No	No	No	No
	Escuelas de Baile Pequeña	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Escuelas de Baile Mediana	No	Si	Si	Si	No	No	No
Escuelas de Baile Grande	No	Si	Si	No	No	No	No	
Educativa C	Instituciones de Educación Superior Pequeñas	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Instituciones de Educación Superior Medianas	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Instituciones de Educación Superior Grandes <sup>1</sup>	No	No	No	No	No	No	No
	Centros de Investigación	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Salud A	EBAIS	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Sanatorios y Hogares para Personas Mayores	Si	Si	No	Si	No	No	No
	Laboratorios Clínicos	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Clínicas	No	Si	Si	No	No	No	No
Salud B	Hospitales <sup>1</sup>	No	Si	Si	No	No	No	No
Comercial A	Bazares	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Farmacias	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Floristerías y Venta de Plantas	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Librerías	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Panaderías Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Pulperías	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Verdulería	Si	Si	Si	Si	Si	No	No
	Zapatería	Si	Si	Si	Si	No	No	No
Venta de Artesanías	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	
Comercial B	Carnicerías	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Venta y Fabricación de Joyería	No	Si	Si	Si	Si	No	No
	Ferreterías pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	No	No
	Ferreterías grandes	No	No	Si	No	Si	Si	No
	Fotocopiadoras	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Licoreras	No	No	Si	Si	No	No	No
	Mueblerías	No	Si	Si	Si	Si	No	No
	Pescadería	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Venta de Computadoras, equipo y programas Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Venta de Computadoras, equipo y programas Medianas	No	Si	Si	Si	No	No	No
Venta de Computadoras, equipo y programas Grandes	No	No	Si	No	No	No	No	
Comercial C	Centros comerciales Pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Centros comerciales Medianos	No	Si	Si	Si	No	No	No

GRUPO	ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIAL	PERIFERIA URBANA	COMERCIAL-INDUSTRIAL	PARA USOS INDUSTRIALES	AMORTIGUAMIENTO URBANO
Comercial C (continuación)	Centros comerciales Grandes <sup>1</sup>	No	No	Si	No	No	No	No
	Depósitos de materiales	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Exhibición y Ventas de Vehículos	No	No	Si	No	No	No	No
	Hoteles Pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Hoteles Medianos	No	Si	Si	No	No	No	No
	Hoteles Grandes	No	No	Si	No	No	No	No
	Moteles	No	No	No	No	No	No	Si
	Soda pequeña	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Soda mediana	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Soda grande	No	Si	Si	No	Si	Si	No
	Restaurante pequeño	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Restaurantes medianos	No	No	Si	Si	No	No	No
	Restaurantes grandes	No	No	Si	No	No	No	No
	Supermercados Pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Supermercados Medianos	No	Si	Si	Si	No	No	No
Supermercados Grandes	No	No	Si	No	No	No	No	
Servicios A	Alquiler de Películas	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Cementerios	Si	No	No	Si	No	No	Si
	Lugares de culto religioso Pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Lugares de culto religioso Medianos	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Lugares de culto religioso Grandes	No	No	Si	No	No	No	No
	Peluquerías y Salones de Belleza Pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Reparación de Calzado	Si	Si	Si	Si	Si	No	No
Servicios B	Funerarias	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Lavanderías	No	No	Si	Si	Si	No	No
	Oficina de correos	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Oficinas Pequeñas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Oficinas Medianas	Si	Si	Si	Si	Si	No	No
	Oficinas Grandes	No	No	Si	No	No	No	No
	Oficinas Bancarias: Oficinas y agencias	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Oficinas Bancarias: Cajeros Automáticos	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Organismos internacionales pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No
Organismos internacionales grandes	No	Si	Si	Si	No	No	No	
Servicios C	Alquiler de vehículos	No	No	Si	Si	No	No	No
	Alquiler de maquinaria	No	No	No	Si	Si	No	No
	Talleres de enderezado y pintura	No	No	Si	Si	Si	Si	Si
	Talleres eléctricos o electrónicos pequeños	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Talleres eléctricos o electrónicos grandes	No	No	Si	Si	Si	Si	No
	Talleres metalmecánicos pequeños	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Talleres metalmecánicos grandes	No	No	Si	Si	Si	Si	Si
	Talleres de tapicería	No	Si	Si	Si	No	Si	No
Entretenimiento A	Boliches	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Salas de Billar	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Balneario	Si	Si	Si	Si	No	No	Si
	Juegos de Video	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Salones de Patines	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Salones de juegos infantiles y/o juveniles	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Club Campestre	No	No	No	No	No	No	Si
	Club Social	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Cines	No	No	Si	No	No	No	No
	Redondeles de Toros	No	No	Si	Si	No	No	No

LISTA DE USOS PERMITIDOS  
PARA LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y SU PERIFERIA URBANA

Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón  
Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo

GRUPO	ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIAL	PERIFERIA URBANA	COMERCIAL-INDUSTRIAL	PARA USOS INDUSTRIALES	AMORTIGUAMIENTO URBANO
Entretenimiento A	Pistas de bicicross	No	No	No	No	No	No	Si
	Pistas de motocross y autocross	No	No	No	No	No	No	No
	Cantina o Bar pequeños	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Cantina o Bar grandes	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Clubes Nocturnos (Tipo i y ii)	No	No	Si	No	No	No	No
	Clubes Nocturnos (Tipo iii)	No	No	No	No	No	No	No
	Salones de Baile	No	No	Si	No	No	No	No
	Bodegas de materiales inocuos	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Bodegas de materiales no inocuos	No	No	No	No	No	Si	No
	Bodegas de reciclamiento de materiales inocuos	No	Si	Si	Si	No	No	No
Industrial	Alimenticias: Taller Artesanal	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Alimenticias pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Alimenticias medianas	No	No	No	Si	Si	Si	No
	Alimenticias grandes	No	No	No	No	No	Si	No
	Fábrica de prendas de vestir: Taller Artesanal	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Fábrica de prendas de vestir pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Fábrica de prendas de vestir medianas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Fábrica de prendas de vestir grandes	No	No	No	No	Si	Si	No
	Fábrica de Tejidos (Telares) medianos	No	No	No	No	Si	Si	No
	Fábrica de Tejidos (Telares) grandes	No	No	No	No	No	Si	No
	Talabartería (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Talabartería mediana	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Talabartería grande	No	No	Si	No	Si	Si	No
	Fabricación de productos con madera (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Fabricación de productos con madera medianas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Fabricación de productos con madera grandes	No	No	Si	No	Si	Si	No
	Imprentas pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Imprentas medianas	No	No	Si	No	Si	Si	No
	Imprentas grandes	No	No	No	No	No	Si	No
	Fabricación de productos de limpieza	No	No	No	No	Si	Si	No
	Fabricación de productos farmacéuticos	No	No	No	No	No	Si	No
	Fabricación de productos de plástico	No	No	No	No	No	Si	No
	Fabricación de productos de loza o arcilla (Taller Artesanal)	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Fabricación de productos de loza o arcilla medianas	No	No	Si	Si	Si	Si	No
	Fabricación de productos de vidrio pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
	Fabricación de productos de vidrio medianas	No	No	Si	Si	Si	Si	No
	Fabricación de productos de cemento medianas	No	No	Si	Si	Si	Si	No
	Fabricación de productos de cemento grandes	No	No	No	No	No	Si	No
	Industrias Metalúrgicas	No	No	No	No	No	Si	No
	Fabricación de productos metálicos pequeña	No	Si	Si	Si	Si	Si	No
Fabricación de productos metálicos mediano	No	No	Si	No	Si	Si	No	
Fabricación de productos metálicos grandes	No	No	No	No	No	Si	No	
Fabricación de maquinaria	No	No	No	No	No	Si	No	
Fabricación de equipo	No	No	No	No	No	Si	No	
Transportes A	Estacionamiento de Autobuses	No	Si	Si	Si	Si	No	No
	Estacionamientos Públicos Comerciales	Si	Si	Si	Si	Si	No	No
	Lavacarros	No	Si	Si	Si	Si	No	No
Transportes B	Expendio de combustible	No	Si	Si	Si	Si	No	No
	Terminal de buses	No	Si	Si	No	Si	No	No
Deportivas	Gimnasios para Ejercicios	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Polideportivos, plazas, canchas	Si	Si	No	Si	No	No	Si

**LISTA DE USOS PERMITIDOS  
PARA LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y SU PERIFERIA URBANA**

**Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón  
Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo**

GRUPO	ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIAL	PERIFERIA URBANA	COMERCIAL-INDUSTRIAL	PARA USOS INDUSTRIALES	AMORTIGUAMIENTO URBANO
Deportivas (continuación)	Estadios <sup>1</sup>	No	No	No	Si	No	No	No
	Gimnasios Deportivos <sup>1</sup>	No	No	No	Si	No	No	No
Telecomunicaciones	Centrales Telefónicas	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Estaciones de Radio y Televisión <sup>1</sup>	No	Si	Si	No	No	No	Si
Agropecuario A	Viveros	No	No	No	Si	No	No	Si
	Clínicas Veterinarias	No	Si	Si	Si	No	No	Si
	Venta de Insumos Agrícolas	No	No	Si	Si	Si	No	Si
	Venta de plantas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Agropecuario B	Producción de cultivos en general	No	No	No	No	No	No	No
	Producción agrícola en general	No	No	No	No	No	No	No
	Producción Agrosilvopartoril	No	No	No	No	No	No	No
	Corrales pequeños y medianos	No	No	No	No	No	No	Si
	Corrales grandes	No	No	No	No	No	No	No
	Establos pequeños	No	No	No	No	No	No	Si
	Establos medianos	No	No	No	No	No	No	No
	Establos grandes	No	No	No	No	No	No	No
	Instalaciones pecuarias: Granjas diversas	No	No	No	No	No	No	No
Instalaciones pecuarias: Granjas	No	No	No	No	No	No	No	
Protección Ambiental	Parque público	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Zonas Protegidas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si

Notas: 1) Usos catalogados como Proyectos Especiales, que por sus características excepcionales puede aprobarse en una zona distinta a la permitida, según lo mencionado en el Capítulo 28 del presente Reglamento.

