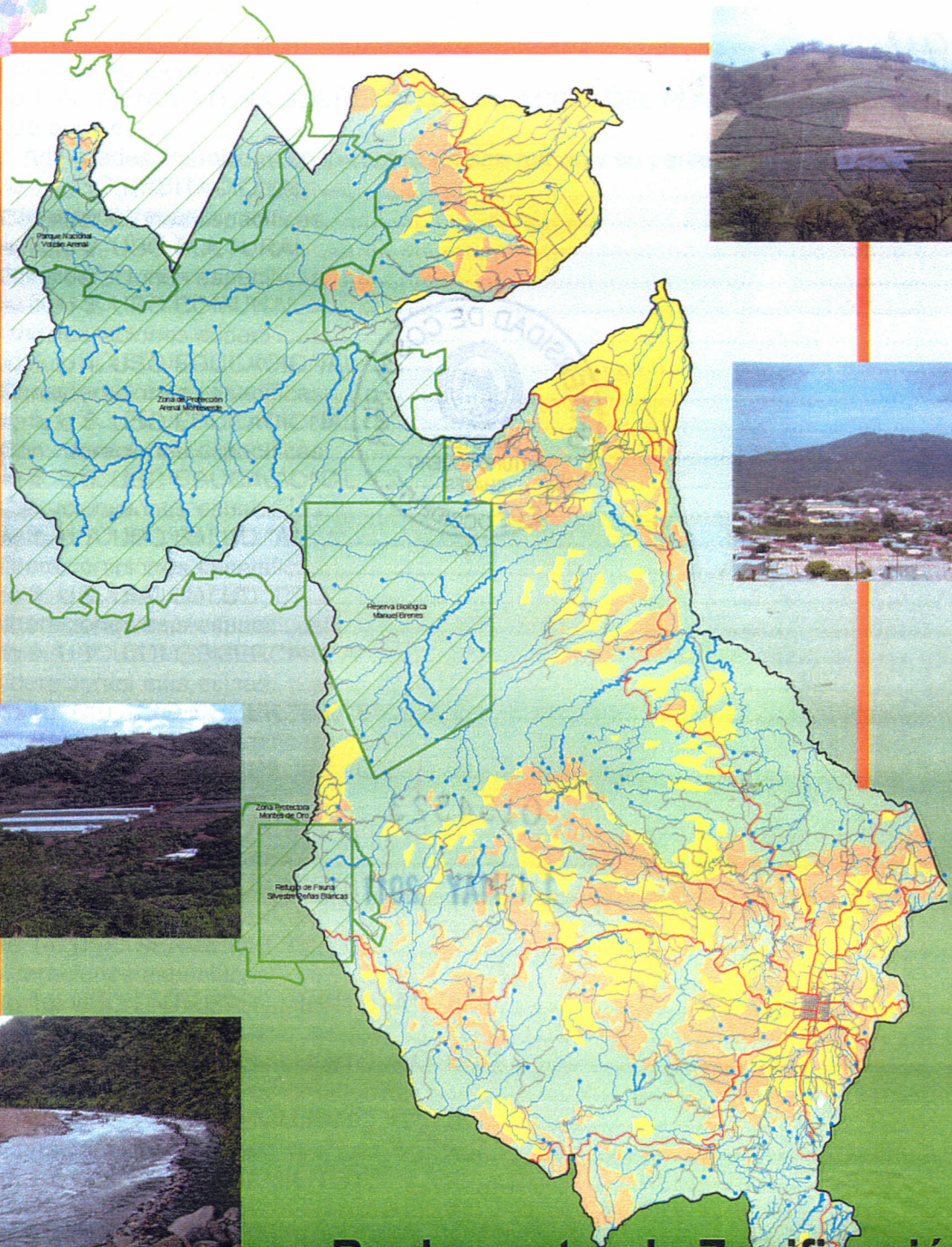


Plan Regulador y Urbano de San Ramón



Reglamento de Zonificación

Elaborado por:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica



Borrador

ESTIMADO LECTOR,
PROTEJA NUESTROS LIBROS,
SON PARA USTED Y LAS
FUTURAS GENERACIONES.

CIO
354.279.3
P 699p



BIBLIOTECA OCCIDENTE - UCR



0154523

0154523

11 MAY 2011

#9297026

CONSIDERACIONES

TÍTULO 1. DISPOSICIONES Generales.....	1
Consideraciones Generales:.....	1
Capítulo 1. NOMENCLATURA SOBRE LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR.....	1
Consideraciones:.....	1
TÍTULO 2: Actividades Permitidas en la ciudad de san ramón y su periferia urbana	2
Capítulo 1. USO HABITACIONAL	2
Consideraciones específicas:	2
Capítulo 2. USO CULTURAL	2
Consideraciones específicas:	2
Capítulo 3. USO COMUNAL	3
Consideraciones específicas	3
Capítulo 4. USO EDUCACIONAL “A”.....	3
Consideraciones específicas:	3
Capítulo 5. USO EDUCACIONAL “B”.....	3
Consideraciones específicas:	3
Capítulo 6. USO EDUCACIONAL “C”.....	4
Consideraciones específicas:	4
Capítulo 7. USO SALUD “A”	4
Consideraciones específicas:	4
Capítulo 8. USO SALUD “B”	4
Consideraciones específicas:	4
Capítulo 9. USO COMERCIAL “A”.....	4
Consideraciones específicas:	4
Capítulo 10. USO COMERCIAL “B”	5
Consideraciones específicas:	5
Capítulo 11. USO COMERCIAL “C”	5
Consideraciones específicas:	5
Capítulo 12. USO SERVICIOS “A”	5
Consideraciones específicas:	5
Capítulo 13. USO SERVICIOS “B”	6
Consideraciones específicas:	6
Capítulo 14. USO SERVICIOS “C”	6
Consideraciones específicas:	6
Capítulo 15. USO ENTRETENIMIENTO “A”.....	7
Consideraciones específicas:	7
Capítulo 16. USO ENTRETENIMIENTO “B”.....	7
Consideraciones específicas:	7
Capítulo 17. USO ENTRETENIMIENTO “C”	7
Consideraciones específicas:	7
Capítulo 18. Uso ALMACENAMIENTO	7
Consideraciones específicas:	7
Capítulo 19. USO INDUSTRIAL.....	8
Consideraciones específicas:	8
Capítulo 20. Uso TRANSPORTES “A”	9
Consideraciones específicas:	9
Capítulo 21. USO TRANSPORTES “B”.....	9
Consideraciones específicas:	9
Capítulo 22. USO DEPORTIVO	10
Capítulo 23. USO TELECOMUNICACIONES	10

Capítulo 24. USO AGROPECUARIO "A".....	10
Capítulo 25. USOS PROTECCIÓN AMBIENTAL	10
Consideraciones específicas:	10
Capítulo 26. PROYECTOS ESPECIALES.....	11
Capítulo 27. Usos NO permitidos en la ciudad de San Ramón y su periferia	11
TÍTULO 3. Actividades Permitidas en el Resto del Cantón	12
✕ Capítulo 1. Núcleos Consolidados y zonas de crecimiento a largo plazo	17
Consideraciones Específicas	17
Capítulo 2. Núcleos no consolidados	18
Consideraciones específicas	18
✕ Capítulo 3. Zona de Amortiguamiento de Núcleos Urbanos y Zona Agropecuaria	19
Consideraciones Específicas	19
✕ Capítulo 4. Zona compatible con protección de recursos Naturales	21
Consideraciones Específicas	21
Capítulo 5. Zona Carretera Cambronerero	22
Consideraciones específicas.	22
TÍTULO 4. Áreas de cobertura.....	23
Consideraciones generales:	23
Capítulo 1. Regulaciones con respecto a porcentajes de cobertura permitidos	23
Consideraciones específicas:	23
Para ciudad de San Ramón.....	23
TÍTULO 5. Alturas Permitidas	26
Consideraciones Generales:.....	26
Capítulo 1. REGULACIONES EN ALTURAS	26
Consideraciones específicas:	26
Para Ciudad de San Ramón y Periferia.....	26
TÍTULO 6. Regulaciones en Retiros	27
Consideraciones Generales:.....	27
Capítulo 1. Antejardines	28
Consideraciones específicas:	28
Capítulo 2. Retiros	28
Consideraciones específicas:	28
Capítulo 3. Retiros Para Usos Industriales	29
TÍTULO 7. Áreas Verdes	30
✕ Capítulo 1. Áreas Verdes por Uso	30
Consideraciones generales:	30
Consideraciones específicas:	31
✕ Capítulo 7. Iluminación de Áreas Recreativas y Públicas	32
Consideraciones específicas:	32
✕ Capítulo 8. Seguridad en Parques o Juegos Infantiles	33
Consideraciones específicas:	33
✕ Capítulo 9. Mantenimiento de las Áreas verdes, Recreativas y Deportivas	34
Consideraciones específicas:	34
✕ Capítulo 10. Combinación de Usos dentro de las Áreas Verdes	35
Consideraciones específicas:	35

REGULACIONES

TÍTULO 1. Disposiciones Generales.....	37
✕ Capítulo 1. NOMENCLATURA SOBRE LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR.....	37
➤ Capítulo 2. Disposiciones Generales para todo el cantón	40
TÍTULO 2: Actividades Permitidas en la ciudad de san ramón y su periferia urbana	41
Capítulo 1. USO HABITACIONAL	41
Capítulo 2. USO CULTURAL	42
Capítulo 3. USO COMUNAL	42
Capítulo 4. USO EDUCACIONAL “A”	43
Capítulo 5. USO EDUCACIONAL “B”	43
Capítulo 6. USO EDUCACIONAL “C”	44
Capítulo 7. USO SALUD “A”	45
Capítulo 8. USO SALUD “B”	46
Capítulo 9. USO COMERCIAL “A”	46
Capítulo 10. USO COMERCIAL “B”	47
Capítulo 11. USO COMERCIAL “C”	49
Capítulo 12. USO SERVICIOS “A”	51
Capítulo 13. USO SERVICIOS “B”	52
Capítulo 14. USO SERVICIOS “C”	53
Capítulo 15. USO ENTRETENIMIENTO “A”	55
Capítulo 16. USO ENTRETENIMIENTO “B”	56
Capítulo 17. USO ENTRETENIMIENTO “C”	56
Capítulo 18. USO ALMACENAMIENTO	57
Capítulo 19. USO INDUSTRIAL	58
Capítulo 20. USO TRANSPORTES “A”	62
Capítulo 21. USO TRANSPORTES “B”	63
Capítulo 22. USO DEPORTIVO	64
Capítulo 23. USO TELECOMUNICACIONES	64
Capítulo 24. USO AGROPECUARIO “A”	65
Capítulo 25. USO PROTECCIÓN AMBIENTAL	65
Capítulo 26. PROYECTOS ESPECIALES	66
Capítulo 27. Usos NO permitidos en la ciudad de San Ramón y su periferia	67
TÍTULO 3. Actividades Permitidas en el Resto del Cantón	68
Capítulo 1. Núcleos Consolidados y zonas de crecimiento a largo plazo	68
Capítulo 2. Núcleos no consolidados	71
Capítulo 3. Zona de amortiguamiento de núcleos urbanos y Zona Agropecuaria	74
Capítulo 4. Zona Compatible con Protección de Recursos Naturales.....	76
Capítulo 5. Zona Carretera Cambroneró	76
TÍTULO 4. Áreas de Cobertura	87
Capítulo 1. Coberturas permitidas por Tipo de Zona	87
Capítulo 2. Coberturas en Industrias	89
TÍTULO 8. Alturas.....	91
Capítulo 1. Alturas permitidas	91
TÍTULO 6. Regulaciones en retiros.....	93
Capítulo 1. Antejardines por tipo de uso.....	93
Capítulo 2. Retiros por tipo de zona y usos	93
Capítulo 3. Retiros en industrias	95
TÍTULO 7. Áreas Verdes	99
Capítulo 1. Por tipo de Uso	99
Capítulo 2. Áreas Verdes en la ciudad de San Ramón y su periferia.....	100

Capítulo 3. Áreas Verdes en los Núcleos Urbanos Consolidados.....	101
Capítulo 4. Áreas Verdes en zonas propuesta para crecimiento a largo plazo.	102
Capítulo 5. Áreas Verdes para usos industriales	103
Capítulo 6. Áreas Verdes para Actividades Industriales fuera de las Zonas Industriales	104
Capítulo 7. Iluminación de Áreas Recreativas y Públicas	105
Capítulo 8. Seguridad en Parques o Juegos Infantiles	106
Capítulo 9. Mantenimiento de las Áreas Verdes, Recreativas y Deportivas.....	107
Capítulo 10. Combinación de Usos dentro de las Áreas Verdes	107

CONSIDERACIONES

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 tratará de retratar estas realidades con el fin de que las regulaciones que pretende el Ordenamiento Territorial de San Ramón respondan 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.
- 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 ayudan 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.