GRUPO	ACTIVIDAD	NUCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO	NÚCLEO NO CONSOLIDADO POTENCIAL TURÍSTICO	NÚCLEO NO CONSOLIDADO ALTA RESTRICCIÓN	NÚCLEO NO CONSOLIDADO MEDIANA RESTRICCIÓN	NÚCLEO NO CONSOLIDADO BAJA RESTRICCIÓN	ZONA AMORTIGUAMIENTO NUCLEOS	ZONA AGROPECUARIA	ZONA COMPATIBLE PRN
Habitacional	Viviendas y apartamentos	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Edificios para alquiler	Si	Si	No	No	No	No	Si	No	No
	Residencias universitarias y estudiantiles	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Condominios residenciales	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
Cultural	Museos-bibliotecas-kioscos de información	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Teatros y salas de conciertos	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
Comunal	Salones Comunes / Salones Multiuso	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
Educativa A	Guarderías	Si	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Preescolar	Si	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Escuelas	Si	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Colegios	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
Educativa B	Academias Educativas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Educación Técnica	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Escuelas de Baile	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
Educativa C	Instituciones de Educación Superior pequeñas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Instituciones de Educación Superior medianas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Instituciones de Educación Superior grandes <sup>1</sup>	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Centros de Investigación	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Salud A	EBAIS	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Sanatorios y Hogares para Personas Mayores	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Laboratorios Clínicos	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Clínicas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
Salud B	Hospitales <sup>1</sup>	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Comercial A	Bazares	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Farmacias	Si	Si	Si	No	No	Si	No	No	No
	Floristerías y Venta de Plantas	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
	Librerías	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Panaderías pequeñas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Pulperías	Si	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Verdulería	Si	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Zapatería	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
Comercial B	Venta de Artesanías	Si	Si	Si	No	Si	Si	No	No	No
	Carnicerías	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Venta y Fabricación de Joyería	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Ferreterías pequeñas	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
	Ferreterías grandes	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Fotocopiadoras	Si	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
	Licoreras	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
	Mueblerías	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Pescadería	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Venta de Computadoras, equipo y programas pequeñas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Venta de Computadoras, equipo y programas medianas	No	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Venta de Computadoras, equipo y programas grandes	No	Si	No	No	No	No	No	No	No
Comercial C	Centros comerciales Pequeños	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Centros comerciales Medianos	No	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Centros comerciales grandes <sup>1</sup>	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Depósitos de materiales	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Exhibición y Ventas de Vehículos	No	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Hoteles Pequeños	Si	Si	Si	No	No	No	Si	Si	Si
	Hoteles Medianos	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	Si
	Hoteles grandes	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Moteles	No	Si	Si	No	No	No	No	No	No	



GRUPO	ACTIVIDAD	NUCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO	NÚCLEO NO CONSOLIDADO POTENCIAL TURÍSTICO	NÚCLEO NO CONSOLIDADO ALTA RESTRICCIÓN	NÚCLEO NO CONSOLIDADO MEDIANA RESTRICCIÓN	NÚCLEO NO CONSOLIDADO BAJA RESTRICCIÓN	ZONA AMORTIGUAMIENTO NUCLEOS	ZONA AGROPECUARIA	ZONA COMPATIBLE PRN
Comercial C (Continuación)	Soda pequeña	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Soda mediana	Si	Si	Si	No	No	Si	No	No	No
	Soda grande	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Restaurante pequeño	Si	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si
	Restaurantes medianos	Si	Si	Si	No	No	Si	No	No	No
	Restaurantes grandes	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Supermercados Pequeños	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
	Supermercados Medianos	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Supermercados grandes	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Servicios A	Alquiler de Películas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Cementerios	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	No
	Lugares de culto religioso Pequeños	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Lugares de culto religioso Medianos	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Lugares de culto religioso grandes	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Peluquerías y Salones de Belleza Pequeños	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Reparación de Calzado	Si	Si	No	Si	Si	Si	No	No	No
Servicios B	Funerarias	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Lavanderías	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Oficina de correos	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
	Oficinas pequeñas	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	Si
	Oficinas medianas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Oficinas grandes	No	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Oficinas Bancarias	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Cajeros Automáticos	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Organismos internacionales	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
Servicios C	Alquiler de vehículos	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Alquiler de maquinaria	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Talleres de enderezado y pintura	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Talleres eléctricos o electrónicos pequeños	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Talleres eléctricos o electrónicos grandes	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Talleres metalmecánicos pequeños	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
	Talleres metalmecánicos grandes	No	No	Si	No	No	No	No	No	No
	Talleres de tapicería	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
Entretenimiento A	Boliches	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Salas de Billar	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Balneario	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
	Juegos de Video	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
	Salones de Patines	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
	Salones de juegos infantiles y/o juveniles	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
	Club Campestre	No	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
	Club Social	Si	Si	Si	No	No	No	No	No	No
	Cines	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Redondeles de Toros	Si	No	Si	No	No	Si	No	No	No
	Pistas de bicicross	No	No	No	No	No	No	Si	Si	No
	Pistas de motocross y autocross	No	No	No	No	No	No	No	Si	No
Entretenimiento B	Cantina o Bar	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No
Entretenimiento C	Clubes Nocturnos (Tipo i y ii)	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
	Salones de Baile	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No
Almacenamiento	Bodegas de materiales inocuos	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
	Bodegas de materiales no inocuos	No	No	No	No	No	No	No	No	No
	Bodegas de reciclamiento de materiales inocuos	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No
Industrial	Alimenticias: Taller Artesanal	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No



GRUPO	ACTIVIDAD	NUCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO	NÚCLEO NO CONSOLIDADO POTENCIAL TURÍSTICO	NÚCLEO NO CONSOLIDADO ALTA RESTRICCIÓN	NÚCLEO NO CONSOLIDADO MEDIANA RESTRICCIÓN	NÚCLEO NO CONSOLIDADO BAJA RESTRICCIÓN	ZONA AMORTIGUAMIENTO NUCLEOS	ZONA AGROPECUARIA	ZONA COMPATIBLE PRN	
Agroindustriales (continuación)	Frutas, Verduras y Hortalizas: Deshidratación de frutas	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	
	Frutas, Verduras y Hortalizas: Empacado, envasado, congelación de productos agrícolas	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	
	Frutas, Verduras y Hortalizas: Limpieza de productos agrícolas	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	
	Frutas, Verduras y Hortalizas: Preparación de encurtidos, escabeches de productos agrícolas	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	
	Frutas, Verduras y Hortalizas: Producción y envasado o procesamiento de salsas, jugos, pastas, concentrados o mermeladas	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	
	Hierbas: Secado, procesamiento empaque o envasado de hierbas naturales	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	
	Láctea: Producción de leche cruda en lecherías	No	No	Si	Si	Si	Si	No	Si	No	
	Láctea: Producción de derivados de leche	No	No	No	No	No	No	No	Si	No	
	Maderera: Aserraderos	No	No	No	No	No	No	No	Si	Si	
	Mataderos o cárnica: Matanza de animales para aprovechamiento de su carne	Uso no permitido									
	Mataderos o cárnica: Ahumado de carnes de animales	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	No
	Mataderos o cárnica: Secado de carnes de animales	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	No
	Mataderos o cárnica: Envasado, empaque o congelado de carne de animales	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	No
	Tenerías: procesamiento de cueros de animales	Uso no permitido									
Molinería :Creación de harinas de productos vegetales	No	No	No	No	No	No	No	No	Si	No	
Transportes A	Estacionamiento de Autobuses	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	
	Estacionamientos Públicos Comerciales	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	
	Lavacarros	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	
Transportes B	Expendio de combustible	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	
	Terminal de buses	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	
Deportivas	Gimnasios para Ejercicios	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	
	Polideportivos, plazas, canchas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	
	Estadios <sup>1</sup>	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	
	Gimnasios Deportivos <sup>1</sup>	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	
Tele-comunicaciones	Centrales Telefónicas	Si	Si	No	No	No	No	No	No	No	
	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio	Si	Si	Si	Si	No	No	Si	Si	Si	
	Estaciones de Radio y Televisión <sup>1</sup>	No	Si	No	No	No	No	No	No	No	
Agropecuaria A	Viveros	Si	Si	No	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
	Clínicas Veterinarias	Si	Si	No	No	No	Si	No	No	No	
	Venta de Insumos Agrícolas	Si	Si	No	No	No	No	Si	Si	No	
	Venta de plantas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
Agropecuaria B	Producción de cultivos en general	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	
	Producción Agrícola en general	No	No	No	No	No	No	Si	Si	No	
	Producción Agrosilvopartoril	No	No	No	No	No	No	Si	Si	No	
	Corrales pequeños y medianos	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
	Corrales grandes	No	No	No	No	No	No	No	Si	No	
	Establos pequeños	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
	Establos medianos	No	No	No	No	No	No	Si	Si	Si	
	Establos grandes	No	No	No	No	No	No	No	Si	Si	
	Instalaciones pecuarias: Granjas diversas	No	No	No	No	No	No	No	Si	No	
Instalaciones pecuarias: Granjas	No	No	No	No	No	No	No	Si	No		
Protección Ambiental	Parque público	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	
	Zonas Protegidas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	

Notas: 1) Usos catalogados como Proyectos Especiales, que por sus características excepcionales puede aprobarse en una zona distinta a la permitida, según lo mencionado en el Capítulo 28 del presente Reglamento.

## TÍTULO 4. ÁREAS DE COBERTURA

### Capítulo 39. COBERTURAS PERMITIDAS POR TIPO DE ZONA

**Artículo 111.** Cobertura. Para efectos de cobertura se considerará cualquier tipo de superficie impermeabilizada o techada, estacionamientos y construcciones en general.

**Artículo 112.** Ciudad de San Ramón. Para este sector regirán los siguientes porcentajes de cobertura:

- a. Usos Habitacionales: Se podrá cubrir como máximo el 75% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.
- b. Usos No Habitacionales: Podrá cubrirse como máximo el 85% del área total del lote, esta cifra incluye estacionamientos, calles internas y cualquier otra superficie asfaltada. En caso de usar zacate block o algún elemento similar, que permita la filtración de agua al terreno, el área ocupada por este para efectos de cálculo se considerará como media cobertura.

**Artículo 113.** Núcleos Urbanos Consolidados. Regirán los siguientes porcentajes de cobertura según el uso del suelo:

- a. Usos Habitacionales: Se podrá cubrir como máximo el 70% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.

Usos No Habitacionales: Podrá cubrirse como máximo el 85% del área total del lote, esta cifra incluye estacionamientos, calle internas y cualquier otra superficie asfaltada. En caso de usar zacate block o algún elemento similar, que permita la filtración de agua al terreno, el área ocupada por este, para efectos de cálculo, se considerará como media cobertura.

**Artículo 114.** Núcleos Rurales no consolidados. Para estos casos los porcentajes de cobertura obedecerán a los siguientes valores:

- a. Usos Habitacionales: Se podrá cubrir como máximo el 65% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.
- b. Usos No Habitacionales: Podrá cubrirse como máximo el 85% del área total del lote, esta cifra incluye estacionamientos, calle internas y cualquier otra superficie asfaltada. En caso de usar zacate block o algún elemento similar, que permita la filtración de agua al terreno, el área ocupada por este, para efectos de cálculo, se considerará como media cobertura.

**Artículo 115.** Zona Periférica al Núcleo Urbano y Zona Carretera Interamericana. Para efectos de cobertura regirán los mismos valores que para la ciudad de San Ramón.

**Artículo 116.** Zona Propuesta para Crecimiento a Largo Plazo. Es ésta se deberán cumplir los siguientes porcentajes de cobertura:

- a. Usos Habitacionales: Se podrá cubrir como máximo el 65% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.
- b. Usos No Habitacionales: Podrá cubrirse como máximo el 85% del área total del lote, esta cifra incluye estacionamientos, calles internas y cualquier otra superficie asfaltada. En caso de usar zacate block o algún elemento similar, que permita la filtración de agua al terreno, el área ocupada por este, para efectos de cálculo, se considerará como media cobertura.

**Artículo 117.** Zonas de amortiguamiento, en los alrededores de la ciudad de San Ramón y núcleos consolidados. Sus coberturas se regirán de acuerdo a las siguientes situaciones:

- a. Para lotes menores a 200m<sup>2</sup>, que estén debidamente inscritos el porcentaje de cobertura podrá llegar a un 60%.
- b. Para lotes entre 200 y 300m<sup>2</sup>, debidamente inscritos podrán cubrir una huella máxima de 120 m<sup>2</sup>.
- c. Para lotes mayores a 300m<sup>2</sup>, el porcentaje de cobertura máximo será del 40%.

**Artículo 118.** Zonas agropecuarias (Agrícola y Cultivos permanentes y reforestación).

a. Coberturas para usos agropecuarios. Los planos individuales deben indicar el uso agropecuario, la construcción de vivienda queda sujeta las siguientes condiciones:

**a.1** Lotes menores o iguales a 2000m<sup>2</sup>. Podrán destinar a infraestructura agropecuaria un máximo del 20% del área de la finca. Este porcentaje cubre calles, infraestructura agrícola en general, invernaderos, estructuras y cualquier tipo de impermeabilización del terreno e instalación pecuaria en general. Adicional a la infraestructura pecuaria se podrá destinar un 20% del área total del lote como máximo para uso habitacional.