Capítulo 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

Capítulo 1. 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.

Capítulo 2. 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 que tan bien hayan sido equipados o abastecidos 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.

Capítulo 3. 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.

Capítulo 4. 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. Algunas 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 adyacentes.
- 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 más 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.

Capítulo 5. 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.

Capítulo 6. 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.

Capítulo 7. 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 ayudando y mejorar 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.

Capítulo 8. 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.

Capítulo 9. 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 pero 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.

Capítulo 10. 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 y de lo citado en el punto anterior. Sin embargo van a requerir posiblemente áreas mayores que las de los negocios comerciales “A”.

Capítulo 11. 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.

Capítulo 12. 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.

Capítulo 13. 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.

Capítulo 14. 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 residenciales.
- 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.

Capítulo 15. 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.

Capítulo 16. 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.

Capítulo 17. 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.

Capítulo 18. 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.

Capítulo 19. 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.

Capítulo 20. 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.

Capítulo 21. 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.

Capítulo 22. 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.

Capítulo 23. 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.

Capítulo 24. 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.

Capítulo 25. 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.

Capítulo 26. 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 ramonéense y que por su importancia deben considerarse a pesar de que las regulaciones específicas no los contemplen.

Capítulo 27. 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

Considerandos 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 esta 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 subcuencas 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 una 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.

Por esto se recomienda:

- 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 abreve 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.

Tabla 1. Caracterización de las subcuencas de protección de recurso hídrico.

Característica		Total por subcuenca (Hectáreas)													
		Barranquilla	%	La Paz	%	San Pedro	%	Paste sur de la cuenca del río Grande	%	Paste sur de la cuenca del río Barranca (Río Jesús)	%	Jesús María	%	Machuca	%
Uso del suelo	Bosque	5842,48	62,2	1224,93	35,0	892,35	42,3	124,19	10,9	461,1	22,7	598,36	40,3	92,04	6,7
	Pastos	3400,65	36,2	1761,08	50,4	889,48	42,2	323,63	28,5	930,76	45,9	765,67	51,6	724,99	53,1
	Urbano o suelo desnudo	4,58	-	63,13	1,8	51,38	2,4	31,12	2,7	27,3	1,3	4,61	0,3	0,89	0,1
	Café	10,27	0,1	361,89	10,4	232,29	11,0	612,4	54,0	574,24	28,3	110,96	7,5	538,85	39,5
	Caña	121,98	1,3	46,05	1,3	41,07	1,9	23,64	2,1	25,29	1,2	4,95	0,3	7,5	0,5
	Plantas ornamentales	-	-	-	-	2,74	0,1	-	-	6,18	0,3	-	-	-	-
	Nubes y sombras	13,49	0,1	37,89	1,1	-	-	18,1	1,6	2,14	0,1	-	-	-	-
	Total	9393,9	100	3495,2	100	2109,3	100	1134,7	100	2027,1	100	1484,6	100	1365,7	99,9
Capacidad de uso	A (Tierras agropecuarias)	1310,76	14,0	786,36	22,5	483,08	22,9	277,36	24,4	98,71	4,9	11,22	0,8	57,7	4,2
	VI (Tierras para plantaciones forestales o cultivos permanentes)	2610,74	27,8	1594,5	45,6	1505,2	71,4	497,88	43,9	528,04	26,0	680,69	45,8	3,7	0,3
	VII (Tierras para el manejo del bosque o regeneración natural)	3130,65	33,3	976,96	28,0	117,98	5,6	256,58	22,6	989,58	48,8	617,64	41,6	861,01	63,0
	VIII (Tierras de protección)	2321,16	24,7	137,27	3,9	2,91	0,1	103,41	9,1	410,69	20,3	175,02	11,8	447,49	32,8
	Zona protegida	21,49	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	9393,9	100	3495,2	100	2109,3	100	1134,7	100	2027,1	100	1484,6	100	1365,7	100,3	
Pendientes	0-15%	1278,89	13,6	1107,06	31,7	643,71	30,5	282,66	24,9	283,01	14,0	124,25	8,4	71,79	5,3
	15-30%	1628,48	17,3	1073,33	30,7	741,97	35,2	326,91	28,8	424,55	20,9	369,27	24,9	151,2	11,1
	30-40%	938,86	10,0	441,42	12,6	261,66	12,4	136,14	12,0	239,36	11,8	272,59	18,4	144,03	10,5
	Mayor al 40%	5547,79	59,1	873,8	25,0	462,03	21,9	389,59	34,3	1080,33	53,3	718,65	48,4	997,43	73,0
	Total	9393,9	100	3495,2	100	2109,3	100	1134,7	100,1	2027,1	100	1484,6	100	1365,7	99,9
Zonas de vida	Bosque húmedo tropical transición a Perhúmedo	372,09	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bosque muy húmedo Montano Bajo	614,98	6,5	-	-	143,11	6,8	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bosque muy húmedo Premontano	5756,65	61,3	1986,13	56,8	1545,45	73,3	1135,24	100	2017,18	99,5	626,25	42,2	1349,71	98,8
	Bosque muy húmedo Premontano transición a Pluvial	-	-	280,2	8,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bosque muy húmedo Premontano transición a Basal	1884,44	20,1	-	-	-	-	-	-	9,84	0,5	858,43	57,8	14,56	1,1
	Bosque pluvial Montano Bajo	765,36	8,1	708,13	20,3	420,62	19,9	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bosque Pluvial Premontano	-	-	520,62	14,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	9393,9	100	3495,2	100	2109,3	100	1134,7	100	2027,1	100	1484,6	100	1365,7	100,0	

Nota. los datos de esta tabla corresponden a la parte de las subcuencas que se ubican dentro del cantón de San Ramón.

Capítulo 1. 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 turísticos de la zona y las condiciones topografías 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.

Capítulo 2. 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.

Capítulo 3. 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 conforma 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, 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.
- 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.

Capítulo 4. 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

CIO
354.279.3
P699p

0154523

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.

Capítulo 5. 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 de ubicarse en zonas con características adecuadas:
 - Pendiente a lo largo de la vía: no debe de 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.

Capítulo 1. REGULACIONES CON RESPECTO A PORCENTAJES DE COBERTURA PERMITIDOS

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 m² por parcela; sin embargo si se parte de la situación anterior la única forma en que 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 450m² 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 poblaciones 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 1500m² de huella para aquellos territorios de al menos 5 hectáreas (50000m²), el propietario tiene la posibilidad de crear un complejo de hasta 4500m², 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.

Capítulo 1. REGULACIONES EN ALTURAS

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.

Capítulo 1. ANTEJARDINES

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.

Capítulo 2. RETIROS

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.

Capítulo 3. RETIROS PARA 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

Capítulo 1. 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 vegetales.
- 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 importantes 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 solvete 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 en áreas inadecuadas para urbanizar. 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 adecuado a las

instalaciones. El establecimiento de una tarifa adecuada, por el uso de las instalaciones, puede ayudar al adecuado 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.
- La zona este y oeste del cantón plantea la oportunidad de crear áreas verdes de gran extensión, ya que esta zona presenta zonas boscosas en los alrededores del Laguito, en proceso de urbanización, y todavía se puede restringir el cambio de uso del suelo. Además, por las características topográficas de la zona, las altas pendientes, la presencia de ríos el tipo de suelo, la vocación de la zona no es urbana sino más bien de aprovechamiento ambiental.
- 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 90%. 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 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)

Capítulo 7. 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 Coopezca, 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 para esta, 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. 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

Capítulo 8. 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.
- En el caso de la utilización de cercas en áreas deportivas o recreativas comunales, estas deben permitir una visibilidad mayor al 90%. Preferiblemente se utilizarán elementos “verdes” como setos o árboles. Si estas cercas permiten que el área sea cercada por las noches, se debe garantizar que el ingreso a estas áreas durante el día no se limite.
- 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 indicaciones del presente Decálogo en el diseño de los parques infantiles.
 - 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.

Capítulo 9. 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).
- El mantenimiento de las áreas verdes es tan importante como su construcción y que este además implica costos, por lo tanto, a la hora de planificar la creación de nuevas áreas verdes se debe considerar las estrategias necesarias para darles mantenimiento, el origen de los fondos para esto y los encargados de esta labor.
- 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 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.

Capítulo 10. 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

REGULACIONES

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1. NOMENCLATURA SOBRE LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

Artículo 1. Debido a las diferencias entre el territorio rural y urbano se clasifican las zonas en dos grandes grupos: La ciudad de San Ramón y su Periferia y el Resto del Cantón.

Artículo 2. La clasificación del La Ciudad de San Ramón y su Periferia: (La zonificación específica se muestra detalladamente en los Mapas de Zonificación del Uso del Suelo)

- a. Zona Residencial: Esta es una zona con un uso habitacional principalmente, que permite sólo aquellos usos que se consideran complementarios a la actividad residencial como comercios pequeños y servicios básicos, los cuales además deben producir pocas molestias a los vecinos.
- b. Zona Mixta: Esta zona permite la realización de una cantidad de usos mayor a la permitida por la zona Residencial. Es por eso más flexible. Esta zona ofrece mayores oportunidades de crecimiento económico de manera armónica con la actividad residencial y ayuda a la consolidación de zonas con un grado mayor de autosuficiencia y eficiencia dentro del contexto de una ciudad moderna ofreciendo productos y servicios localmente. La Zona Mixta no debe entenderse en un sentido de proporciones de vivienda y las demás actividades, sino funcionalmente por el tipo de actividades que son un intermedio, por tamaño y tipo, entre la Zona Comercial y la Zona Residencial.
- c. Zona Comercial: Esta zona se define como de alta flexibilidad de usos, es decir 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 más que local. Es una zona que no elimina la posibilidad de uso residencial pero que permite la realización de algunas actividades menos armoniosas con este uso.
- d. Zona de Periferia Urbana: son 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 definen como zonas de crecimiento de la misma ciudad. Estas zonas son específicamente, el Núcleo de Alfaro, el núcleo de calle Zamora, el núcleo de San Rafael y el núcleo de Santiago.
- e. Zona Comercial Industrial: Es una zona mixtas con usos comerciales, de servicios e industriales muy 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.
- f. Zonas para Usos Industriales: Es una zona con usos primordialmente industriales, que por sus impactos de transporte, ruido o de generación de desechos, deben ser aisladas de usos que se verían afectados en su actividad.