**a.2** Lotes mayores a 2000m<sup>2</sup> pero menores a 7000m<sup>2</sup>. Podrán destinar a infraestructura agropecuaria un máximo del 15% del área de la finca. Este porcentaje cubre calles, infraestructura agrícola en general, invernaderos, estructuras y cualquier tipo de impermeabilización del terreno e instalación pecuaria en general. Adicional a la infraestructura pecuaria se podrán destinar 500m<sup>2</sup> de huella como máximo para uso habitacional.

**a.3** Lotes mayores o iguales a 7000m<sup>2</sup> pero menores o iguales a 200000m<sup>2</sup>. Podrán destinar a infraestructura agropecuaria un máximo del 15% del área de la finca. Este porcentaje cubre calles, infraestructura agrícola en general, invernaderos, estructuras y cualquier tipo de impermeabilización del terreno e instalación pecuaria en general. Adicional a la infraestructura pecuaria se podrán destinar 500m<sup>2</sup> más un 3% del área total del lote como huella máxima para uso habitacional.

De manera que su cobertura para uso habitacional será:

$$C_h = 500 + 0,03T_1$$

Donde:

$C_h$  = Cobertura para uso habitacional.

$T_1$  = Área total del lote

**a.4 Lotes mayores a 200000m<sup>2</sup>**

Podrán destinar a infraestructura agropecuaria un máximo del 15% del área de la finca. Este porcentaje cubre calles, infraestructura agrícola en general, invernaderos, estructuras y cualquier tipo de impermeabilización del terreno e instalación pecuaria en general. Adicional a la infraestructura pecuaria se podrán destinar 500m<sup>2</sup> más un 3% del área total del lote para uso habitacional en los primeros 200000m<sup>2</sup>, a la porción restante se le aplicará un 2% como máxima huella.

*De manera que su cobertura para uso habitacional será:*

$$C_h = 6500 + (T_1 - 200000) * 0,03$$

Donde

$C_h$  = Cobertura para uso habitacional.

$T_1$  = Área total del lote

**b. Coberturas para usos no agropecuarios: Se establecen de la siguiente forma:**

**b.1** Lotes menores o iguales a 3000m<sup>2</sup> pueden cubrir el 35% del lote como máximo.

**b.2** Lotes mayores a 3000m<sup>2</sup> pero menores o iguales a 7000m<sup>2</sup> pueden cubrir 1000m<sup>2</sup> de huella máxima.

**b.3** Lotes mayores a 7000m<sup>2</sup> pueden cubrir el 15% de terreno como máximo.

**c. Coberturas para viveros. Para el caso de la infraestructura propia de la actividad, como bodegas, invernaderos, bodegas, calles, cualquier tipo de construcción o infraestructura en general, así como usos habitacionales, se cumplirá con los mismos requisitos citados en el inciso anterior para actividades agropecuarias, sin embargo se restringirá la cantidad de terreno que podrán cubrir con zarán a un 50% del terreno libre como máximo.**

**Artículo 119.** Zona de uso compatible con protección de recursos naturales. En este sector los lotes resultantes de un fraccionamiento tendrán un área mínima de 50000m<sup>2</sup> (5 hectáreas) , en cuanto a su cobertura se regirá de acuerdo al uso del suelo del terreno de la siguiente manera

**a. Para los siguientes usos:**

- Investigación
- Hoteles medianos y pequeños
- Restaurante pequeño
- Club campestre
- Viveros
- Establos
- Corrales

Se podrá cubrir un 25% del terreno siempre y cuando no sobrepase los 3000 m<sup>2</sup> de huella.

**b. Para los siguientes usos:**

- Residencias
- Oficinas pequeñas

-Sodas pequeñas

Se podrá cubrir un 20% del predio siempre y cuando no sobrepase los 1500 m<sup>2</sup> de huella.

**Artículo 120.** Zona Institucional: Dado que contiene usos del suelo con distintas características, se mantendrán los porcentajes estipulados en el presente reglamento y Reglamento de Construcciones de este Plan Regulador según corresponda:

- a. Para escuelas y colegios el porcentaje de cobertura será del 75%.
- b. Para universidades el porcentaje de cobertura será del 75%.
- c. El resto de usos se considerarán “no habitacionales” y el porcentaje de cobertura corresponderá al 85%.

**Artículo 121.** Cualquier ampliación independientemente del uso del suelo, una edificación que actualmente no cumpla con las especificaciones de cobertura, deberá incorporar las áreas verdes faltantes conforme aumenta el área construida. El propietario de dicho terreno o edificio deberá proveer un área verde adicional como condición para la ampliación. Se debe reponer este faltante en el mismo porcentaje en que se aumente el área de la propiedad para este propósito. La ecuación a utilizar es:

- a. Para hallar el área verde total a reponer se usarán las siguientes fórmulas:

$$V_2 = \frac{T_2}{T_1} [T_1 \cdot (1 - C_z) - V_1]$$

Donde:

$T_1$  = Área total del lote actual (m<sup>2</sup>)

$T_2$  = Área total del lote adicional (m<sup>2</sup>)

$V_1$  = Área verde actual (m<sup>2</sup>)

$V_2$  = Área verde a reponer (m<sup>2</sup>)

$C_z$  = Porcentaje de cobertura correspondiente según lo siguiente:

-Para el caso de edificaciones ubicadas dentro de la Ciudad de San Ramón, Periferia y núcleos consolidados y no consolidados,  $C_z$  corresponderá al porcentaje de cobertura establecido según el uso del suelo, por ejemplo para una vivienda en la ciudad de San Ramón el porcentaje de cobertura es del 75%, por lo tanto  $C_z = 0,75$ .

-Para el caso de edificaciones ubicadas fuera de la Ciudad de San Ramón, Periferia, Núcleos consolidados y no consolidados,  $C_z$  corresponderá al porcentaje de cobertura establecido para la zona, por ejemplo para la zona de amortiguamiento el porcentaje de cobertura es del 40%, por lo tanto  $C_z = 0,40$ .

- b. Para hallar el área total que puede cubrirse se usarán las siguientes fórmulas:

$C$  = Cobertura en caso de ampliación (m<sup>2</sup>)

$V_2$  = Área verde a reponer (m<sup>2</sup>)

$V_3$  = Área verde correspondiente a la nueva ampliación (m<sup>2</sup>)

$T_2$  = Área total del lote donde se realizará la ampliación (m<sup>2</sup>)

$C_z$  = Porcentaje de cobertura correspondiente

Sea  $V_3$  :

$$V_3 = [T_2 - (1 - C_z)]$$

Por tanto  $C = T_2 - (V_2 + V_3)$

## Capítulo 40. COBERTURAS EN INDUSTRIAS

**Artículo 122.** Las coberturas dependerán del área total del lote, en función de la misma las industrias se clasificarán de la siguiente forma:

Taller Artesanal: de 50 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup>,  
Pequeñas: de 250 m<sup>2</sup> a 1000 m<sup>2</sup>,  
Medianos: de 1000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> y  
Grandes: de más de 2500 m<sup>2</sup>.

**Artículo 123.** Los porcentajes máximos de cobertura corresponderán para el caso los Talleres Artesanales y las Industrias Pequeñas a un 95%, y para las Medianas y Grandes a un 85% del terreno, mientras que para las Pequeñas y los Talleres A, podrán llegar hasta un 95%, siempre y cuando cumplan los lineamientos del Artículo 127 de este Reglamento. Esta cobertura comprende toda el área construida, de techos, parqueos y calles pavimentadas, así como todo aquel terreno que se impermeabilice.

**Artículo 124.** Para las industrias Pequeñas, Medianas y Grandes se exigirá un mínimo del 10% para áreas verdes, en las que se incluyen los jardines. Estas pueden situarse en cualquier parte del lote, no específicamente al frente. A las industrias localizadas dentro de una zona industrial se les permite la unificación de las áreas verdes en terrenos comunes al parque industrial, dejando por lo menos un 5% en cada lote y el restante 5% en el área común.

**Artículo 125.** En el porcentaje restante del terreno se permitirá la colocación de algún mecanismo que no impermeabilice totalmente el suelo, como por ejemplo el zacate-block. Esto con el fin de poder aprovechar estas áreas para otros usos requeridos por la industria, como parqueos para vehículos livianos.

**Artículo 126.** Para las actividades industriales calificadas como Talleres Artesanales se permitirá una cobertura de hasta 90%, siempre que el lote no sobrepase 500 m<sup>2</sup>, el restante 10% estará destinado a áreas verdes. La cobertura podría aumentar hasta un 95% del lote si se cuenta con áreas verdes comunes. Este porcentaje de cobertura queda sujeto a las necesidades de drenaje de los tanques sépticos en el suelo del lote.

**Artículo 127.** Las áreas verdes y los porcentajes de cobertura citados anteriormente quedan sujetos a las necesidades de absorción para las aguas de los tanques sépticos, según el tipo de suelo y la velocidad de infiltración que se dé en sitio, para los casos en que no se cuente con planta de tratamiento. Por ello, si se va a optar por el tratamiento de las aguas mediante tanques y no con planta de tratamiento, se deberán realizar los estudios de suelos necesarios para determinar estas variables y ajustar el porcentaje de área verde al que se recomiende para la absorción como mínimo.

**Artículo 128.** Si una industria o parque industrial va a optar por construir una planta de tratamiento, para tratar sus aguas residuales, parte del área de cobertura de esta planta



se le reconocerá al estimar el porcentaje de área verde. Dependiendo del tipo de tratamiento, y de si este es dentro de un edificio o con lagunas, se le disminuirán los requisitos de área verde mínima hasta un 5%, para cada una de las industrias involucradas, según la siguiente Tabla:

**Tabla 1.** *Reconocimiento de área verde por presencia de planta de tratamiento en uso industrial*

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

## TÍTULO 5. ALTURAS

### Capítulo 41. ALTURAS PERMITIDAS

**Artículo 129.** Para la Ciudad de San Ramón y su periferia y su periferia urbana. Se permitirán alturas equivalentes a vez y media el ancho libre frente al edificio, siempre y cuando no sobrepase los 4 pisos o 14 metros de altura. El ancho libre se define como todo el espacio entre la línea de construcción de la edificación y la línea de construcción de la edificación frente a esta. Si la propiedad tiene frente a dos o más vías la altura permitida será la que resulte menor entre las vías.

**Artículo 130.** Para el resto del cantón: Núcleos consolidados, Núcleos no consolidados, Zona propuesta para crecimiento a largo plazo, Zona Carretera Interamericana, Zonas de amortiguamiento, Zona agropecuaria, y Zona Compatible con la protección de recursos naturales. Se permitirán alturas equivalentes a vez y media el ancho libre frente al edificio, siempre y cuando no sobrepase los 3 pisos u 11 metros de altura.

**Artículo 131.** Usos Industriales. La altura de las instalaciones fuera de la zona industrial dependerá del sitio donde se encuentre localizada; los valores dados no incluyen chimeneas. Para los Talleres Artesanales: no se permitirán alturas de fachadas que sobrepasen los 10 metros de altura.

**Artículo 132.** Usos Industriales: Se permite la construcción de industrias de varios pisos siempre y cuando la actividad que se desarrolla en un piso superior no represente riesgo para los trabajadores de los niveles inferiores.