- g. Zona de Amortiguamiento Urbano: Es un cinturón de transición entre la zona urbana de la ciudad de San Ramón y el resto del cantón Su ancho es de 500 metros alrededor de todo el límite de crecimiento de la ciudad de San Ramón y de 300 metros alrededor del límite de crecimiento de las Zonas de Periferia Urbana.

Artículo 3. La clasificación del resto del cantón se divide en: (La zonificación específica se muestra detalladamente en los Mapas de Zonificación del Uso del Suelo)

- a. Núcleo Urbano Consolidado: Estas son zonas donde la topografía, accesibilidad y cercanía con poblados permite el crecimiento del asentamiento humano existente en forma de cuadrantes. Tiene alta flexibilidad de usos pero a menor escala, y una influencia regional. Estos son: Chachagua, San Isidro de Peñas Blancas, Valle Azul, Coopezamora, Bajo Rodríguez, Volio, Bolívar, Piedades Sur, Alfaro, San Isidro, Guaria, Santiago, San Rafael y Calle Zamora.
- b. Zona de crecimiento a largo plazo: Son zonas cuyas características topográficas son 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 es muy difícil incentivar 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. Su se clasificarán según sean las características de su área de influencia y su potencial de uso del suelo: Bajo grado de Restricción (R), Mediano grado de Restricción (2R), alto grado de Restricción (3R) y Potencial Turístico (T). En el mapa se señala la clasificación de cada poblado.
- d. Zona Agropecuaria: Aquella zona que por sus características de uso del suelo actual y por su capacidad de uso, es de uso agrícola o pecuario.
- e. Zona para Cultivos Permanentes y reforestación: son las áreas con dedicación exclusiva a la actividad agrícola o forestal, pero no para la actividad pecuaria.
- 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 (turismo, etc.)
- g. Zona de Amortiguamiento Urbano: 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 Cambroneo: son aquellas secciones de la Carretera Cambroneo con condiciones para usos urbanos.

La zonificación específica se muestra detalladamente en los Mapas de Zonificación del Uso del Suelo.

Artículo 4. 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. Para la protección de la ciudadanía y del mismo funcionario encargado de la categorización, se debe diseñar un proceso de consulta. Se sugiere que el funcionario consulte 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:
 - las que tengan restricciones de construcción especiales por tamaño (de acuerdo a este reglamento),
 - las que realicen actividades que sean polémicas (pues podrían ocasionar problemas de tráfico, ruido, olores, etc.)
 - 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, etc.

Artículo 5. Los usos no conformes podrán seguir funcionando en el tanto no haya ampliación en su área constructiva.

Artículo 6. Cuando se solicite una reubicación de un uso no conforme, se concederá en el tanto sea uso compatible o conforme con la zona donde desea reubicarse.

Artículo 7. 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 PARA TODO EL CANTÓN

Artículo 8. 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, Agrícola (A, B), Pecuaria y Telecomunicaciones. Los usos categoría A son aquellos con posibles impactos mínimos y cada categoría subsiguiente aumenta los posibles impactos.

Artículo 9. 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 4. Para los Títulos 2 (desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX) y Título 3 (desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX) se definen estas categorías y las zonas del cantón (ya mencionadas en el artículo 2 de este reglamento) donde son permitidos los diferentes usos contenidos en cada una de ellas.

Artículo 10. 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, es decir 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 procedimiento explicado. 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 11. Para los usos señalados desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX del Título 2) "*Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia*" desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX 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 12. En el caso de las restricciones y requisitos para áreas verdes y recreativas, para los usos desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX del Título 2) "*Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia*" desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX 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 13. Para los usos señalados desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX del Título 2) "*Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia*" desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX 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 14. Para los usos señalados desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX del Título 2) "*Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia*" desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX 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 15. Para los usos señalados desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX del Título 2) "*Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia*" desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX 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 16. Para las características de la infraestructura y edificaciones de los usos señalados desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX del Título 2) "*Actividades permitidas en la ciudad de San Ramón y su periferia*" desde el Capítulo 1 hasta el Capítulo XX del Título 3 "*Actividades permitidas para el resto del cantón de San Ramón*" rigen las restricciones del Reglamento de Construcciones.

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

Capítulo 1. USO HABITACIONAL

Artículo 17. 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, viviendas, apartamentos y edificios para alquiler, residencias universitarias y estudiantiles y condominios residenciales.

Artículo 18. El Uso "Habitacional" se permite en todas las zonas a excepción de la Zona para Usos Industriales. 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.

Artículo 19. Para restricciones específicas de Urbanizaciones y Fraccionamientos ver el Reglamento de Urbanización y Fraccionamiento.

Artículo 20. 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 2. USO CULTURAL

Artículo 21. Definiciones y ubicación para uso Cultural

Se definirán para efectos de este Reglamento como usos “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.

Artículo 22. Para Teatros y salones de concierto se permitirán como máximo edificaciones para 300 plazas (300 asientos).

Capítulo 3. USO COMUNAL

Artículo 23. Definiciones, ubicación y tamaños permitidos para uso Comunal “A”

Se definirán como usos 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, juntas administrativas, etc. No se incluyen en este apartado centros educativos, ni 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, etc.)		

Capítulo 4. USO EDUCACIONAL “A”

Artículo 24. 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
Guarderías: 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 ² .	Zonas Residencia, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
Preescolar: 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 ²	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana
Escuelas: 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 ² . El área de construcción no incluye canchas de deportes ni zonas de juego impermeabilizadas.	
Colegios: Centros de educación elemental para secundaria.	Área de construcción mínima de 1200 m ² El área de construcción no incluye canchas de deportes ni zonas de juego impermeabilizadas.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana

Artículo 25. Requisitos adicionales: Para cualquier Uso Educativo “A” deben construirse aceras amplias. Si el lote ocupa frentes de cuadra completos deben proveerse anchos de acera de al menos 2,4 metros más un metro de franja verde o utilizando arborización. (Ver Capítulo de Infraestructura Peatonal en el Reglamento de Vialidad de este Plan).

Artículo 26. 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 5. USO EDUCACIONAL “B”

Artículo 27. 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, etc.	<i>Pequeñas:</i> Área de construcción menor o igual a 150 m ²	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Medianas:</i> Área de Construcción mayor a 150 m ² y menor o igual a 300 m ²	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Grandes:</i> Área de construcción mayor a 300 m ²	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 ²	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana
	<i>Medianas:</i> Área de Construcción mayor a 150 m ² y menor o igual a 300 m ²	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Grandes:</i> Área de construcción mayor a 300 m ²	Zonas Mixta y Comercial
<u>Escuelas de baile:</u> 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 ²	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana
	<i>Medianas:</i> Área de Construcción mayor a 150 m ² y menor o igual a 300 m ²	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana.
	<i>Grandes:</i> Área de construcción mayor a 300 m ²	Zonas Mixta y Comercial

Artículo 28. En el caso de las Escuelas de Baile o academias de Educación Técnica, deben contar con adecuado aislamiento acústico.

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

Capítulo 6. USO EDUCACIONAL “C”

Artículo 30. Definiciones, ubicación y regulación de tamaños para Usos Educativos “C”.

Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Educativos “C” las actividades de enseñanza para la formación de profesionales en las diversas áreas del conocimiento humano.

Definición	Tamaños	Ubicación Permitida
Instituciones de Educación Superior: Instituciones en las que se brinde preparación académica para la formación de profesionales o técnicos en diversas áreas. Se incluyen Universidades e Instituciones 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 ² . Facilidades básicas, biblioteca (mayor a 50 m ² pero menor a 150 m ²), cafetería (corresponde a café pequeño de esta clasificación), algún laboratorio o sala de exposiciones.	Zonas Comercial y Mixta. Periferia Urbana
	<i>Pequeñas:</i> Área de construcción inferior a 750 m ² . Facilidades mínimas: Servicios sanitarios y oficina para recepción o secretaria.	

Artículo 31. En casos de Universidades Grandes, ver Capítulo XX PROYECTOS ESPECIALES de este reglamento

Artículo 32. Los usos Educativos "C" deben cumplir los siguientes requisitos adicionales: no deben ser colindantes con edificios vecinos o alternativamente proveer un excelente aislamiento acústico con respecto a sus estructuras vecinas. Deben acondicionarse áreas especiales para el abordaje de los autobuses (bahías) o dentro del lote.

Artículo 33. Aceras amplias. Si el lote ocupa frentes de cuadra completos deben proveerse anchos de acera de al menos 2,4 metros más un metro de franja verde o utilizando arborización. (Ver Capítulo de Infraestructura Peatonal en el Reglamento de Vialidad de este Plan).

Artículo 34. Cambio de Uso. Si se diera un cambio de uso para aquellos clasificados como Educativos "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 SALUD "A"

Artículo 35. 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

Definición	Ubicación Permitida
EBAIS: Son clínicas de atención primaria de la CCSS, en estos hay servicios médicos varios.	Zonas Comercial, Mixta, Residencial y Periferia Urbana
Sanatorios y Hogares para Ancianos: Atención especializada de diversos casos. Hospital para pacientes con problemas mentales. Hogares para personas mayores modalidades de hogar diurno o de internado.	Se permiten en zonas Mixta, Residencial y Periferia Urbana

Definición	Ubicación Permitida
<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
<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 36. 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 8. USO SALUD "B"

Artículo 37. 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 retenidos definitivamente 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 38. 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 XX PROYECTOS ESPECIALES de este reglamento

Artículo 39. 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. Las entradas al hospital deben contar con un carril especial que facilite el acceso a los vehículos de emergencia y para minimizar los impactos sobre los flujos vehiculares. Cumplir con toda la legislación de salud.

Capítulo 9. USO COMERCIAL "A"

Artículo 40. 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 pequeñas (al por menor). Por la forma en que funcionan, el espacio que requieren y el volumen de mercadería que manejan se consideran que su impacto sobre el entorno es relativamente 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 ² .	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 ² .	
<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 ²	
<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 ² .	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 ² .	Zonas Comercial, Mixta, Residencial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales

Artículo 41. 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.

Capítulo 10. USO COMERCIAL "B"

Artículo 42. 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. Estos negocios no requieren grandes áreas constructivas para poder llevarse a cabo, pero las actividades que realizan generan mayores 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.

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 ²	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 ²	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 ²	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, etc. 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 ²	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 ²	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Mediana Área de construcción entre 150 m ² y 300 m ²	Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Grandes: Área de construcción mayor o igual a 300 m ² .	Zona Comercial
<u>Ferreterías</u> Reventa al por menor de herramientas de mano, pinturas, enseres para la construcción, fontanería, accesorios eléctricos, soldadura, etc.	Pequeñas: Área de construcción menor a 150 m ²	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	Grandes: Área de construcción mayor o igual a 150 m ² .	Zonas Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales.

Artículo 43. Los usos Comercial "B" deben proveer áreas especiales para disponer de los desechos sólidos de forma que no causen molestias a los peatones tales como polvo y olores. La basura no puede quedar a la intemperie.

Capítulo 11. USO COMERCIAL “C”

Artículo 44. 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 grandes flujos vehiculares, ruido, en la mayoría de los casos requieren grandes áreas de construcción y áreas de carga y descarga puesto que se 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 ² , 15 locales comerciales o menos. Área del lote menor a 1100 m ² . Pueden tener en su interior supermercados pequeños o medianos.	Zonas Residencia, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Medianos: Área de construcción mayor a 1000 m ² y menor a 3000 m ² , 15 a 50 locales comerciales. Área del lote entre 1100 m ² a 2500 m ² . 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 ² pero menor a 14000 m ² . 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 ² pero menor de 4000 m ² . Puede contener supermercados de hasta un 40% del área de construcción total del centro comercial.	Zona Comercial o bajo categoría de Proyecto Especial

Definición	Tamaños	Ubicación Permitida
<p>Hoteles: 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.</p>	<p>Pequeños: Hoteles con menos de 25 habitaciones. Área de construcción menor a 750 m² (no incluye área de estacionamientos). No hay salas de reuniones.</p>	<p>Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana</p>
	<p>Medianos: Hotel de 26 a 45 habitaciones. Área de construcción mayor a 750 m² pero menor a 2000 m². Salón de seminarios con área menor a 125 m² (50 plazas aproximadamente).</p>	<p>Zonas Mixta y Comercial</p>
	<p>Grandes: Hoteles con más de 46 habitaciones pero con un máximo de 100. Área de construcción con un área mayor a 2000 m² pero menor a 4000 m². Salón de seminarios con un área de 200 m² (120 plazas aproximadamente).</p>	<p>Zona Comercial o bajo categoría de Proyecto Especial</p>
<p>Moteles: Establecimiento que brindan hospedaje con modalidad particular de tener estacionamiento individual para cada automóvil que lleva el huésped</p>	<p>Tamaño máximo: 45 habitaciones. Área máxima del lote: 1000 m²</p>	<p>Zona de Amortiguamiento Urbano de la Ciudad de San Ramón</p>
<p>Sodas o cafes: 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.</p>	<p>Pequeños: Área de construcción menor o igual a 150 m² Número de plazas(lugar para que el cliente se siente y consuma):20 o menos</p>	<p>Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales</p>
	<p>Medianos: Área de construcción mayor a 150 m² pero menor a 450 m². Número de plazas mayor a 21 pero menor a 40.</p>	<p>Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales</p>
	<p>Grandes: Área de construcción mayor a 450 m² Número de plazas superior a 41.</p>	<p>Zonas Mixta, Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales</p>
<p>Restaurantes: Son ventas de comidas y bebidas preparadas para el consumo inmediato. Se diferencian de la categoría anterior por la posibilidad legal de expender bebidas alcohólicas para el consumo en el sitio</p>	<p>Pequeños: Área de construcción menor o igual a 150 m² Número de plazas(lugar para que el cliente se siente y consuma):40 o menos</p>	<p>Zonas Mixta, Comercial y Periferia Urbana</p>
	<p>Medianos: Área de construcción mayor a 150 m² pero menor a 450 m². Número de plazas mayor a 41 pero menor a 80.</p>	<p>Zonas Comercial y Periferia Urbana</p>
	<p>Grandes: Área de construcción mayor a 450 m² Número de plazas superior a 81.</p>	<p>Zona Comercial</p>

Definición (continuación)	Tamaños	Ubicación Permitida
Supermercados: Centros de venta al por menor de gran variedad de productos de consumo: alimentos, de limpieza, etc. La diferencia con las pulperías es sus 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 ²	Zona comercial, Mixta y Predominantemente Residencial.
	Medianos: Área de construcción mayor a 50 m ² e inferior a 200m ² Área de estacionamiento de al menos 100 m ² Área total del lote no mayor a 1000 m ²	Zona Comercial y Mixta
	Grandes: Área de construcción mayor a 200 m ² e inferior a 2700 m ² Área de estacionamientos al menos 500 m ² Área total del lote no mayor a 2000 m ²	Zona Comercial

Artículo 45. 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 XX PROYECTOS ESPECIALES de este reglamento

Artículo 46. Si al menos una de las restricciones de tamaño es superada el uso pasará a la categoría superior.

Artículo 47. Los usos Comercial "C" deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

Crear áreas temporales de disposición de desechos sólidos, las cuales deben estar aisladas de la intemperie.

Los usos que se denominan mediano y grandes deben acondicionar áreas de carga y descarga de mercaderías, independientes de las áreas de estacionamiento y que no obstaculicen el tráfico vehicular. Para más detalles ver Reglamento de Vialidad.

Controlar el nivel de ruido hacia el exterior usando sistemas de aislamiento acústico.

Capítulo 12. USO SERVICIOS "A"

- Se debe favorecer una diversidad amplia de servicios para la comunidad cuyos impactos sobre ella sean los mínimos posibles.

Artículo 48. 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 impactos mínimos en la ciudad y pocas 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 ² .	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 ² .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
<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 ² . Aproximadamente 100 plazas.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Medianos: Área de construcción mayor a 300 m ² e inferior a 600 m ² . Máximo 250 plazas.	Zonas, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	Grandes: Área de construcción mayor a 600 m ² y como máximo de 2400 m ² . 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 y Amortiguamiento Urbano de la ciudad de San Ramón y Periferia

Capítulo 13. USO SERVICIOS “B”

Artículo 49. 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.

Definición	Tamaño	Ubicación permitida
<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 ²	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Periferia Urbana
	<i>Grandes</i> : Áreas de construcción mayor o igual a 150 m ²	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
<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.
	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 ² . Pueden ser casas de habitación pero con un área de construcción menor a 150 m ² .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
	<i>Oficinas medianas</i> : Área de construcción mayor a 150 m ² pero menor de 450 m ² .	Zonas Residencial, Mixta, Comercial y Comercial-Industrial
	<i>Oficinas grandes</i> : Área de construcción mayor a 450 m ² .	Zona Comercial

Artículo 50. Los usos Servicios “B” deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales específicos:

- Centrales telefónicas: Se debe proveer aislamiento acústico adecuado en todas sus paredes en particular a los sistemas de aire acondicionado.
- Lavanderías: Debe tener paredes que brinden aislamiento acústico. Si se producen malos olores se debe tener extractores y neutralizadores de olores.

Capítulo 14. USO SERVICIOS “C”

Artículo 51. 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.

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

Artículo 52. Los usos Servicios “C” deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales específicos:

- Talleres de enderezado y pintura y Talleres mecánicos: Se debe proveer suficiente espacio de estacionamiento y espacio para almacenamiento y maniobra de vehículos en reparación de tal forma que no ocasionen conflictos viales con peatones u otros vehículos. Se deben proporcionar sistemas de eliminación de malos olores. Debe proveerse aislamiento acústico a la edificación. Los desechos sólidos deben ser dispuestos en áreas especiales que no afecten a los peatones ni edificios vecinos. Se prohíbe verter desechos líquidos y sólidos peligrosos a los sistemas de recolección generales tales como pinturas, aditivos, lacas, aceites y cualesquiera otros utilizados en el proceso. Se sugiere que todos aquellos productos de desecho que puedan ser reciclados sean enviados a plantas de procesamiento.

- Talleres eléctricos: Se debe proveer aislamiento acústico a la estructura del edificio.

Capítulo 15. USO ENTRETENIMIENTO “A”

Artículo 53. 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 que generan la atracción de muchas personas. Las actividades son realizadas bajo techo.

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 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>Boleras</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
<u>Salones de Patines</u> : Salones acondicionados para el patinaje.		
<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

Definición (continuación)	Tamaño	Ubicación Permitida
<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.

Artículo 54. Los usos Entretenimiento "A" deben acondicionar la estructura con sistemas de aislamiento acústico.

Capítulo 16. USO ENTRETENIMIENTO "B"

Artículo 55. 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 propio 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).	Área de construcción mayor a 150 m ² pero menor a 450 m ² . Número de plazas mayor a 51 pero menor a 150.	Zonas Mixtas, Comercial y Periferia Urbano

Artículo 56. Los usos Entretenimiento "B" deben tener sistemas de control de olores (extractores de olores) y de ruido (aislamiento).

Capítulo 17. USO ENTRETENIMIENTO "C"

Artículo 57. Definiciones, ubicación permitida y restricciones de tamaño para usos Entretenimiento "C"

Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Entretenimiento "C" a las siguientes actividades

Definición	Tamaño	Ubicación permitida
<p>a. Clubes Nocturnos: Centros de diversión para adultos exclusivamente y tienen en común la venta de bebidas alcohólicas. Se pueden dividir en los siguientes tipos</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) Zonas Mixtas y Comercial El tipo iii) no se permite en ninguna zona.
<p>Salones de baile: 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.</p>	Sin restricción de tamaño	Zonas Comercial.

Artículo 58. Los usos Entretenimiento "C" deben contar con sistemas de aislamiento acústico. Se deben controlar los malos olores de forma que no causen molestias a los vecinos y peatones.

Capítulo 18. USO DE ALMACENAMIENTO

Artículo 59. 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, materias primas industriales, etc, para ser llevados a otros sitios donde pueden ser vendidos, procesados u otros fines.

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

Artículo 60. Los usos de Almacenamiento deben proveer áreas de carga y descarga de materiales de forma que no se obstaculice el tráfico vehicular. Se debe controlar el nivel de ruido hacia el exterior usando sistemas de aislamiento acústico. Los accesos de los

camiones de carga deberán ser rápidos. Deben tener como mínimo 5,5 metros de ancho y un radio de giro interno de 8 metros

- Bodegas de reciclamiento: Las pilas de materiales para ser reciclados no pueden ser visibles desde el exterior. Los materiales deben estar limpios de contaminantes y con procesos de desinfección para evitar proliferación de plagas.

Capítulo 19. USO INDUSTRIAL

Artículo 61. 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 62. Se definen como Zonas para Usos Industriales, aquellos terrenos que por sus características, como ubicación, topografía, accesibilidad, cercanía a la ciudad, tamaño, entre otros aspectos, 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 exacta ver Mapa de Zonificación de la Ciudad de San Ramón y sus Alrededores.

Artículo 63. Se dan varias opciones de terrenos que podrían ser aptos para el desarrollo de usos industriales, definidos en el Mapa de Zonificación de San Ramón. El uso de estos terrenos queda condicionado a que se cuente con la suficiente infraestructura vial para que no causen conflictos en la red vial de San Ramón.

Artículo 64. Se condiciona 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.

Artículo 65. 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 66. Se establece como tamaño máximo para una zona industrial 20 hectáreas.

Artículo 67. 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 68. Se definirán como talleres Artesanales como pequeños talleres de prácticas artesanales, que requieren un terreno reducido para sus actividades; o que emplea menos de 10 personas.