**Artículo 133.** Usos Industriales: Para las industrias Pequeñas, Medianas y Grandes dentro de las zonas industriales las alturas de las fachadas tendrán como limitación 14 metros, siempre y cuando se construyan bajo la supervisión de un profesional competente y los planos se encuentren debidamente aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Estructuras especiales como chimeneas, tanques de agua, y otras, podrán

tener una la altura que les autorice por el Ministerio de Salud y la Dirección General de Aviación Civil.

**Artículo 134.** Proyectos de Interés Social. La altura máxima admisible será de 2 pisos u 8 metros. Si se desea construir en 3 pisos deberá tener al menos un frente de 9 metros. Para el caso de multifamiliares regirá la altura de la zona donde se ubique.

**Artículo 135.** Se admitirá la construcción de mezanines o medios niveles, siempre y cuando la edificación no sobrepase la altura máxima admitida y con una altura mínima de 2,3 metros.

**Artículo 136.** Cualquier edificación de índole comercial con un frente mayor o igual a 12 metros que ponga a disposición del peatón una parte de su primera planta, de manera que favorezca al espacio urbano mediante plazoletas, jardines, corredores, entre otros, podrá ampliar su área de cobertura a 1,3 veces el área destinada a este fin, siempre y cuando no cubra más del 90% del área total de lote.

Para la creación de estos espacios se podrá contar con las siguientes alternativas:

- a. Espacio Frontal: El frente del espacio paralelo a la vía pública no podrá ser menor a 9 metros y el fondo no será menor a 4,5 metros, la proporción máxima frente-fondo será de 2:1. Ni la zona correspondiente a antejardín, ni los estacionamientos, ni accesos vehiculares podrán ser tomados en cuenta para este efecto.
- b. Galería Interior: Corresponde a un corredor interno que comunica dos frentes de cuadra, no podrán crearse galerías que de alguna forma se interrumpan o no traspasen la cuadra. El ancho mínimo de este pasaje será de 6 metros.

Los espacios antes mencionados estarán disponibles al peatón al menos 12 horas diarias, siendo recomendable que lo estén las 24 horas.

**Artículo 137.** La altura se medirá a partir del Nivel Oficial de piso que será el nivel de la vía con más baja elevación colindante con el terreno. Para asegurar la vista a paisajes y las sombras, en los casos que la diferencia entre el nivel de la planta principal y el nivel oficial de piso sea mayor o igual a tres metros, el máximo de altura permitido se reducirá en tres metros, para cualquier zona y en cualquier caso.

## TÍTULO 6. REGULACIONES EN RETIROS

### Capítulo 42. ANTEJARDINES POR TIPO DE USO

**Artículo 138.** Para Usos: Habitacionales en Distrito de San Ramón, periferia y Núcleos consolidados. Debe existir un antejardín con un ancho mínimo 2 metros, o bien con una profundidad de 3 metros en un 50% del frente y de 1 metro en el otro 50%. El retiro frontal estará dedicado a áreas verdes, será arborizado o enzacatado. Los espacios necesarios para los accesos o bien algún tipo de garaje, que sean de materiales impermeabilizantes (pavimentos, adoquines, concreto u otros) no podrán superar el 40% del área destinada al retiro frontal, esta porción podrá techarse pero no cerrarse. Otra manera de solucionar la impermeabilización de los accesos es por medio del uso de materiales que permitan la infiltración de agua (como adoquines huecos, zacate-bloque,

lastre, entre otros), en cuyo caso el área cubierta por estos no podrá superar el 60% del área total destinada al retiro frontal.

**Artículo 139.** Para todo el cantón de San Ramón se deberá cumplir con un antejardín de 2 metros de profundidad, salvo la situación indicada en el Artículo 138.

**Artículo 140.** Si existiera algún tipo de barrera visual (muro, seto, entre otros) entre la línea de construcción y la calle esta no puede sobrepasar el metro (1 metro), a partir de esta altura podrán incorporarse elementos tales como verjas, cercas, mallas entre otros, que garanticen la transparencia capaz de admitir al menos un 80% de visibilidad desde la calle a la propiedad. Inclusive los accesos a garajes deben respetar esta norma.

**Artículo 141.** Aquellos locales comerciales ubicados en zonas Comerciales y Mixtas, se les permitirá sustituir su zona verde de antejardín por áreas verdes tales como maceteras y arborización, las cuales deberán estar equipadas con mobiliario urbano y estar accesibles al peatón, cada negocio que desee acogerse a esta modalidad deberá colocar al menos dos árboles en su retiro frontal. Únicamente podrá disponerse de una porción de este retiro para estacionamientos perpendiculares a la vía si se acatan los lineamientos estipulados en el Reglamento de Vialidad de este Plan Regulador.

### **Capítulo 43. RETIROS POR TIPO DE ZONA Y USOS**

**Artículo 142.** Retiros. Se entenderá como retiro a la distancia entre la colindancia y la pared más cercana a dicha colindancia.

**Artículo 143.** Para usos habitacionales dentro de la Ciudad de San Ramón y Periferia. Se exigen los siguientes retiros:

- a. Lateral: Si existiera ventana en colindancia o si las paredes que contiguas a dicha colindancia son de material combustible, se exigirá un retiro mínimo de 1,5 metros de altura para construcciones de un piso. Para edificaciones de 2 a 4 pisos hasta 15 metros de altura el retiro será de 3 metros.
- b. Posterior :Bajo las mismas condiciones que el retiro lateral se exigirá un retiro posterior mínimo de 3 metros. En caso de haber retiro se exigirá una barrera visual en la colindancia respectiva, dicha barrera no podrá ser menor a 3 metros de altura y será responsabilidad del propietario que realice la nueva construcción con ventanas paralelas a la respectiva colindancia.

Los retiros laterales o posteriores podrán ser sustituidos por jardines internos.

**Artículo 144.** Para usos habitacionales dentro de Núcleos Consolidados y Zonas propuestas para crecimiento a largo plazo. Deberán cumplir con los siguientes retiros:

- a. Lateral: Para aquellas viviendas de un piso, donde la pared en colindancia es de material combustible o bien tiene una ventana cuya función es exclusivamente ventilación e iluminación de baños, pilas o bodegas, su retiro no será menor a 1,5 metros. En caso de que la ventana pertenezca a otro espacio (Dormitorios, cocina, sala,

comedor, entre otros) el retiro no podrá ser menor a 2 metros. Aquellas viviendas de 2 a 3 pisos con ventana en colindancia tendrán retiros laterales de 3 metros como mínimo.

- b. Posterior: Para el caso de ventana en colindancia o paredes de material combustible se establece un retiro de 3 metros.

**Artículo 145.** Para usos habitacionales dentro de Núcleos no Consolidados: Se fijan los siguientes retiros:

- a. Retiro lateral: Al menos uno de los dos retiros laterales ser 3 metros, el otro retiro se exigirá en caso de ventana en colindancia o pared de material combustible, y será de 2 metros para viviendas de un solo nivel y de 3 metros para 2 y 3 pisos.
- b. Retiro posterior: Será de 3 metros para el caso de ventana en colindancia o paredes de material combustible

**Artículo 146.** Para usos no habitacionales en las siguientes zonas: Ciudad de San Ramón y su Periferia, Núcleos Consolidados y no Consolidados, Zonas propuestas para crecimiento a largo plazo y Zona de la Carretera Interamericana: En caso de ventana en colindancia o paredes contiguas a dicha colindancia de material combustible, el retiro lateral y posterior será de 3 metros en cada caso para edificios de 1 a 4 pisos.

**Artículo 147.** Para Zonas de Amortiguamiento, Agropecuaria, y Compatible con la protección de recursos naturales: Se establecen los siguientes retiros obligatorios:

- a. Lateral: Al menos uno de los retiros deberá ser de 8 metros, el otro retiro lateral podrá ser de 5 metros, ambos retiros son obligatorios.
- b. Posterior: El retiro será de 10 metros.

**Artículo 148.** Aquellos locales comerciales ubicados en Zonas Comerciales y Mixtas, se les permitirá sustituir su zona verde de antejardín por áreas verdes tales como maceteras y arborización, las cuales deberán estar equipadas con mobiliario urbano y estar accesibles al peatón, cada negocio que desee acogerse a este a esta modalidad deberá colocar al menos dos árboles en su retiro frontal. Bajo ninguna circunstancia puede disponerse de este espacio para estacionamientos.

**Artículo 149.** El área correspondiente a la franja verde en zonas comerciales y mixtas, podrá impermeabilizarse en los tramos donde se incorporen maceteras con arborización y mobiliario urbano, para tales efectos dichos árboles no podrán distanciarse más de 5 metros entre sí y al menos un 50% serán especies nativas (*Ver Anexo de Arborización*)

**Artículo 150.** En el caso de Hospitales y Sanatorios, para asegurar el aislamiento acústico, conveniente ventilación e iluminación solar, deberán de cumplir con un retiro mínimo de 6 metros para cada uno de los linderos incluyendo la línea de frente de la construcción.

**Artículo 151.** Cuando la propiedad colinde con un río, regirá el retiro en zona de protección de que consiste en 15 metros medidos en proyección horizontal a ambos lados de la

ribera del río, si el promedio de las pendientes es superior a un 40% esta franja de protección será de 50 metros. (Los sectores donde esta franja se amplía pueden observarse en el Mapa de Zonificación y Uso del Suelo).

## Capítulo 44. RETIROS EN INDUSTRIAS

**Artículo 152.** Deberán cumplir con los lineamientos estipulados en la Tabla 2.

**Tabla 2.** Disposiciones generales para usos industriales

<b>Aspecto Regulado</b>	<b>Tipo de Industria</b>			
	<b>Taller Artesanal</b>	<b>Pequeña</b>	<b>Mediana</b>	<b>Grande</b>
Tamaño de lote mínimo (m <sup>2</sup> )	50	250	1000	2500
Tamaño de lote máximo (m <sup>2</sup> )	250	1000	2500	sin límite
Frente mínimo de lote (metros)	10	20	25	50
Retiro Frontal (metros)	3	3	5	8
Retiro Posterior (metros)	2	3	3	3
Área de cobertura máxima	95%*	95%*	85%*	85%*

\*Nota: queda sujeto a la opción de áreas verdes colectivas en la zona industrial, ver Capítulo 40.

**Artículo 153.** Para industrias situadas dentro de las zonas industriales se pedirán los tamaños de lote mínimo y máximo estipulados en la Tabla 2.

**Artículo 154.** Se permitirá la segregación de las fincas con potencial industrial siempre y cuando se respete el tamaño mínimo de los lotes, al menos para los Talleres Artesanales señalados en el Artículo 152 de este Reglamento. Se debe respetar lo establecido en cuanto al tamaño mínimo para una zona industrial o zona franca.

**Artículo 155.** Frente mínimo para lotes industriales dentro de las Zonas Industriales serán los estipulados en la Tabla 2, dependiendo del tipo de industria.

**Artículo 156.** Se permitirán lotes irregulares con un frente menor al mínimo, siempre que tengan un acceso no menor de 20 metros para industrias Grandes, de 12 metros para industrias Medianas y Pequeñas de 8 metros para Talleres Artesanales y un 10% más de área que el mínimo estipulado para el tipo de industria.

**Artículo 157.** Retiro Frontal: el retiro frontal se medirá para el caso de las industrias desde la línea de límite de la propiedad hasta la línea de construcción de la nave industrial. En el caso de talleres se mide de igual forma que para comercio. Aún así, parte de este terreno puede ser utilizado para la construcción de parqueos, siempre y cuando se respete el área de jardín que se exige como mínima.