Artículo 69. Estacionamiento: Las áreas constructivas de la Tabla del artículo 69 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 70. 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
<u>Alimenticias:</u> Manufactura de productos alimenticios.	Taller Artesanal: Área de construcción menor o igual a 100 m ² 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 100 m ² pero menor a 500 m ² 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 ² pero menor o igual a 1000 m ² 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 ² 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 ² 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 ² pero menor a 375 m ² 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 ² pero menor o igual a 750 m ² 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 ² o cantidad de empleados superior a 100.	Zonas Comercial-Industrial y para Usos Industriales

Definiciones(continuación)	Tamaño	Ubicación Permitida
<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 ² 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 ² 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 ² o cantidad de empleados menor a 20.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
	Medianas: Área de construcción mayor a 100 m ² pero menor o igual a 500 m ² 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 ² o cantidad de empleados superior a 100.	Zonas Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales
<u>Fabricación de productos con madera:</u> Manufactura de productos cuyo elemento principal es la madera, como ebanisterías, mueblerías, etc.	Taller Artesanal: Área de construcción menor o igual a 150 m ² o cantidad de empleados menor a 20.	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
	Medianas: Área de construcción mayor a 150 m ² pero menor o igual a 500 m ² 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 ² 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 ² o cantidad de empleados inferior o igual a 20.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial
	Medianas: Área de construcción mayor a 150 m ² pero menor o igual a 1000 m ² 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 ² 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

Definiciones (continuación)	Tamaño	Ubicación Permitida
<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>	Sin restricción de tamaño	Zona para Usos Industriales
<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 ² o cantidad de empleados menor a 10. Medianas: Área de construcción mayor a 100 m ² pero menor o igual a 500 m ² o cantidad de empleados: mayor a 10 pero menor o igual a 50 personas.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial. Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales.
<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 ² o cantidad de inferior o igual a 10. Medianas: Área de construcción mayor a 100 m ² pero menor o igual a 500 m ² o cantidad de empleados: mayor a 10 pero menor o igual a 50 personas.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial 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 ² pero menor o igual a 750 m ² o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 50 personas. Grandes: Área de construcción mayor a 250 m ² pero menor o igual a 750 m ² o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 50 personas.	Zonas Comercial, Periferia Urbana, Comercial-Industrial y para Usos Industriales 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 ² o cantidad de empleados inferior o igual a 20. Medianas: Área de construcción mayor a 200 m ² pero menor o igual a 600 m ² o cantidad de empleados: mayor a 20 pero menor o igual a 100 personas. Grandes: Área de construcción mayor a 600 m ² o cantidad de empleados superior a 100.	Zonas Mixta, Comercial, Periferia Urbana y Comercial-Industrial Zonas Comercial, Comercial-Industrial y para Usos Industriales Zonas Comercial-Industrial y para Usos Industriales

Artículo 71. 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 72. 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.

Artículo 73. 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 como medianas y grandes. Los talleres Artesanales, por los usos que se permiten, están libres de esta responsabilidad

Capítulo 20. USO TRANSPORTES “A”

Artículo 74. 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 sean estos del tipo que sean, 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.	

Artículo 75. Los usos Transportes “A” deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales específicos:

- Estacionamientos comerciales: Los requisitos solicitados serán los mismos que para estacionamientos públicos. Consultar Título “Requisitos de Estacionamientos” en el Reglamento de Zonificación
- Estacionamiento de autobuses: Deben contar con espacios suficientes para guardar todos los autobuses de la empresa. No se permitirá estacionar los vehículos fuera del área de estacionamiento, por un período de más de 10 minutos. Debe tener suficiente espacio interno para la maniobra de los camiones. Las entradas y salidas de los buses desde o hacia la ruta debe ser de tal forma que no ocasione conflictos de vialidad. Los anchos de carriles de acceso será como mínimo de 6,5 metros con un radio de giro interno de al menos 8 metros. Debe tener tratamiento de las aguas jabonosas (trampas de grasa) producto de la limpieza de las unidades antes de ser vertidas al colector de aguas residuales. Si tiene taller mecánico interno cumplir con los requisitos de talleres mecánicos del Capítulo 15 de este reglamento.
- Lavacarros: Deben contar con sistemas de tratamiento de aguas jabonosas (trampas de grasa) antes de ser vertidas al colector de aguas residuales. Debe proveerse aislamiento acústico dentro del centro de lavado.

Capítulo 21. USO TRANSPORTES “B”

Artículo 76. Definiciones y ubicación permitida de usos Transportes “B”

Se definirán para efectos de este Reglamento como usos de Transportes “B” a 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

Artículo 77. Los usos Transportes “B” deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

- Terminal de Buses: Deben contar con accesos y salidas eficientes que impidan la ocurrencia de conflictos vehiculares. Los buses dentro de la terminal deben permanecer apagados hasta el momento en que van a iniciar el recorrido para disminuir el ruido y la contaminación del aire. Las paredes del edificio deben producir aislamiento acústico o bien se deben aumentar los retiros laterales a fin de absorber el ruido y disiparlo. Los anchos de carriles de acceso será como mínimo de 6,5 metros con un radio de giro interno de al menos 8 metros. Se deben crear zonas especiales para taxis y estacionamientos de vehículos dentro de la terminal de buses.
- Expendios de Combustible: Se deben proveer espacios suficientes para que no se generen colas de vehículos que optan por el servicio y así evitar problemas

de flujos vehiculares. Los accesos deben ser rápidos y acordes con un buen diseño de acuerdo al tráfico de la zona. Seguir recomendaciones del código urbano para construcción y funcionamiento de la actividad. Los anchos de carriles de acceso será como mínimo de 5,5 metros con un radio de giro interno de al menos 8 metros.ç

Artículo 78. Para más detalles sobre Uso Transporte “B” Ver Reglamento de Vialidad y Anexos

Capítulo 22. USO DEPORTIVO

Artículo 79. Definiciones y ubicación permitida de usos Deportivos

Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Deportivos a 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 y Periferia Urbana
<u>Gimnasios para Ejercicios:</u> Instalaciones acondicionadas con aparatos para ejercitarse así como sala 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 80. Los usos Deportivos deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

- Gimnasios para ejercicios: deben contar con aislamiento acústico en el caso que tengan música en el sitio.

Capítulo 23. USO TELECOMUNICACIONES

Artículo 81. Definiciones y ubicación permitida de usos Telecomunicaciones

Se definirán para efectos de este Reglamento como usos Telecomunicaciones a los siguientes tipos:

Definición	Ubicación Permitida
<u>Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.</u>	Zonas Residencial, Mixta, Comercial, Periferia Urbana, Comercial Industrial 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 periferias

Definición	Ubicación Permitida
<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 periferias En caso de solicitud en otra zona, pedir permiso especial.

Artículo 82. 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 XX PROYECTOS ESPECIALES de este reglamento

Capítulo 24. USO AGROPECUARIO “A”

Artículo 83. 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.

Capítulo 25. USO PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 84. Definiciones de Uso de Protección Ambiental

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

- 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.
- 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 XX "Áreas Verdes" de este reglamento.

Artículo 85. Los usos Protección Ambiental deben cumplir con los siguientes requisitos adicionales

- Parque o área recreativa pública: La máxima área de cobertura permitida será de 10%. El área construida incluye instalaciones deportivas, accesos, senderos impermeabilizados, aceras o pasillos y estacionamientos. Debe contar con ciertas facilidades mínimas: como una recepción, casillas para guardas, servicios sanitarios, chozas para picnic y las mínimas para el uso específico. Deben contar con espacios de estacionamiento.
- 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 86. 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. Las áreas de cobertura serán menores de 10%. Los parqueos forman parte del área de cobertura así como las áreas de juegos.

Capítulo 26. PROYECTOS ESPECIALES

Artículo 87. Los Uso especiales, son aquellos usos que por las características deben analizarse y considerarse no sólo por la administración municipal, sino contar con el apoyo de sectores comunales y/o políticos (sea por medio de la Comisión Estratégica Territorial, o por medio del Concejo). Se especifican aquellos usos que pueden ser calificados como especiales:

- a. Universidades 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, etc.)
- b. Hospitales: Si se diera el caso de la construcción de un hospital fuera de los limites 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. 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.

- e. Estadios o Gimnasios Deportivos: Por sus características especiales en cuanto los impactos de muchos tipos, pero a la vez por los beneficios que podrían traer.

Artículo 88. Para aprobar un Usos Especial se debe crear una comisión tripartita: Administración, Concejo y Comisión Estratégica Territorial para considerar las condiciones y establecer si cumple con los requisitos para permitir su ubicación en zonas que no lo permiten

Artículo 89. 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 90. Al solicitar la ampliación o remodelación de un uso especial, se deberá pasar por el mismo proceso de aprobación inicial.

Artículo 91. 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 27. USOS NO PERMITIDOS EN LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y SU PERIFERIA

Artículo 92. 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
- e. Fabricación de jabones y productos de limpieza. Se exceptúan aquellos que cumplen con los requisitos del Artículo 70 de este reglamento.
- f. Fabricación de productos diversos derivados del petróleo.

TÍTULO 3. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL RESTO DEL CANTÓN

Capítulo 1. NÚCLEOS CONSOLIDADOS Y ZONAS DE CRECIMIENTO A LARGO PLAZO

Artículo 93. Para los límites de los Núcleos Consolidados y las Zonas de Crecimiento a largo plazo ver el Mapa de Zonificación.

Artículo 94. 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 (Capítulo 1 al Capítulo 28).

GRUPO	ACTIVIDAD	NUCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO
Habitacional	Residencias	Si	Si
Cultural	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	Si	Si
Salud A	EBAIS	Si	Si
	Sanatorios y Hogares para Personas Mayores	Si	Si
	Laboratorios Clínicos	Si	Si
	Clínicas	Si	Si
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

GRUPO (continuación)	ACTIVIDAD	NUCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO
Comercial B	Venta de Artesanías	Si	Si
	Carnicerías	Si	Si
	Venta y Fabricación de Joyería	Si	Si
	Ferreterías pequeñas	Si	Si
	Ferreterías grandes	Si	Si
	Fotocopiadoras	Si	Si
	Licoreras	Si	Si
	Mueblerías	Si	Si
	Pescadería	Si	Si
	Venta de Computadoras, equipo y programas Pequeñas	Si	Si
	Venta de Computadoras, equipo y programas Medianas	No	Si
	Venta de Computadoras, equipo y programas Grandes	No	Si
	Comercial C	Centros comerciales Pequeños	Si
Centros comerciales Medianos		No	Si
Depósitos de materiales		Si	Si
Exhibición y Ventas de Vehículos		No	Si
Hoteles Pequeños		Si	Si
Hoteles Medianos		Si	Si
Moteles		No	Si
Soda pequeña		Si	Si
Soda mediana		Si	Si
Soda grande		Si	Si
Restaurante pequeño		Si	Si
Restaurantes medianos		Si	Si
Supermercados Pequeños		Si	Si
Supermercados Medianos		Si	Si
Servicios A	Alquiler de Películas	Si	Si
	Cementerios	Si	Si
	Lugares de culto religioso Pequeños	Si	Si
	Lugares de culto religioso Medianos	Si	Si
	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

GRUPO (continuación)	ACTIVIDAD	NUCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO
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 metalmecánicos pequeños	Si	Si
	Talleres de tapicería	Si	Si
Entretenimiento A	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 Social	Si	Si	
Entretenimiento B	Cantina o Bar	Si	Si
Entretenimiento C	Clubes Nocturnos(Tipo i y ii)	Si	Si
Entretenimiento C	Salones de Baile	Si	Si
Almacenamiento	Bodegas de materiales inocuos	Si	Si
	Bodegas de reciclamiento de materiales inocuos	Si	Si
Industrial	Alimenticias (Taller Artesanal)	Si	Si
	Alimenticias medianas	Si	Si
	Fábrica de prendas de vestir (Taller Artesanal)	Si	Si
	Fábrica de prendas de vestir medianas	Si	Si
	Fábrica de Tejidos (Telares) medianos	No	Si
	Talabartería (Taller Artesanal)	Si	Si
	Fabricación de productos con madera (Taller Artesanal)	Si	Si
	Fabricación de productos con madera medianas	No	Si
	Imprentas pequeñas	Si	Si
	Imprentas medianas	No	Si
	Fabricación de productos de loza o arcilla (Taller Artesanal)	Si	Si
	Fabricación de productos de loza o arcilla medianas	No	Si
	Fabricación de productos de vidrio pequeñas	Si	Si
	Fabricación de productos de cemento medianas	No	Si

GRUPO (continuación)	ACTIVIDAD	NUCLEO CONSOLIDADO	ZONAS DE CRECIMIENTO
Industrial (continuación)	Fabricación de productos metálicos pequeña	Si	Si
	Fabricación de productos metálicos mediano	No	Si
	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
Agrícolas A	Viveros	Si	Si
	Clínicas Veterinarias	Si	Si
	Venta de Insumos Agrícolas	Si	Si
Agrícolas B	Producción Agrícola en general	Si	Si
	Servicios agrícolas	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

Artículo 95. Para todos los usos de la lista del artículo 94 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el capítulo 2 hasta el capítulo 28.