**Artículo 158.** Retiro Lateral: Para industrias Pequeñas, Medianas y Grandes, el retiro lateral debe ser de 3 metros hasta 10 metros de altura de fachada lateral y 5 metros para alturas entre 10 metros y 15 metros. Para alturas de fachada superiores debe dejarse 6 metros. Además debe ser suficiente para el acceso de camión de bomberos si el ancho de la construcción sobrepasa los 20 metros o el largo es superior a 60 metros. En caso de que se requiera tanque séptico, se puede usar esta área como área de absorción, siempre y cuando no esta pavimentada.

**Artículo 159.** Para Talleres Artesanales, se podrá construir sin retiro lateral, siempre y cuando la actividad que se desarrolle no represente ningún riesgo para las construcciones vecinas, ni ocasione problemas de ruido y el acceso en caso de incendios sea adecuado.

**Artículo 160.** No se permitirá eliminar o disminuir el retiro lateral con la justificación de la ventilación mecánica o iluminación artificial para las industrias Pequeñas, Medianas y Grandes, ya que este retiro tiene importancia para disminuir la propagación de incendios.

PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN  
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Zona		Alturas	Retiros	Antejardín	Coberturas	Dimensiones Lote Mínimo (fraccionamientos)
1. Ciudad de San Ramón y Periferia	Zonas: Residencial	4 pisos	<u>Retiro lateral:</u> 1,5 metros para el primer piso, 3 metros para 2 pisos o más. <u>Posterior:</u> 3 metros	2 metros	75% máximo	Frente: 8 metros Área: 130 m <sup>2</sup>
	Zona: Comercial y Mixto	4 pisos	<u>Lateral:</u> 3 metros <u>Posterior:</u> 3 metros	2 metros	85% máximo	Frente: 8 metros Área: 130 m <sup>2</sup>
2. Núcleos consolidados	Usos residenciales	3 pisos	Retiro lateral: 1,5 metros para el primer piso, solo en caso de ventanas de ventilación de baños. 2 metros para el primer piso 3 metros en caso que la vivienda sea de 2 a 3 pisos. Posterior: 3 metros	2 metros	70% máximo	Frente: 10 metros Área: 150 m <sup>2</sup>
	Usos comerciales	3 pisos	<u>Lateral:</u> 3 metros <u>Posterior:</u> 3 metros	2 metros	85% máximo	Frente: 12 metros Área: 150 m <sup>2</sup>
3. Núcleos no consolidados	Usos residenciales	3 pisos	<u>Lateral:</u> Al menos uno de los dos retiros laterales deberá ser de 3 metros, el otro retiro se exigirá en caso de ventana en colindancia o pared de material combustible, y será de 2 metros. <u>Posterior:</u> 3 metros	2 metros	65% máximo	Frente: 12 metros Área: 200 m <sup>2</sup>
	Usos comerciales	3 pisos	<u>Lateral:</u> 3 metros <u>Posterior:</u> 3 metros	2 metros	85% máximo	Frente: 12 metros Área: 200 m <sup>2</sup>
4. Zona Periferia Urbana (San Rafael, Alfaro, Calle Zamora y Santiago)		4 pisos	Igual al punto 1 (Zona Urbana)	Igual al punto 1 (Zona Urbana)	Igual al punto 1 (Zona Urbana)	Igual al punto 1 (Zona Urbana)
5. Zona propuesta para crecimiento a largo plazo		3 pisos	Igual al punto 1 (Zona Urbana)	Igual al punto 1 (Zona Urbana)	Residencial: 65% Comercial: 85%	Frente: 18 metros Área: 600 m <sup>2</sup>
6. Zona Carretera Interamericana (Solo frente a calle marginal)		3 pisos	<u>Lateral:</u> 6 metros <u>Posterior:</u> 3 metros	2 metros	85% máximo	Frente: 20 metros
7. Zonas de amortiguamiento	Agrícola Urbana (Alrededor zona urbana)	3 pisos	<u>Lateral:</u> al menos uno debe ser de 8 metros, y el otro será de 5 metros. <u>Posterior:</u> 10 metros	2 metros	40%	Área: 2000m <sup>2</sup>
	Alrededor de núcleos consolidados	3 pisos	Lateral: al menos uno debe ser de 8 metros, y el otro será de 5 metros. Posterior: 10 metros	2 metros	a. Para lotes menores a 200m <sup>2</sup> , que estén debidamente inscritos el porcentaje de cobertura podrá llegar a un 60%. b. Para lotes entre 200 y 300m <sup>2</sup> , debidamente inscritos podrán cubrir una huella máxima de 120 m <sup>2</sup> . c. Para lotes mayores a 300m <sup>2</sup> , el porcentaje de cobertura máximo 40%	Área: 2000m <sup>2</sup>



Zona	Alturas	Retiros	Antejardín	Coberturas	Dimensiones Lote Mínimo (fraccionamientos)
<b>8. Zona Agropecuaria (Según uso)</b> ➤ Uso agropecuario	3 pisos	<u>Lateral:</u> al menos uno debe ser de 8 metros, y el otro será de 5 metros. <u>Posterior:</u> 10 metros	2 metros	a. Lotes menores o iguales a 2000m <sup>2</sup> <u>Infraestructura agropecuaria:</u> 20% <u>Para uso habitacional:</u> un 20% como máximo. b. Lotes mayores a 2000m <sup>2</sup> pero menores a 7000m <sup>2</sup> <u>Infraestructura agropecuaria:</u> 15% <u>Para uso habitacional:</u> 500m <sup>2</sup> de huella como máximo. c. Lotes mayores o iguales a 7000m <sup>2</sup> <u>Infraestructura agropecuaria:</u> 15% <u>Para uso habitacional:</u> 500m <sup>2</sup> más un 3% del área del lote. $C_n = 500 + 0,03T_1$ $C_n =$ Cobertura para uso habitacional. $T =$ Área total del lote d. Lotes mayores a 200000m <sup>2</sup> (20ha) <u>Infraestructura agropecuaria:</u> 15% <u>Para uso habitacional:</u> Adicional a la infraestructura pecuaria se podrán destinar 500m <sup>2</sup> más un 3% del área total del lote para uso habitacional en los primeros 200000m <sup>2</sup> , a la porción restante se le aplicará un 2% como máxima huella. De manera que su cobertura para uso habitacional será: $C_n = 6500 + (T_1 - 200000) * 0,02$ Donde $C_n =$ Cobertura para uso habitacional. $T =$ Área total del lote	Área: 7000m <sup>2</sup>
➤ Usos no agropecuarios	3 pisos	<u>Lateral:</u> al menos uno debe ser de 8 metros, y el otro será de 5 metros. <u>Posterior:</u> 10 metros	2 metros	a. Lotes menores o iguales a <b>3000m<sup>2</sup></b> , pueden cubrir el 35% como máximo. b. Lotes mayores a <b>3000m<sup>2</sup></b> pero menores o iguales a <b>7000m<sup>2</sup></b> pueden cubrir 1000m <sup>2</sup> de huella máxima. c. Lotes mayores a <b>7000m<sup>2</sup></b> pueden cubrir el 15% como máximo.	Área: 7000m <sup>2</sup> Frente: 50m
<b>10. Zona Compatible con la protección de recursos naturales.</b>	3 pisos	<u>Lateral:</u> al menos uno debe ser de 8 metros, y el otro será de 5 metros. <u>Posterior:</u> 10 metros	2 metros	<b>a. Para los siguientes usos:</b> <i>Residencias, Oficinas pequeñas, y Sodas pequeñas</i> <b>a.1 Lotes menores o iguales a 1000m<sup>2</sup>:</b> Se podrá cubrir un 20% como máximo. <b>a.2 Lotes mayores a 1000m<sup>2</sup> pero menores o iguales a 1350m<sup>2</sup>,</b> Podrán cubrir 200m <sup>2</sup> de huella como máximo. <b>a.3 Lotes mayores a 1350m<sup>2</sup>:</b> Podrán cubrir un 15% como máximo, siempre y cuando no sobrepase los 1500m <sup>2</sup> de huella. <b>b. Para los siguientes usos:</b> <i>Investigación, Hoteles medianos y pequeños, Restaurante pequeño, Club campestre, Viveros, Establos y Corrales</i> Se establecen las siguientes categorías: <b>b.1 Lotes menores o iguales a 1000m<sup>2</sup>:</b> Se podrá cubrir un 25% como máximo. <b>b.2 Lotes mayores a 1000m<sup>2</sup> pero menores o iguales a 1250m<sup>2</sup>,</b> podrán cubrir 250m <sup>2</sup> de huella como máximo. <b>b.3 Lotes mayores a 1250m<sup>2</sup>,</b> podrán cubrir un 20% como máximo, siempre y cuando no sobrepase los 3000m <sup>2</sup> de huella.	Área: 50000m <sup>2</sup> (5 ha)
<b>11. Zona para usos Industriales</b>	Hasta 14 metros de altura	Dependiendo del tipo (ver en este reglamento)			

## TITULO 7. ÁREAS VERDES

### Capítulo 45. DE USO DEL SUELO

**Artículo 161.** Para cualquier tipo de uso se exige un porcentaje de área verde, el cual deberá ser enzacatado y/o arborizado y estar de acuerdo con el uso específico. Los urbanizadores, fraccionadores o dueños de propiedades individuales deberán proveer los árboles y plantas necesarias, adecuadas para el cantón de San Ramón. Ver anexo de especies arbóreas para el cantón de San Ramón.

**Artículo 162.** Las especies de árboles que se utilicen en las áreas verdes tienen que ser al menos en un 50% de individuos nativos de la zona. 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. Se debe sembrar los árboles al menos cada 8 metros aproximadamente. Ver anexo sobre Arborización.

**Artículo 163.** Las franjas verdes serán interrumpidas 2 metros antes de que el termine el arco de curvatura de las esquinas mientras que la arborización debe ser interrumpida 14 metros antes de que empiece el arco de curvatura de la esquina. En la longitud entre la interrupción de la arborización y la de la franja verde, se podrá colocar vegetación enana, setos, arbustos, mobiliario urbano, barreras de seguridad u otros elementos cuya altura no supere los 60 centímetros.

**Artículo 164.** En el caso en el que se utilicen barreras de seguridad dentro de 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. Estos elementos no deben interrumpir el flujo peatonal en la acera y en caso de ser utilizados deben ser interrumpidos 2 metros antes de que inicie 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 un metro libre a cada lado del cruce peatonal.

**Artículo 165.** En usos habitacionales, comerciales o cualquier otro en el que se exija un retiro frontal dedicado a áreas verdes, este será arborizado o enzacatado. Los espacios necesarios para los accesos o bien algún tipo de garaje, que sean de materiales impermeabilizantes (pavimentos, adoquines, concreto u otros) no podrán superar el 40% del área destinada al retiro frontal, esta porción podrá techarse pero no cerrarse. Otra manera de solucionar la impermeabilización de los accesos es por medio del uso de materiales que permitan la infiltración de agua, en cuyo caso el área cubierta por estos no podrá superar el 60% del área total destinada al retiro frontal. Ver Reglamento de Para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Título 6 "Regulaciones en Retiros" del presente Reglamento.

**Artículo 166.** Si existiera algún tipo de barrera visual muro o seto, entre la línea de construcción y la calle esta no puede sobrepasar 1 metro, a partir de esta altura podrán incorporarse elementos que permitan al menos un 80% de visibilidad desde la calle a la propiedad. No se permitirá ningún tipo de muro que sobrepase esta altura, no se podrá

delimitar la urbanización con ningún tipo de muralla, ni crear arcos de entrada ni ningún elemento que sobrepase la altura indicada.