Capítulo 2. NÚCLEOS NO CONSOLIDADOS

Artículo 96. 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 97. La extensión de los núcleos no consolidados se condiciona a:

1. Doscientos metros (200 m) a lo largo de la calle principal a cada lado de la Iglesia Católica, plaza de deportes o escuela: cuando el poblado se ubica en la divisoria de aguas, a crecido a lo largo de una calle y no existe posibilidad de construcción de calles paralelas o perpendiculares a la principal.
2. Doscientos cincuenta metros (250 m) a lo largo de la calle principal a cada lado de la Iglesia Católica, plaza de deportes o escuela: en los casos en que el criterio 1 no sea aplicable

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.

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 en los 600 metros del núcleo no consolidado. Se permite una relación 1 a 3 para los cuadrantes que se formen.

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 98. Los usos permitidos en los Núcleos no Consolidados: de Potencial Turístico (T), Alto grado de restricción (3R), Mediano grado de restricción (2R) y Bajo grado de restricción (R), se listan en la siguiente tabla. Para su definición y su tamaño ver el Título 2 de este Reglamento (Capítulo 1 al Capítulo 28).

GRUPO	ACTIVIDAD	Potencial Turístico	Alta Restricción	Mediana Restricción	Baja Restricción
Habitacional	Residencias	Si	Si	Si	Si
Cultural	Teatros y salas de conciertos	Si	No	No	No
Comunal	Salones Comunales / Salones Multiuso	No	Si	Si	Si
Educativa A	Guarderías	No	Si	Si	Si
	Preescolar	No	Si	Si	Si
	Escuelas	No	Si	Si	Si
Educativa B	Escuelas de Baile	Si	No	No	No
Comercial A	Bazares	Si	Si	Si	Si
	Farmacias	Si	No	No	Si
	Floristerías y Venta de Plantas	Si	No	No	No
	Panaderías Pequeñas	Si	Si	Si	Si
Comercial A (continuación)	Pulperías	No	Si	Si	Si
	Verdulería	No	Si	Si	Si
Comercial B	Venta de Artesanías	Si	No	Si	Si
	Ferreterías pequeñas	No	No	No	Si
	Fotocopiadoras	No	No	No	Si
	Licorerías	No	No	No	Si

GRUPO (continuación)	ACTIVIDAD	Potencial Turístico	Alta Restricción	Mediana Restricción	Baja Restricción
Comercial C	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
	Restaurante pequeño	Si	No	Si	Si
	Restaurantes medianos	Si	No	No	Si
	Supermercados Pequeños	No	No	No	Si
Servicios A	Cementerios	No	Si	Si	Si
	Lugares de culto religioso Pequeños	Si	Si	Si	Si
	Peluquerías y Salones de Belleza Pequeños	Si	No	Si	Si
	Reparación de Calzado	No	Si	Si	Si
Servicios B	Oficina de correos	Si	No	No	No
	Oficinas Pequeñas	Si	No	No	Si
	Cajeros Automáticos	Si	Si	Si	Si
	Organismos internacionales	No	No	No	Si
Servicios C	Talleres metalmecánicos pequeños	No	No	No	Si
	Talleres metalmecánicos grandes	Si	No	No	No
	Talleres de tapicería	No	No	No	Si
Entretenimiento A	Salas de Billar	Si	No	No	Si
	Balneario	Si	Si	Si	Si
	Juegos de Video	No	No	No	Si
	Salones de Patines	No	No	No	Si
	Salones de juegos infantiles y/o juveniles	Si	No	No	No
	Club Campestre	Si	Si	Si	Si
	Club Social	Si	No	No	No
	Redondeles de Toros	Si	No	No	Si
Entretenimiento B	Cantina o Bar	Si	Si	Si	Si
Almacenamiento	Bodegas de materiales inocuos	No	No	No	Si
	Bodegas de reciclamiento de materiales inocuos	No	No	No	Si

GRUPO (continuación)	ACTIVIDAD	Potencial Turístico	Alta Restricción	Mediana Restricción	Baja Restricción
Industrial	Alimenticias (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si
	Fábrica de prendas de vestir (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si
	Talabartería (Taller Artesanal)	Si	No	No	Si
	Fabricación de productos con madera (Taller Artesanal)	Si	No	Si	Si
	Fabricación de productos de loza o arcilla (Taller Artesanal)	Si	No	Si	Si
	Fabricación de productos metálicos mediano	No	No	No	Si
Deportivas	Polideportivos, plazas, canchas	Si	Si	Si	Si
Agrícolas A	Viveros	No	Si	Si	Si
	Clínicas Veterinarias	No	No	No	Si
Agrícolas B	Producción Agrícola en general	Si	Si	Si	Si
	Servicios agrícolas	Si	No	No	No
Telecomunicaciones	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.	Si	Si	No	No

Artículo 99. Para todos los usos de la lista del artículo 98 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el capítulo 2 hasta el capítulo 28.

Capítulo 3. ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DE NÚCLEOS URBANOS Y ZONA AGROPECUARIA

Artículo 100. 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 (Capítulo 1 al Capítulo 28).

GRUPO	ACTIVIDAD	ZONA AMORTIGUAMIENTO DE NÚCLEOS CONSOLIDADOS	ZONA AGROPECUARIA
Habitacional	Residencias	Si	Si
Comercial C	Hoteles Pequeños	Si	Si
	Soda pequeña	Si	Si
	Restaurante pequeño	Si	Si
Servicios A	Cementerios	Si	No
	Lugares de culto religioso Pequeños	Si	Si
Entretenimiento A	Club Campeste	Si	Si
	Pista de Motocross		
Protección Ambiental	Zonas Protegidas	No	Si
Agrícolas A	Viveros	No	Si
Agrícolas B	Producción Agrícola en general	No	Si
	Servicios agrícolas	No	Si
Pecuario	Instalaciones pecuarias en general	No	Si
Telecomunicaciones	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.	Si	Si

NOTA: se trabaja actualmente la sección de agroindustria

Artículo 101. Para todos los usos de la lista del artículo 100 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el capítulo 2 hasta el capítulo 28.

Artículo 102. Instalaciones agrícola: Se permite la instalación de bodegas de granos, semillas, agroquímicos y herramientas y maquinaria.

Artículo 103. Instalaciones pecuaria: Se permite la instalación de infraestructura para actividades pecuarias: todo edificio, local o instalación cubierta, en los que se tienen animales de cualquier clase, en forma permanente o transitoria, tales como granjas avícolas, granjas porcinas, cuadras, corrales, zocriaderos, ya sea para su reproducción, crianza, cuidado, engorde, venta, etc.; y la recolección y aprovechamiento de sus productos y subproductos. No incluye los mataderos.

Artículo 104. Las características de la infraestructura mencionada en los artículos 101 y 102, se regulan de acuerdo a los requisitos del Reglamento de Construcciones.

Capítulo 4. ZONA COMPATIBLE CON PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES

Artículo 105. De acuerdo al Artículo 19 de la Ley Forestas, 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 1 al Capítulo 28).

GRUPO	ACTIVIDAD
Habitacional	Residencias
Educacional	Investigación
Actividades dedicadas al Ecoturismo	Hoteles Pequeños
	Hoteles Medianos
	Soda pequeña
	Restaurante pequeño
Servicios	Oficinas Pequeñas
Entretenimiento y Recreación	Club Campestre
Agropecuario	Viveros
	Establos
	Corrales

Artículo 106. Para todos los usos de la lista del artículo 105 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el capítulo 2 hasta el capítulo 28.

Capítulo 5. ZONA CARRETERA CAMBRONERO

Artículo 107. Para la ubicación de las zonas adecuadas para la ubicación de actividades ver Mapa de Zonificación.

Artículo 108. 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 1 hasta el 28.

GRUPO	ACTIVIDAD
Comercial C	Sodas Pequeñas
	Sodas Medianas
	Sodas Grandes
	Restaurantes Pequeños
	Restaurantes Medianos
	Restaurantes Grandes
Transportes B	Expendio de Combustible

Artículo 109. Para todos los usos de la lista del artículo 108 rigen las mismas restricciones especiales que se citan para cada actividad específica. Ver Título 2, desde el capítulo 2 hasta el capítulo 28.

Artículo 110. 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

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

GRUPO	ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIAL	PERIFERIA URBANA	COMERCIAL INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	AMORTIGUAMIENTO URBANO	Codigos CIU 2
Habitacional	Residencias	Si	Si	Si	Si	Si	No	Si	
Cultural	Museos-bibliotecas-kioscos de información	Si	Si	Si	Si	No	No	No	9420
Cultural	Teatros y salas de conciertos	No	Si	Si	No	No	No	No	
Comunal	Salones Comunes / Salones Multiuso	Si	Si	No	Si	No	No	No	9414
Educacional A	Guarderías	Si	Si	Si	Si	No	No	No	
Educacional A	Preescolar	Si	Si	Si	Si	No	No	No	9310
Educacional A	Escuelas	Si	Si	Si	Si	No	No	No	9310
Educacional A	Colegios	Si	Si	Si	Si	No	No	No	9310
Educacional B	Academias Educativas	Si	Si	Si	Si	No	No	No	9310
Educacional B	Educación Técnica	No	Si	Si	Si	No	No	No	9310
Educacional B	Escuelas de Baile	Si	Si	Si	Si	No	No	No	9310
Educacional C	Instituciones de Educación Superior	No	Si	Si	Si	No	No	No	9310, 9490
Salud A	EBAIS	Si	Si	Si	Si	No	No	No	9310
Salud A	Sanatorios y Hogares para Personas Mayores	Si	Si	No	Si	No	No	No	9331
Salud A	Laboratorios Clínicos	No	Si	Si	Si	No	No	No	9340
Salud A	Clínicas	No	Si	Si	No	No	No	No	9331
Salud B	Hospitales	No	Si	Si	No	No	No	No	9331
Comercial A	Bazares	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6209
Comercial A	Farmacias	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6210
Comercial A	Floristerías y Venta de Plantas	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6207
Comercial A	Librerías	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6206
Comercial A	Panaderías Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No	No	No	3117, 6214
Comercial A	Pulperías	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	6201
Comercial A	Verdulería	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6203
Comercial A	Zapatería	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6217
Comercial B	Venta de Artesanías	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	6200
Comercial B	Camicerías	No	Si	Si	Si	No	No	No	6202
Comercial B	Venta y Fabricación de Joyería	No	Si	Si	Si	Si	No	No	6208, 3901
Comercial B	Ferreterías pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	6205
Comercial B	Ferreterías grandes	No	No	Si	No	Si	Si	No	6205
Comercial B	Fotocopiadoras	No	Si	Si	Si	No	No	No	8329
Comercial B	Licoreras	No	No	Si	Si	No	No	No	6212
Comercial B	Mueblerías	No	Si	Si	No	Si	No	No	6216
Comercial B	Pescadería	No	Si	Si	Si	No	No	No	6204
Comercial B	Venta de Computadoras, equipo y programas Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6200
Comercial B	Venta de Computadoras, equipo y programas Medianas	No	Si	Si	Si	No	No	No	6200
Comercial B	Venta de Computadoras, equipo y programas Grandes	No	No	Si	No	No	No	No	6200
Comercial C	Centros comerciales Pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No	
Comercial C	Centros comerciales Medianos	No	Si	Si	Si	No	No	No	Varios
Comercial C	Centros comerciales Grandes	No	No	Si	No	No	No	No	
Comercial C	Depósitos de materiales	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	6103
Comercial C	Exhibición y Ventas de Vehículos	No	No	Si	No	No	No	No	6215
Comercial C	Hoteles Pequeños	Si	Si	Si	Si	No	No	No	6320
Comercial C	Hoteles Medianos	No	Si	Si	No	No	No	No	6320
Comercial C	Hoteles Grandes	No	No	Si	No	No	No	No	6320

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

Plan Regualdor Urbano y Rural de San Ramón
Reglamento de Zonificación

GRUPO	ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIAL	PERIFERIA URBANA	COMERCIAL-INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	AMORTIGUAMIENTO URBANO	Codigos CIU 2
Almacenamiento	Bodegas de reciclamiento de materiales inocuos	No	No	Si	Si	No	No	No	7192
Industrial	Alimenticias (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 6118, 3119, 3121, 3122, 3131, 3132,
Industrial	Alimenticias medianas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	
Industrial	Alimenticias grandes	No	No	No	No	No	Si	No	
Industrial	Fábrica de prendas de vestir (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	
Industrial	Fábrica de prendas de vestir medianas	No	Si	Si	Si	No	No	No	3220
Industrial	Fábrica de prendas de vestir grandes	No	No	No	No	Si	Si	No	
Industrial	Fábrica de Tejidos (Telares) medianos	No	No	No	No	Si	Si	No	
Industrial	Fábrica de Tejidos (Telares) grandes	No	No	No	No	No	Si	No	3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3219
Industrial	Talabartería (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	
Industrial	Talabartería mediana	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	3233, 3240,
Industrial	Talabartería grande	No	No	Si	No	Si	Si	No	
Industrial	Fabricación de productos con madera (Taller Artesanal)	Si	Si	Si	Si	Si	Si	No	3311, 3312, 3319, 3320
Industrial	Fabricación de productos con madera medianas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	
Industrial	Fabricación de productos con madera grandes	No	No	Si	No	Si	Si	No	
Industrial	Imprentas pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	
Industrial	Imprentas medianas	No	No	Si	No	Si	Si	No	3420
Industrial	Imprentas grandes	No	No	No	No	No	Si	No	3420
Industrial	Fabricación de productos de limpieza	No	No	No	No	Si	Si	No	3420
Industrial	Fabricación de productos farmacéuticos	No	No	No	No	No	Si	No	3523
Industrial	Fabricación de productos de plástico	No	No	No	No	No	Si	No	3522
Industrial	Fabricación de productos de loza o arcilla (Taller Artesanal)	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	3560
Industrial	Fabricación de productos de loza o arcilla medianas	No	No	Si	Si	Si	Si	No	3610
Industrial	Fabricación de productos de vidrio pequeñas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	3610
Industrial	Fabricación de productos de vidrio medianas	No	No	Si	Si	Si	Si	No	3620
Industrial	Fabricación de productos de cemento medianas	No	No	Si	Si	Si	Si	No	3620
Industrial	Fabricación de productos de cemento grandes	No	No	No	No	No	Si	No	3692
Industrial	Industrias Metalúrgicas	No	No	No	No	No	Si	No	3692
Industrial	Fabricación de productos metálicos pequeña	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	3710, 3720
Industrial	Fabricación de productos metálicos mediano	No	No	Si	No	Si	Si	No	
Industrial	Fabricación de productos metálicos grandes	No	No	No	No	No	Si	No	
Industrial	Fabricación de maquinaria	No	No	No	No	No	Si	No	3811, 3812, 3819
Industrial		No	No	No	No	No	Si	No	3821, 3822, 3823, 3824, 3829, 3831, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3849

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

GRUPO	ACTIVIDAD	RESIDENCIAL	MIXTO	COMERCIAL	PERIFERIA URBANA	COMERCIAL-INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	AMORTIGUAMIENTO URBANO	Códigos CIU 2
Industrial	Fabricación de equipo	No	No	No	No	No	Si	No	3825, 3832, 3833, 3839, 3851, 3852, 3853, 3902, 3903, 3909
Transportes A	Estacionamiento de Autobuses	No	Si	Si	Si	Si	No	No	7112
Transportes A	Estacionamientos Públicos Comerciales	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	7116
Transportes A	Lavacarros	No	Si	Si	Si	Si	No	No	
Transportes B	Expendio de combustible	No	Si	Si	Si	Si	No	No	6218
Transportes B	Terminal de buses	No	Si	Si	No	Si	No	No	7112
Deportivas	Gimnasios para Ejercicios		Si	Si	Si	No	No	No	9490
Deportivas	Polideportivos, plazas, canchas	Si	Si		Si	No	No	Si	9490
Deportivas	Estadios	No	No	Si	No	No	No	No	9490
Deportivas	Gimnasios Deportivos				Si	No	No	No	9490
Protección Ambiental	Parque público	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	9490
Protección Ambiental	Zonas Protegidas	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
Agrícolas A	Viveros	No	No	No	Si	No	No	Si	1110
Agrícolas A	Clínicas Veterinarias	No	Si	Si	Si	No	No	No	9332
Agrícolas A	Venta de Insumos Agrícolas	No	No	Si	Si	Si	Si	No	6102
Telecomunicaciones	Centrales Telefónicas	No	Si	Si	Si	Si	Si	No	7200
Telecomunicaciones	Repetidoras de radio, torres de telefonía celular, radio etc.	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	7200
Telecomunicaciones	Estaciones de Radio y Televisión	No	No	Si	Si	No	No	No	9413

TÍTULO 4. AREAS DE COBERTURA

Capítulo 1. 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 Residenciales: Se podrá cubrir como máximo el 75% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.
- b. Usos No Residenciales: 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 113. Cualquier ampliación independientemente del uso (sea comercial, educacional o residencial), en una edificación que actualmente no cumpla con las especificaciones de cobertura, deberá incorporar las áreas verdes faltantes conforme aumenta le 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 se aumente el área de la propiedad para este propósito. La ecuación a utilizar es:

- c. Para hallar el área verde total a reponer

$T_1 =$ Área total del lote actual (m^2)

$T_2 =$ Área total del lote adicional (m^2)

$V_1 =$ Área verde actual (m^2)

$V_2 =$ Área verde a reponer (m^2)

Para usos comerciales: $V_2 = \frac{T_2}{T_1} [(T_1 \cdot 0,15) - V_1]$

Para usos residenciales: $V_2 = \frac{T_2}{T_1} [(T_1 \cdot 0,15) - V_1]$

- b. Para hallar el área total que puede cubrirse:

C = Cobertura en caso de ampliación (m^2)

$V_2 =$ Área verde a reponer (m^2)

$V_3 =$ Área verde correspondiente a la nueva ampliación (m^2)

$T_2 =$ Área total del lote donde se realizará la ampliación (m^2)

Sea V_3 :

Para usos comerciales: $V_3 = (T_2 \cdot 0,15)$

Para usos residenciales: $V_3 = (T_2 \cdot 0,15)$

Por tanto:

Para ambos casos $C = T_2 - (V_2 + V_3)$

Artículo 114. Núcleos Rurales Consolidados. Regirán los siguientes porcentajes de cobertura según el uso del suelo:

- a. Usos Residenciales: Se podrá cubrir como máximo el 70% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.
- b. Usos No Residenciales: 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. Núcleos Rurales no consolidados. Para estos casos los porcentajes de cobertura obedecerán a los siguientes valores:

- a. Usos Residenciales: Se podrá cubrir como máximo el 65% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.
- b. Usos No Residenciales: 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 116. 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 117. Zona Propuesta para Crecimiento a Largo Plazo. Deberán cumplir los siguientes porcentajes de cobertura:

- a. Usos Residenciales: Se podrá cubrir como máximo el 65% del área total del lote, el resto del terreno será destinado a área verde.
- b. Usos No Residenciales: 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 118. Zonas de amortiguamiento (alrededor de ciudad de San Ramón y núcleos consolidados), bajo ninguna circunstancia se podrá cubrir más del 40% del área total del lote.

Artículo 119. Zona Agropecuaria. Para el caso de usos agropecuarios la cobertura dependerá del uso del suelo, por lo que se puede separar en dos grupos:

a. Uso agropecuario. Podrá destinarse un 10% del área total del lote para infraestructura, esta cifra incluye calles, pavimentos, bodegas y cualquier otro tipo de estructura destinada a este fin. Para casos de usos habitacionales dentro de la finca podrán desarrollarse siempre y cuando se encuentren dentro de los siguientes valores: Para lotes menores a 1,5 ha (15000 m²), podrán construir un máximo de 450m² de huella, aquellos lotes mayores a 1,5 ha, podrán cubrir un máximo del 3% para uso habitacional, cuando el lote sobrepase las 20 hectáreas, las áreas adicionales a este valor tendrán una cobertura del 2% para vivienda.

b. Usos no agropecuarios. Aquellos lotes menores a 1 hectárea (10000m²) podrán cubrir un máximo de 1500m² de huella, si la dimensión del terreno sobrepasa 1 hectárea podrán cubrir como máximo el 15% del área total del lote.

Artículo 120. Zona Compatible con la protección de recursos naturales. Podrá cubrirse como máximo 1500m² de huella, siempre y cuando este valor no sobrepase el 10% del área total del lote.

Capítulo 2. COBERTURAS EN INDUSTRIAS

Artículo 121. Para las industrias, las coberturas dependerán del área total del lote y se clasificarán: Taller Artesanal 1: de 50 m² a 250 m², Pequeñas: de 250 m² a 1000 m², Medianos: de 1000 m² a 2500 m² y Grandes: de más de 2500 m².

Artículo 122. Los porcentajes máximos de cobertura corresponderán para el caso los Talleres Artesanales y las Industrias Pequeñas en un 95% y para Medianas y Grandes en 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 126 de este reglamento. Esta cobertura comprende toda el área construida, área de techos, área de parqueos y calles pavimentadas y todo aquel terreno que se impermeabilice.

Artículo 123. Se exigirá un mínimo del 10 % para áreas verdes, en las que se incluyen los jardines, para las industrias Pequeñas, Medianas y Grandes. 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 124. 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 125. Para las actividades industriales calificadas como Talleres Artesanales se permitirá una cobertura de hasta 90 %, siempre que el lote no sobrepase 500 m². Deberán destinar el restante 10 % a áreas verdes. Aun así se puede 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 126. 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 cuenta 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 127. 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 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 1. Reconocimiento de área verde por presencia de planta de tratamiento en uso industrial

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

TÍTULO 5. ALTURAS

Capítulo 1. ALTURAS PERMITIDAS

Artículo 128. 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 129. 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 130. Usos Industriales. La altura de las instalaciones fuera de la zona industrial dependerá de la zona donde se encuentre localizada (este valor no incluye chimeneas). Para los Talleres Artesanales: no se permitirán alturas de fachadas que sobrepasen los 10 m de altura.