## **Capítulo 46. ÁREAS VERDES EN LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y LA PERIFERIA**

**Artículo 167.** En urbanizaciones y condominios residenciales deberá respetarse el porcentaje establecido de áreas verdes en cada caso. Ver el Título 2 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el Capítulo 11, Condominios Residenciales, del Reglamento de Construcciones. Estas áreas no podrán ser utilizadas para estacionamiento. El lado menor de estas áreas verdes tendrá como mínimo 12 metros y en caso de ser más de un área verde, el 75% del área total debe cumplir con esta restricción.

**Artículo 168.** Dentro de las áreas verdes debe existir un área de carácter comunal, donde se desarrollen actividades deportivas, de recreación infantil y para adultos, así como actividades necesarias para la convivencia y organización dentro de una comunidad, dicha área puede contener canchas deportivas, salón comunal, juegos infantiles, y no podrá ser menor al 12% del área urbanizable. El urbanizador debe entregar estas áreas a la Municipalidad. Ver Reglamento de Para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Título 6 “Regulaciones en Retiros” del presente Reglamento.

**Artículo 169.** Un mínimo del 10% del área total urbanizable sea destinado a área verde, en donde más de la mitad de dichas zonas debe de ser un área continua con un ancho mínimo de 12 metros. Si la urbanización contempla más de 50 viviendas se podrá distribuir el área verde en varios puntos, considerando una zona verde por cada 50 viviendas siempre y cuando ésta área cumpla con los 12 metros de ancho mínimo. En lo que respecta a juegos infantiles se establecerá un núcleo por cada 30 viviendas.

**Artículo 170.** En condominios y urbanizaciones la ubicación de las áreas verdes deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Ubicarse contiguo a áreas públicas ya establecidas, si las hubiere o preferiblemente en la periferia cuando las áreas aledañas no estén desarrolladas o si la escala de la urbanización lo requiere, distribuidas equidistantemente de las viviendas.
- b. No se podrán ubicar a distancias mayores de 200 metros de la vivienda más alejada medidos sobre calles, ni en sitios en los cuales se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.
- c. En urbanizaciones y condominios se deben proveer al menos 10 m<sup>2</sup>/unidad de vivienda que se destinará para juegos infantiles. Estas áreas pueden ser contabilizadas dentro del porcentaje de área comunal y no dentro del área verde que se debe proveer en la urbanización o condominio, salvo en las porciones en las que las superficies sean impermeabilizadas. Si se utiliza algún tipo de superficie que permita la filtración de agua esta área no debe exceder el 20% del área total destinada a los juegos infantiles.

- d. Las áreas verdes infantiles deberán tener un frente mínimo de 12 metros y no formar ángulos menores a 60 grados.
- e. Se exigirá que el 50% del terreno destinado para juegos infantiles y áreas verdes este ubicado sobre terrenos con una pendiente menor a 10°.
- f. El urbanizador o desarrollador deberá presentar a la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar en las áreas verdes y el equipamiento que se les dará. Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terraceos, bancas. Ver anexo Mobiliario Urbano.
- g. El urbanizador o desarrollador deberá entregar a la municipalidad el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada. Para la arborización de las áreas de parque y juegos infantiles. Ver Anexo de arborización y de Mobiliario Urbano.
- h. En escuelas pequeñas la cobertura máxima será de 75%. Si en el área libre restante 25% de la totalidad del área del lote se desea colocar algún tipo de área impermeabilizada con fines estrictamente recreativos y/o deportivos, como canchas de baloncesto o canchas multiuso, el área de estas facilidades no podrá superar el 15% del área total del lote (60% del área libre); debe existir mínimo un 10% del área total del lote que esté destinada exclusivamente a áreas verdes, enzacatadas y/o arborizadas. En escuelas medianas y grandes se exigirá un área de cobertura igual o menor al 75% del área del lote; y se mantienen las restricciones en cuanto a la impermeabilización del área libre del lote, se debe conservar al menos un 10% de área arborizada o enzacatada. En las escuelas y centros de educación secundaria en las que existan zonas de canchas, sí se permite que esta zona sea utilizada para el estacionamiento, pero solamente por períodos menores a 2 horas. Ver Título 2 y Título 3 de este Reglamento.

**Artículo 171.** En condominios comerciales y usos comerciales en general, se deberá destinar un 13% del área total del lote para áreas verdes, el 2 % restante puede ser ocupado por elementos que permitan la libre filtración del agua. Los retiros pueden ser contabilizados dentro de estas áreas siempre que se utilicen como áreas verdes no se incluirán los retiros pavimentados y se dará preferencia a la utilización de las áreas frontales para este fin. Ver Título 2 y Título 3 de este Reglamento y el Capítulo 8 al 13 sobre propiedad horizontal dentro del Reglamento de Construcciones.

**Artículo 172.** Se deben cumplir con las disposiciones mínimos establecidos en la “Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad” (ley No 7600).

#### **Capítulo 47. ÁREAS VERDES EN LOS NÚCLEOS CONSOLIDADOS**

**Artículo 173.** En urbanizaciones y condominios residenciales deberá respetarse el porcentaje establecido de áreas verdes en cada caso. Estas áreas no podrán ser utilizadas para estacionamiento. El lado menor de estas áreas verdes tendrá como mínimo 12 metros y en caso de ser más de un área verde, el 75% del área total debe cumplir con esta restricción. Ver Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Título 2, y ver Reglamento de Construcciones Capítulo 11, Condominios Residenciales.

**Artículo 174.** Dentro de las áreas verdes debe existir un área de carácter comunal, donde se desarrollen actividades deportivas, de recreación infantil y para adultos, así como actividades para la convivencia y organización dentro de una comunidad, dicha área puede contener canchas deportivas, salón comunal, juegos infantiles y no podrá ser menor al 10% del área urbanizable. El urbanizador debe entregar estas áreas a la Municipalidad. Ver Reglamento de Para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Título 6 “Regulaciones en Retiros” del presente Reglamento.

**Artículo 175.** Un mínimo del 15% del área total urbanizable sea destinado a área verde, en donde más de la mitad de dichas zonas debe de ser un área continua con un ancho mínimo de 12 metros.

**Artículo 176.** En condominios horizontales y urbanizaciones la ubicación de las áreas verdes rige lo estipulado en el 165 de este Reglamento exceptuando el inciso c del mismo; en lugar de éste se aplicará la siguiente directriz:

- En urbanizaciones y condominios se deben proveer al menos 12 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda que se destinará para juegos infantiles. Estas áreas pueden ser contabilizadas dentro del porcentaje de área verde que se debe proveer en la urbanización o condominio, salvo en las porciones en las que las superficies sean impermeabilizadas. Si se utiliza algún tipo de superficie que permita la filtración de agua, esta área no debe exceder el 20% del área total destinada a los juegos infantiles.

**Artículo 177.** En escuelas rige lo estipulado en el Artículo 170 de este Reglamento.

**Artículo 178.** En condominios comerciales y usos no habitacionales rige lo estipulado en el Artículo 170 de este Reglamento.

**Artículo 179.** Se deben cumplir con las disposiciones mínimos establecidos en la “Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad” (Ley N° 7600).

#### **Capítulo 48. AREAS VERDES EN ZONAS PROPUESTA PARA A CRECIMIENTO A LARGO PLAZO.**

**Artículo 180.** En urbanizaciones y condominios residenciales deberá respetarse el porcentaje establecido de áreas verdes en cada caso. Estas áreas no podrán ser utilizadas para estacionamiento. El lado menor de estas áreas verdes tendrá como mínimo 12 metros y en caso de ser más de un área verde, el 75% del área total debe cumplir con esta restricción. Ver Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Título 2, y ver Reglamento de Construcciones Capítulo 11, Condominios Residenciales.

**Artículo 181.** Dentro de las áreas verdes debe existir un área de carácter comunal, donde se desarrollen actividades deportivas, de recreación infantil y para adultos, así como actividades necesarias para la convivencia y organización dentro de una comunidad, dicha área puede contener canchas deportivas, salón comunal, juegos infantiles, entre otros y no podrá ser menor al 15% del área urbanizable. El urbanizador debe entregar estas áreas a la Municipalidad. Ver Reglamento de Para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Título 6 “Regulaciones en Retiros” del presente Reglamento.

**Artículo 182.** Un mínimo del 12% del área total urbanizable sea destinado a área verde, en donde más de la mitad de dichas zonas debe de ser un área continua con un ancho mínimo de 12 metros, con el propósito de un aprovechamiento de manera más integral y efectiva.

**Artículo 183.** En condominios horizontales y urbanizaciones la ubicación de las áreas verdes rige lo estipulado en el Artículo 170 de este Capítulo exceptuando el inciso b) del mismo.

**Artículo 184.** En escuelas rige lo estipulado en el Artículo 170 de este Reglamento.

**Artículo 185.** En condominios comerciales y usos no habitacionales en general, se deberá destinar un 10% del área total del lote para áreas verdes, el 2 % restante puede ser ocupado por elementos que permitan la libre filtración del agua. Los retiros pueden ser contabilizados dentro de estas áreas siempre que se utilicen como áreas verdes (no se incluirán los retiros pavimentados) y se dará preferencia a la utilización de las áreas frontales para este fin. Ver Título 2 y Título 3 este Reglamento y el Capítulo 8 al 13 sobre propiedad horizontal dentro del Reglamento de Construcciones.

**Artículo 186.** Se deben cumplir con las disposiciones mínimos establecidos en la "Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad" (Ley N° 7600).

#### **Capítulo 49. ÁREAS VERDES PARA USOS INDUSTRIALES**

**Artículo 187.** Se exigirá un mínimo del 10% para áreas verdes, en las que se incluyen los jardines, para las industrias Grandes, Medianas y Pequeñas: ver Artículo 122 de este Reglamento, dentro de las zonas industriales. Estas pueden situarse en cualquier parte del lote, no específicamente al frente. Para las industrias localizadas dentro de una zona industrial se permite la unificación de las áreas verdes en terrenos comunes al parque industrial, dejando por lo menos un 5% en cada lote y el restante 5 % en el área común.

**Artículo 188.** En el porcentaje restante del terreno se permitirá la colocación de algún mecanismo que no impermeabilice totalmente el suelo.

**Artículo 189.** Las áreas verdes y los porcentajes de cobertura citados anteriormente quedan sujetos a las necesidades de absorción para las aguas de los tanques sépticos según el tipo de suelo y la velocidad de infiltración que se dé en sitio, para los casos en que no se cuente con planta de tratamiento. De instalarse el tratamiento de las aguas mediante tanques y no con planta de tratamiento, se deberán realizar los estudios de suelos necesarios para determinar estas variables y ajustar el porcentaje de área verde al que se recomiende para la absorción como mínimo.

**Artículo 190.** Si una industria o parque industrial opta por construir una planta de tratamiento para tratar sus aguas residuales, parte del área de cobertura de esta planta se le reconocerá al estimar el porcentaje de área verde. Dependiendo del tipo de tratamiento, y si este es dentro de un edificio o es con lagunas, se le disminuirán los requisitos de área verde mínima hasta un 5 % (para cada una de las industrias involucradas), según la siguiente Tabla:

**Tabla 3.** *Reconocimiento de área verde por presencia de planta de tratamiento en uso industrial*

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

## **Capítulo 50. ACTIVIDADES INDUSTRIALES FUERA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES**

**Artículo 191.** Se exigirá un mínimo del 15 % para áreas verdes, en las que se incluyen los jardines, para las industrias Grandes y Medianas, fuera de las zonas industriales. Dichas áreas de ubicarán en cualquier parte del lote, no específicamente al frente. En el caso de que para la zona donde se sitúe la industria se ubique un área verde mayor, regirá sobre la estipulada en este Artículo.

**Artículo 192.** Para industrias calificadas como Talleres Artesanales situadas fuera de las zonas industriales se permitirá una cobertura de hasta 90 %, siempre que el lote no sobrepase 750 m<sup>2</sup>. Deberán destinar el restante 10 % a áreas verdes, y si se encuentra en una zona mixta o comercial, esta área verde debe ubicarse al frente del lote, como antejardín. Este porcentaje de cobertura queda sujeto a las necesidades de drenaje de los tanques sépticos en el suelo del lote.

**Artículo 193.** Las áreas verdes y los porcentajes de cobertura citados anteriormente quedan sujetos a las necesidades de absorción para las aguas de los tanques sépticos según el tipo de suelo y la velocidad de infiltración que se dé en sitio.

## **Capítulo 51. ILUMINACIÓN DE ÁREAS RECREATIVAS Y PÚBLICAS**

**Artículo 194.** Los valores mínimos mantenidos de iluminación de vías peatonales, zonas verdes y áreas deportivas de uso público se determinarán por medio de las Tablas 4, 5 y 6.

**Tabla 4.** *Requerimientos de Iluminación mínimos de zonas verdes*

<b>Condición</b>	<b>Intensidad de iluminación (lux)</b>
Alumbrado general de jardines	5
Zonas de actividad: lugares de juego, lectura, etc.	300 (máximo)

**Tabla 5.** *Requerimientos de Iluminación de zonas deportivas*

Actividad	Intensidad de iluminación (lux)
Estadios y pistas polideportivas	200 - 500
Canchas de tenis	150 – 500
Piscinas al aire libre	100 – 300
Frontones	300 - 500
Pistas de entrenamiento en general	100 – 200
Estadios de fútbol (< 5000 espectadores)	100 – 200

**Tabla 6.** *Valores mínimos de iluminación de vías peatonales*

Descripción de la vía peatonal	Iluminancia horizontal En toda la superficie utilizada	
	$E_{media}$ (lux)	$E_{minima}$ (lux)
Vías de urbanas de mucho tráfico	20	7,5
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	10	3
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	7,5	1,5
Uso nocturno menor por ciclistas o por peatones únicamente asociados con propiedades adyacentes	5	1
Uso nocturno menor por ciclistas o por peatones únicamente asociados con propiedades adyacentes importante preservar el carácter arquitectónico del entorno	3	0,6
Uso nocturno muy reducido por ciclistas o por peatones, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	1,5	0,2

**Artículo 195.** El urbanizador o desarrollador deberá entregar las áreas verdes y recreativas con el equipamiento necesario. La iluminación adecuada se considerará parte necesaria de este equipamiento en los casos en los que se prevea que se dé actividad durante la noche en estas áreas verdes. En las áreas o en las partes de las áreas verdes en las que se carezca de iluminación deberán ponerse barreras o algún tipo de cerramiento que evite su uso nocturno; con el fin de evitar la creación de puntos de inseguridad. El diseño de esta iluminación debe incluirse dentro del estudio de ingeniería que debe realizar el ICE o la compañía eléctrica de la localidad para el sistema de alumbrado de la urbanización o fraccionamiento, y debe ser debidamente aprobado. En las áreas verdes en las que no exista iluminación interna, se debe cumplir con lo establecido en el Artículo 194, como medida para garantizar la seguridad alrededor del parque.

**Artículo 196.** Cuando los urbanizadores o desarrolladores no utilicen las lámparas suministradas por la ICE o la compañía eléctrica de la localidad en sus proyectos, las lámparas utilizadas deben cumplir con los niveles de iluminación mínimos establecidos en este Capítulo.

**Artículo 197.** En el caso de las áreas públicas de tipo municipal como parques, plazas o gimnasios, el ICE o la compañía eléctrica de la localidad realizará el diseño del tipo de iluminación que se utilizará.

**Artículo 198.** En las áreas verdes en las que existan vías peatonales internas o circundantes que puedan ser utilizadas en la noche y no tengan paso restringido según el horario,



aún cuando el área verde no pueda ser utilizada, se debe cumplir con los valores mínimos de iluminación establecidos.

## **Capítulo 52. SEGURIDAD EN PARQUES O JUEGOS INFANTILES**

**Artículo 199.** En las áreas verdes infantiles se debe proporcionar mobiliario de tal manera que puede tenerse un área verde con un uso principal y a la vez algún uso secundario. Esta combinación promueve el uso del mobiliario Urbano de tipos secundario. Ver Anexo de Mobiliario Urbano.

**Artículo 200.** Por razón de seguridad o durabilidad la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador, que atente contra la seguridad de los usuarios.

**Artículo 201.** En el caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada o río, canal o calle primaria y en general sitios que atenten contra la vida del niño, es obligación del urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, tapia u otro sistema que ofrezca seguridad.

**Artículo 202.** Las zonas de juego no deben incluir objetos punzantes, cristales u otros materiales que produzcan heridas. Esto aplica para todos objetos incluidos dentro del parque, desde las mallas o cualquier forma de cerramiento hasta las estructuras de los juegos infantiles.

**Artículo 203.** Se prohíbe ranuras en los juegos donde el niños pueda meter la cabeza, de manera ajustada.

**Artículo 204.** Los columpios deben ser colocados en zonas con espacios libres horizontales y verticales, separados unos de otros de modo que el radio de acción de cada juego evite colisión entre los usuarios.

**Artículo 205.** Las estructuras de madera no deben presentar astillas rotas. Las estructuras metálicas no tienen que presentar partes oxidadas.

**Artículo 206.** Los asientos de los columpios deben ser de materiales flexibles de tal manera que no tengan esquinas rígidas o sean de un material contundente que sea peligroso en caso de un golpe.

## **Capítulo 53. MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS VERDES, RECREATIVAS Y DEPORTIVAS**

**Artículo 207.** La Comisión Estratégica Territorial se encargará de la coordinación de sistemas para el mantenimiento e inspección de las áreas verdes, recreativas y deportivas del cantón. En el caso de las áreas verdes de urbanizaciones se debe coordinar con los vecinos o algún grupo autorizado de representantes dentro de la CET, los vecinos de dicha urbanización.

## Capítulo 54. COMBINACIÓN DE USOS DENTRO DE LAS ÁREAS VERDES

**Artículo 208.** En las áreas verdes de uso público, en las urbanizaciones y condominios, se deben proporcionar usos que beneficien a varios grupos de edad o de interés recreacional.

**Artículo 209.** En cada área verde debe existir un tipo de uso recreacional primordial y al menos un uso secundario. Los tipos de usos recreacionales estarán representados por alguno de los tipos de equipos o infraestructura mencionados en la Tabla 7. Se da la posibilidad de utilizar algún tipo de mobiliario, equipo o infraestructura que no se incluya en esta Tabla mientras represente uno de los tipos de usos recreativos, la aprobación de estos estará a cargo de la Municipalidad.

**Artículo 210.** En zonas verdes con áreas mayores a los 350 m<sup>2</sup> se deben instalar mínimo tres tipos de usos recreativos de los planteados en la siguiente lista:

- a. Recreación infantil,
- b. Recreación juvenil,
- c. Espacios de reunión y actividades culturales o educativas,
- d. Esparcimiento y ocio, recreación sin actividad física,
- e. Actividades deportivas o
- f. Presencia de agua

**Artículo 211.** En urbanizaciones y condominios debe existir al menos un área verde en la que se dé el uso recreacional infantil.

**Artículo 212.** En las áreas verdes de las urbanizaciones y condominios, las facilidades y el equipamiento necesario serán proporcionados por el urbanizador, fraccionador o desarrollador del proyecto. En el caso específico de las urbanizaciones, estas áreas serán cedidas a la Municipalidad, que se encargará de su mantenimiento posterior.

Tabla 7. *Tipos de usos de recreación*

Tipos de usos de recreación	Equipo, mobiliario o actividades que representan ese uso
Recreación infantil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Banco o cajas de arena</li> <li>• Elementos para saltar</li> <li>• Laberintos a partir de vegetación</li> <li>• Toboganes</li> <li>• Columpios</li> <li>• Casas miniatura</li> <li>• Aparato para escalar</li> <li>• Sube y baja</li> <li>• Pasamanos</li> <li>• Área de aventuras</li> <li>• Estructuras</li> </ul>
Recreación juvenil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pistas, para patines, patinetas y/o bicicletas</li> <li>• Muros de alpinismo</li> </ul>
Espacios de reunión y actividades culturales  Esparcimiento y ocio, recreación sin actividad física	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pequeños anfiteatros</li> <li>• Graderías</li> <li>• Espacios de reunión en general</li> <li>• Salas de exhibición o pequeños museos</li> <li>• Bancas</li> <li>• Ranchos</li> <li>• Mobiliario secundario que plantee la posibilidad de sentarse y descansar</li> <li>• Sectores de avi-fauna</li> </ul>
Actividades deportivas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Canchas deportivas para usos específicos o multiusos</li> <li>• Ciclovías</li> <li>• Ciclismo de montaña</li> <li>• Gimnasios</li> <li>• Pistas de atletismo</li> <li>• Piscinas</li> </ul>
Presencia de agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fuentes</li> <li>• Estanques</li> </ul>

## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### RECOMENDACIONES

#### RECOMENDACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN LAS SUBCUENCAS DEL BARRANQUILLA, LA PAZ, SAN PEDRO, RÍO JESÚS (PARTE ALTA DE LA CUENCA DEL RÍO BARRANCA), PARTE ALTA DEL RÍO GRANDE Y LAS QUEBRADAS JESÚS MARÍA, Y MACHUCA.

- En la parte del norte de la cuenca del Barranca (parte superior de los ríos Jabonal, Barranquilla, San Pedro y la Paz) existe una extensión cubierta por bosque denso, el cual juega un papel muy importante en la regulación de las aguas de escorrentía superficial, en la protección y conservación de las nacientes, así como en la estabilización de los suelos. Por esto se recomienda a la Dirección General Forestal del Ministerio de Agricultura y Ganadería a suspender y no conceder nuevos permisos de explotación forestal principalmente en las subcuencas de los ríos Jabonal, Barranquilla, La Paz y San Pedro.

Incentivar y promover entre los propietarios de las fincas que se ubican en estas subcuencas, programas de reforestación. Además mediante campañas educativas se le debe dar a conocer la importancia de la conservación de los recursos naturales en esta parte del cantón. En ello se pueden involucrar los funcionarios de: Dirección General Forestal, Municipalidad, colegios agropecuarios, escuelas, asociaciones de desarrollo comunal, etc.