Artículo 131. 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 132. Usos Industriales: Para las industrias Pequeñas, Medianas y Grandes dentro de las zonas industriales las alturas de las fachadas tendrán como limitación 14 m, 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 133. 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 134. 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 135. 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 136. 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 1. ANTEJARDINES POR TIPO DE USO

Artículo 137. Para Usos: Residenciales 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%. En usos residenciales, comerciales cualquier otro 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 138. Para el cantón de San Ramón en General. Se deberá cumplir con un antejardín de 2 metros de profundidad: salvo la situación indicada en el artículo anterior.

Artículo 139. 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 (1metro), 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 140. 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. 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 2. RETIROS POR TIPO DE ZONA Y USOS

Artículo 141. Retiros. Se entenderá como retiro a la distancia entre la colindancia y la pared paralela a dicha colindancia.

Artículo 142. Para usos residenciales 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 paralelas 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.
- c. Los retiros laterales o posteriores podrán ser sustituidos por jardines internos.

Artículo 143. Para usos residenciales 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 144. Para usos residenciales 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 145. Para usos comerciales 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 paralelas 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 146. 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 147. 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 148. 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 149. 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 150. 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 3. RETIROS EN INDUSTRIAS

Artículo 151. Deberán cumplir con los lineamientos estipulados en la tabla 2.

Tabla 2. Disposiciones generales para usos industriales

Aspecto Regulado	Tipo de Industria			
	Taller Artesanal	Pequeña	Mediana	Grande
Tamaño de lote mínimo (m ²)	50	250	1000	2500
Tamaño de lote máximo (m ²)	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 artículo 126

Artículo 152. Para industrias situadas dentro de las zonas industriales se pedirán los tamaños de lote mínimo y máximo estipulados en la tabla 1.

Artículo 153. 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 70 de este Reglamento. Se debe respetar lo establecido en cuanto al tamaño mínimo para una zona industrial o zona franca.

Artículo 154. Frente mínimo para lotes industriales dentro de las Zonas Industriales serán los estipulados en la tabla 2, dependiendo del tipo de industria.

Artículo 155. 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 156. 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 157. 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 158. 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 ocasionar problemas de ruido y el acceso en caso de incendios sea adecuado.

Artículo 159. 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.

Zona		Alturas	Retiros	Antejardín	Coberturas	Dimensiones Lote Mínimo (fraccionamientos)
1. Ciudad de San Ramón y Periferia	Zonas: Residencial	4 pisos	Retiro lateral: 1,5 metros para el primer piso, 3 metros para 2 pisos o más. Posterior: 3 metros	Antejardín: 2 metros de profundidad en todo el frente, o bien 3 metros en un 50% y 1 metro en el otro 50% del frente.	75% máximo	Frente: 8 metros Área: 130 m ²
	Zona: Comercial y Mixto	4 pisos	Lateral: 3 metros Posterior: 3 metros	Antejardín: 2 metros de profundidad en todo el frente,	85% máximo	Frente: 8 metros Área: 130 m ²
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	Antejardín: 2 metros de profundidad en todo el frente, o bien 3 metros en un 50% y 1 metro en el otro 50% del frente.	70% máximo	Frente: 10 metros Área: 150 m ²
	Usos comerciales	3 pisos	Lateral: 3 metros Posterior: 3 metros	2 metros	85% máximo	Frente: 12 metros Área: 150 m ²
3. Núcleos no consolidados	Usos residenciales	3 pisos	Lateral: 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. Posterior: 3 metros	2 metros	65% máximo	Frente: 12 metros Área: 200 m ²
	Usos comerciales	3 pisos	Lateral: 3 metros Posterior: 3 metros	2 metros	85% máximo	Frente: 12 metros Área: 200 m ²
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 ²
6. Zona Carretera Interamericana (Solo frente a calle marginal)		3 pisos	Lateral: 6 metros Posterior: 3 metros	2 metros	85% máximo	Frente: 20 metros Área: 2000m ²
7. Zonas de amortiguamiento.	Agrícola Urbana (Alrededor zona urbana)	3 pisos	Lateral: al menos uno debe ser de 8 metros, y el otro será de 5 metros. Posterior: 10 metros	2 metros	40%	Área: 2000m ²
	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	40%	Área: 2000m ²

Zona	Alturas	Retiros	Antejardín	Coberturas	Dimensiones Lote Mínimo (fraccionamientos)
8. Zona Agropecuaria (Según uso) ➤ 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	Infraestructura agropecuaria: 10% Habitacional: Lote menor a 1,5 ha (15000 m ²), pueden construir un máximo de 450m ² de huella Lote mayor a 1,5 ha , el porcentaje máximo de cobertura será 3%. (incluye vivienda de trabajadores) cuando el lote sobrepase las 20 hectáreas, las áreas adicionales a este valor tendrán una cobertura del 2% para vivienda. Para el caso de viveros no podrán cubrir más de un 50% del lote con zarán.	Área: 7000m ²
➤ 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	Lote menor a 1 ha (10000 m ²) pueden cubrir hasta un máximo de 1500m ² de huella. Lote mayor a 1 ha pueden cubrir hasta un máximo del 15% del área total del lote.	Área: 7000m ² Frente: 50m
10. Zona Compatible con la protección de recursos naturales.	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	Podrá construirse una huella máxima de 1500m ² , lotes menores a 1 hectárea (10000m ²) podrán cubrir un máximo de 1500m ² de huella, si la dimensión del terreno sobrepasa 1 hectárea podrán cubrir como máximo el 15% del área total del lote.	Área: 50000m ² (5 ha)
11. Zona para usos Industriales	Hasta 14 metros de altura		Dependiendo del tipo (ver en este reglamento)		

TÍTULO 7. ÁREAS VERDES

Capítulo 1. DE USO DEL SUELO

Artículo 160. 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 161. Las especies de árboles que se utilicen en las áreas verdes tienen que ser al menos en un 50% nativas 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 recomiendan árboles cada 8 metros aproximadamente. (Ver anexo sobre Arborización)

Artículo 162. Las franjas verdes serán interrumpidas 8 metros antes de llegar a las esquinas mientras que la arborización debe ser interrumpida 20 metros antes 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 163. 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 8 metros antes de las esquinas. 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 164. En usos residenciales, 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 Fraccionamiento y Urbanización y el Título 5 "Regulaciones en Retiros" del presente reglamento).

Artículo 165. Si existiera algún tipo de barrera visual muro o seto, entre la línea de construcción y la calle esta no puede sobrepasar el metro (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 2. AREAS VERDES EN LA CIUDAD DE SAN RAMÓN Y LA PERIFERIA

Artículo 166. En urbanizaciones y condominios residenciales deberá respetarse el porcentaje establecido de áreas verdes en cada caso (Ver Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Título 2, Capítulo 1 y ver Reglamento de Construcciones Capítulo 9, Condominios Residenciales). 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 167. 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 Fraccionamiento y Urbanización y el Título 5 "Regulaciones en Retiros" del presente reglamento).

Artículo 168. 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 50 viviendas.

Artículo 169. En condominios horizontales 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 300 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 m²/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, (*Ver anexo de Mobiliario Urbano*). 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 de este documento*).

Artículo 170. 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, si se permite que esta zona sea utilizada para el estacionamiento, pero solamente por períodos menores a 2 horas. (*Ver Título 2 "Actividades Permitidas en las Zonas del Cantón" 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 "Actividades Permitidas en las Zonas del Cantón" de este reglamento y el Capítulo 6 al 12 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 3. ÁREAS VERDES EN LOS NÚCLEOS CONSOLIDADOS

Artículo 173. En urbanizaciones y condominios residenciales deberá respetarse el porcentaje establecido de áreas verdes en cada caso (*Ver Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Título 2, Capítulo 1 y ver Reglamento de Construcciones Capítulo 9, Condominios Residenciales*). 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 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 Fraccionamiento y Urbanización y el Título 5 “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. 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 50 viviendas.

Artículo 176. En condominios horizontales y urbanizaciones la ubicación de las áreas verdes rige lo estipulado en el artículo 168 de este Capítulo exceptuando el inciso c del mismo artículo.

- a. En urbanizaciones y condominios se deben proveer al menos 12 m² 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 168 de este documento.

Artículo 178. En condominios comerciales y usos comerciales rige lo estipulado en el artículo 12. de este documento

Artículo 179. Se deben cumplir con las disposiciones mínimos establecidos en la “Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad” (ley No 7600).

Capítulo 4. AREAS VERDES EN ZONAS PROPUESTA PARA CRECIMIENTO A LARGO PLAZO.

Artículo 180. En urbanizaciones y condominios residenciales deberá respetarse el porcentaje establecido de áreas verdes en cada caso (*Ver Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Título 2, Capítulo 1 y ver Reglamento de Construcciones Capítulo 9, Condominios Residenciales*). 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 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 Fraccionamiento y Urbanización y el Título 5 “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. 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 50 viviendas.

Artículo 183. En condominios horizontales y urbanizaciones la ubicación de las áreas verdes rige lo estipulado en el artículo 168 de este Capítulo exceptuando el inciso b del mismo artículo.

- a. 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.

Artículo 184. En escuelas rige lo estipulado en el artículo 168 de este Reglamento.

Artículo 185. En condominios comerciales y usos comerciales 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 “Actividades Permitidas en las Zonas del Cantón” de este reglamento y el Capítulo 6 al 12 sobre propiedad horizontal dentro del Reglamento de Construcciones*)

Artículo 186. Se deben cumplir con las disposiciones mínimas establecidos en la “Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad” (ley No 7600).

Capítulo 5. 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 Tipo 4, 3 y 2 (ver artículo 120 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

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

Capítulo 6. 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 Tipo 3 y Tipo 2, 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 Tipo 1 situadas fuera de las zonas industriales se permitirá una cobertura de hasta 90 %, siempre que el lote no sobrepase 750 m². 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 7. 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*

Condición	Intensidad de iluminación (lux)
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) ¹
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 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 197, como medida para garantizar la seguridad alrededor del parque.

Artículo 196. Cuando los urbanizadores o desarrolladores no utilicen las lámparas suministradas por la ICE 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 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 8. 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 9. 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 10. 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 6. 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 m² 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 de 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"> • Banco o cajas de arena • Elementos para saltar • Laberintos a partir de vegetación • Toboganes • Columpios • Casas miniatura • Aparato para escalar • Sube y baja • Pasamanos • Área de aventuras • Estructuras
Recreación juvenil	<ul style="list-style-type: none"> • Pistas, para patines, patinetas y/o bicicletas • Muros de alpinismo
Espacios de reunión y actividades culturales	<ul style="list-style-type: none"> • Pequeños anfiteatros • Graderías • Espacios de reunión en general • Salas de exhibición o pequeños museos
Esparcimiento y ocio, recreación sin actividad física	<ul style="list-style-type: none"> • Bancas • Ranchos • Mobiliario secundario que plantee la posibilidad de sentarse y descansar • Sectores de avi-fauna
Actividades deportivas	<ul style="list-style-type: none"> • Canchas deportivas para usos específicos o multiusos • Ciclovías • Ciclismo de montaña • Gimnasios • Pistas de atletismo • Piscinas
Presencia de agua	<ul style="list-style-type: none"> • Fuentes • Estanques