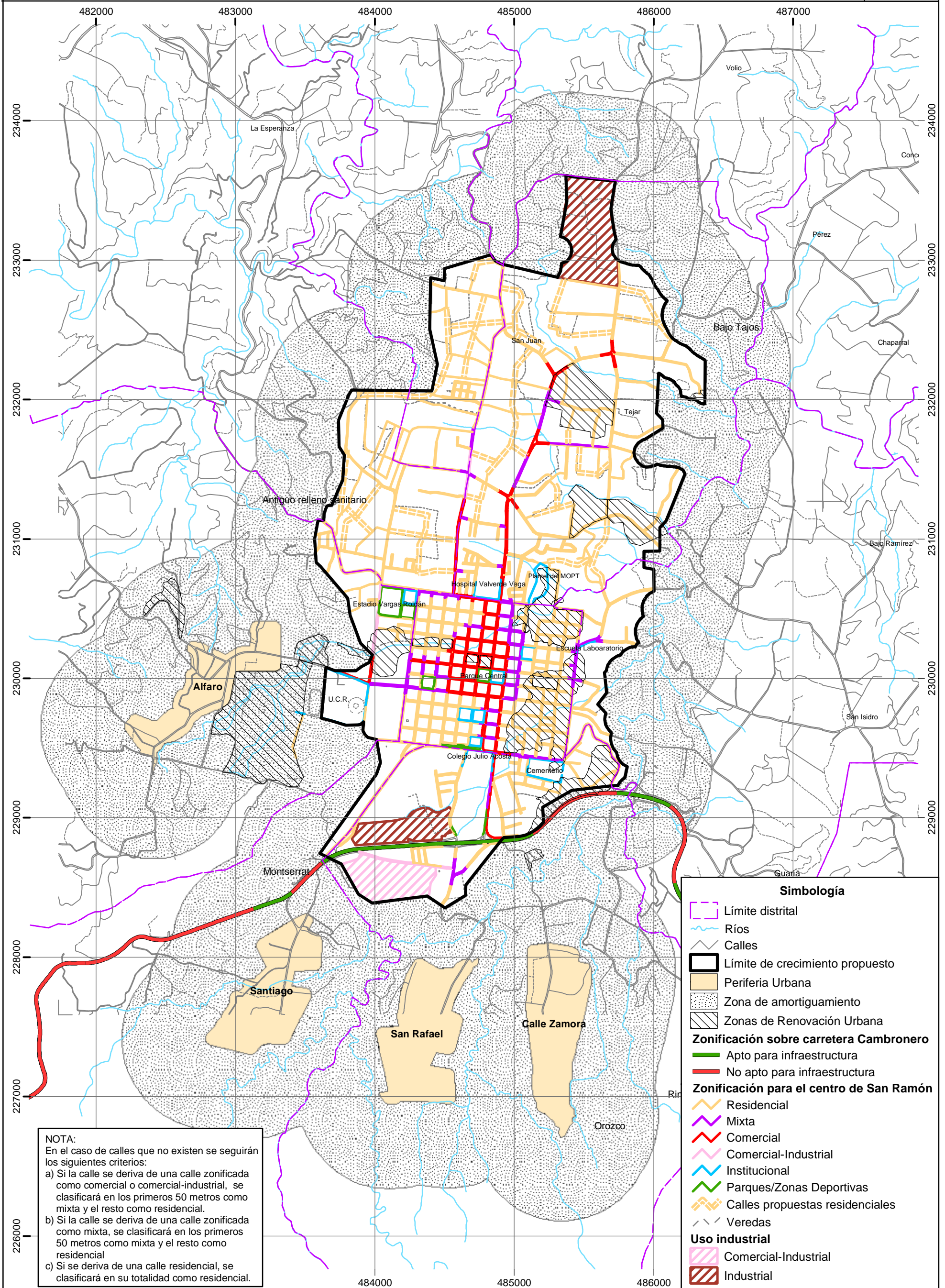
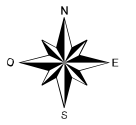
- No conceder permisos para extraer materiales aluviales en los lechos de cualquiera de los cauces que escurran por algunas de estas subcuencas, pues esta actividad ocasiona desajustes en la morfología del lecho y en sus márgenes.
- Prohibir la tala de árboles en las franjas de protección que se encuentran en ambas márgenes de ríos y quebradas, con el fin de evitar que el ganado abrevé directamente y contamine con desechos orgánicos o que se desestabilicen las márgenes de estos.
- Mejorar el funcionamiento del actual relleno sanitario ubicado en esta cuenca, especialmente que se traten de manera apropiada los lixiviados.
- La Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP) por medio del Departamento de Aguas, deberá analizar y regular la situación actual y futura en cuanto al aprovechamiento y disponibilidad del recurso hídrico que posee la cuenca, con el fin de evitar posibles conflictos por el uso de las aguas por parte de las instituciones y los particulares.
- Las poblaciones que se encuentren dentro de estas subcuencas por medio de sus Asociaciones de Desarrollo, deben formar comités, cuyo objetivo específico sea el manejo y protección de las diversas áreas de recarga donde se encuentran las fuentes de agua potable actuales y futuras.
- En el área de la subcuenca de los ríos Jabonal y Barranquilla debe llevarse a cabo un programa sobre el uso racional de los agroquímicos.

Se deben definir las categorías de manejo de áreas protegidas en la cuenca del río Barranca y especialmente en la subcuencas de interés con base en estudios de uso actual de la tierra y capacidad de uso. Específicamente en estas subcuencas (Barranquilla, San Pedro y la Paz) se debe dar énfasis a la creación de zonas protectoras, con el fin de proteger y conservar el recurso hídrico existente.

### **RECOMENDACIONES PARA ZONA PARA USOS INDUSTRIALES**

- Se dan varias opciones de terrenos que podrían ser aptos para el desarrollo de usos industriales, definidos en el Mapa #3 de este Reglamento “Propuesta de Zonas para Usos Industriales Futuros”. El uso de estos terrenos estará condicionado a que se cuente con la suficiente infraestructura vial para que no causen conflictos en la red vial de San Ramón.
- Se debe condicionar la apertura de las zonas para usos industriales situadas al norte de la ciudad, hasta tanto no se construya la carretera Florencia – Naranjo y la apertura de otras vías cantonales importantes, recomendadas en el Reglamento de Vialidad.
- Por la naturaleza de las industrias y la variedad de ellas, se recomienda que se realice un Estudio de Impacto Ambiental para todas aquellas clasificadas en el artículo 68 de este Reglamento como medianas y grandes. Los talleres Artesanales, por los usos que se permiten, están libres de esta responsabilidad

# Mapa 1. Zonificación del uso del suelo para la ciudad de San Ramón y su periferia



**Simbología**

- Límite distrital
- Ríos
- Calles
- Límite de crecimiento propuesto
- Periferia Urbana
- Zona de amortiguamiento
- Zonas de Renovación Urbana
- Zonificación sobre carretera Cambroneiro**
- Apto para infraestructura
- No apto para infraestructura
- Zonificación para el centro de San Ramón**
- Residencial
- Mixta
- Comercial
- Comercial-Industrial
- Institucional
- Parques/Zonas Deportivas
- Calles propuestas residenciales
- Veredas
- Uso industrial**
- Comercial-Industrial
- Industrial

**NOTA:**  
 En el caso de calles que no existen se seguirán los siguientes criterios:  
 a) Si la calle se deriva de una calle zonificada como comercial o comercial-industrial, se clasificará en los primeros 50 metros como mixta y el resto como residencial.  
 b) Si la calle se deriva de una calle zonificada como mixta, se clasificará en los primeros 50 metros como mixta y el resto como residencial.  
 c) Si se deriva de una calle residencial, se clasificará en su totalidad como residencial.

## Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón

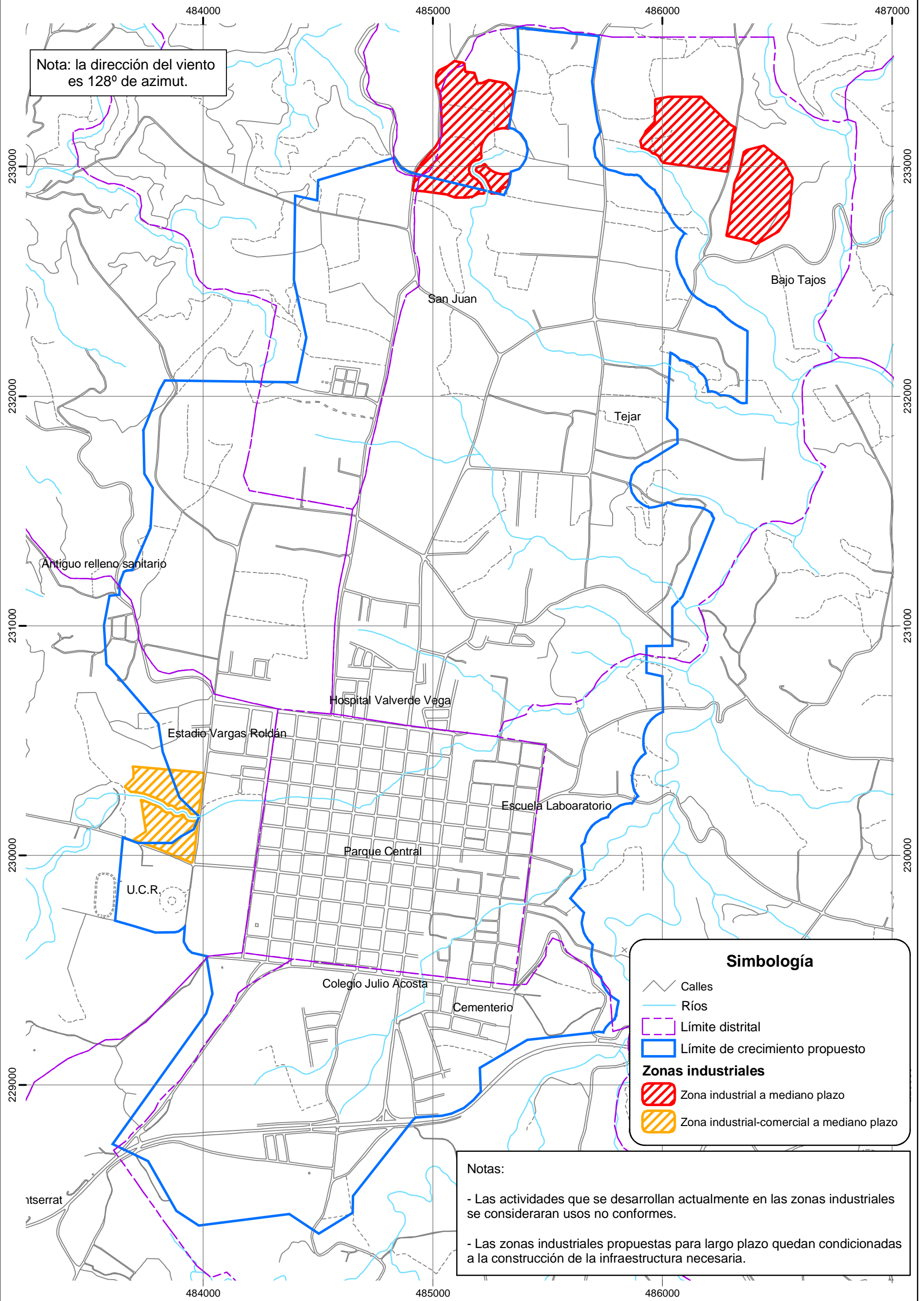
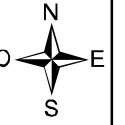
Fuente: Mapas IGN 1:50000, ProDUS, trabajo de campo.





Mapa 2. Zonificación del uso del suelo en el resto del cantón de San Ramón

# Mapa 3. Propuesta de zonas industriales a mediano plazo para el cantón de San Ramón



Nota: la dirección del viento es 128° de azimut.

**Simbología**

- Calles
- Ríos
- Límite distrital
- Límite de crecimiento propuesto

**Zonas industriales**

- Zona industrial a mediano plazo
- Zona industrial-comercial a mediano plazo

**Notas:**

- Las actividades que se desarrollan actualmente en las zonas industriales se consideraran usos no conformes.
- Las zonas industriales propuestas para largo plazo quedan condicionadas a la construcción de la infraestructura necesaria.