

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	1
Disposiciones Generales	3
1. Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo.....	3
Artículo 1. Objetivos.....	3
Artículo 2. Tipos de Usos del Suelo:.....	3
Artículo 3. Tipos de usos del Suelo según la actividad por realizar:	4
3.1. Usos conformes	4
3.2. Usos no conformes.....	4
3.3. Usos no conformes tolerados	4
3.4. Uso Condicional	4
Artículo 4. Calificación de las actividades.	4
Tipos de Zonas de Uso según su naturaleza jurídica o zonificación.....	5
Definiciones.....	5
Artículo 5. Zonas de uso residencial y de renovación urbana.	5
Artículo 6. Zonas de uso mixto, comercial e industrial.....	6
Artículo 7. Zonas de uso público institucional.	6
Artículo 8. Zona recreativa y Zona Verde de parques	6
Artículo 9. Zona agrícola, Agroforestal y Agroturística.....	6
Artículo 10. Zonas de protección.	6
Artículo 11. Zonas de reserva.....	7
Artículo 12. Zonas de vialidad existente.....	7
Capítulo 1. Justificación de la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo.....	7
Capítulo 2. Descripción de las zonas de usos y sus parámetros.....	8
Artículo 13. Zona de uso residencial.....	8
13.1. Zona residencial baja densidad (ZRBD).....	8
13.2. Zona residencial media densidad (ZRMD)	9
13.3. Zona residencial alta densidad (ZRAD).....	9
13.4. Zona de renovación urbana (ZRU)	9
14. Zonas mixta, comercial e industrial.....	10
14.1. Zona mixta (ZM)	10
14.2. Zona comercial (ZC).....	10
14.3. Zona comercial concentrada (ZCC).....	11

15. Zona industrial (ZI)	11
16. Zona Institucional (ZPI)	12
17. Zonas Recreativa (ZR)	12
18. Zona Verde de Parque (ZVP)	13
19. Zona agrícola (ZAG).....	13
20. Zona Agroforestal (ZAGF).....	14
21. Zona Agroturística (ZAT).....	14
22. Zonas de Protección Especial (ZPE)	15
23. Zona de Protección Hídrica (ZPH).....	15
24. Zona de Protección Hidrogeológica (ZPHG)	16
25. Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE)	17
27. Zona de reserva (ZR)	18
28. Zonas de Vialidad Existente (ZVE)	18
Anexo 1: Fichas urbanísticas y tabla de parámetros para cada sector	19
Anexo 2: Tabla de usos conformes, no conformes y condicionales	19

Disposiciones Generales

1. Objetivos y clasificación de los suelos y los tipos de usos del suelo

Artículo 1. Objetivos.

Los objetivos urbanísticos que se persiguen con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

- 1) Establecer los diferentes tipos de uso del suelo de acuerdo con la naturaleza y utilidad de éste.
- 2) Delimitar el uso de la tierra con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen y se lleven a cabo en los próximos años en la tierra urbanizada y urbanizable del cantón.
- 3) Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos del suelo, y consecuentemente obtener un desarrollo equilibrado del cantón.
- 4) Mantener un mejor equilibrio entre el medio ambiente y la urbanización.
- 5) Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable.
- 6) Lograr un mejor balance entre el uso del suelo propuesto y la infraestructura existente.
- 7) Regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante y funcionalidad del territorio.

Artículo 2. Tipos de Usos del Suelo:

- a) **Suelo Urbanizado:** Todo aquel suelo que ya ha sido transformado por contar con la infraestructura construida tales como: vialidad con los acabados predominantes de la localidad, redes de distribución de agua potable, de alcantarillado pluvial y de evacuación de aguas negras (cuando exista el servicio) postes y tendido eléctrico o electrificación subterránea entre otros.
- b) **Suelo Urbanizable:** Aquél suelo destinado en este Plan Regulador como área a transformar en nuevos desarrollos urbanos. Todo desarrollo de urbanización o fraccionamiento en suelo no urbanizado debe considerar la construcción de la infraestructura urbana necesaria para poder llevarlo a cabo. En caso de que la infraestructura urbana construida sea de beneficio para futuros proyectos de urbanización, los promotores de éstos deberán pagar proporcionalmente y en cualquier tiempo el costo de esta al urbanizador que la construyó, lo cual será requisito previo al otorgamiento del permiso de construcción.
- c) **Suelo No Urbanizable:** El suelo que, por razones ambientales, agrícolas, forestales, hídricas, y cualquier otra restricción impuesta en este Plan Regulador o alguna Ley en particular no está destinado al desarrollo urbanístico.

En el suelo no urbanizable se permitirá aquel tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación natural, el mejoramiento paisajístico, la protección agrícola, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, con excepción de lo señalado en este reglamento.

Artículo 3. Tipos de usos del Suelo según la actividad por realizar :

Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades y protegiendo de otras que resulten molestas o incompatibles, el uso de la tierra se clasifica en los siguientes tipos:

3.1. Usos conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes sin ninguna condición o restricción con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador en una determinada zona.

3.2. Usos no conformes. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador.

3.3. Usos no conformes tolerados. Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada a regir de este Plan Regulador, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

La declaratoria de uso no conforme tolerado procederá para todas aquellas actividades y obras de edificación que no siendo conformes están en alguno de los siguientes casos: Cuando exista patente vigente para la actividad solicitada.

3.4. Uso Condicional. Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad, por medio de la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador, para que las molestias que puedan generar dichas actividades queden confinadas en los propios límites de la propiedad y se limiten a un horario determinado. Dependiendo de la naturaleza de la actividad, se deberán adoptar las medidas correctoras definidas por la propia Municipalidad, y en coordinación con el Ministerio de Salud o la Dirección de Urbanismo del INVU.

Al aplicar estos tipos de usos, pueden aparecer una serie de casuísticas particulares que se describen a continuación:

- **Uso Concurrente o Limítrofe:** Son aquellas actividades y obras de edificación que se llevarán a cabo en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos.

En este caso la Municipalidad (la comisión de seguimiento del Plan Regulador) decidirá cual tipo de uso del suelo se certifica como conforme atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, consideradas en relación con la actividad solicitada.

- **Uso Temporal.** Son aquellas actividades o construcciones temporales para actividades relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y similares. Este uso se otorgará con un plazo máximo de un mes.

Artículo 4. Calificación de las actividades.

La determinación de los tipos de uso indicados en el Artículo 3 se hará mediante el Certificado de Uso del Suelo, según las zonas de uso descritas en este reglamento. Este certificado tendrá la vigencia hasta que se modifique la zonificación existe por medio de una actualización del plan regulador vigente.

Tipos de Zonas de Uso según su naturaleza jurídica o zonificación.

Definiciones.

La clasificación de los tipos de uso del suelo según su naturaleza jurídica o zonificación es la siguiente:

Artículo 5. Zonas de uso residencial y de renovación urbana.

Las zonas de uso residencial y de renovación urbana tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales, con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador.

Dentro de la categoría de uso residencial, se distinguen tres intensidades de uso que son: muy baja densidad, baja densidad, media densidad, alta densidad y muy alta densidad.

Los parámetros de aprovechamiento para cada intensidad de uso son los siguientes:

(hab/ha = habitantes por hectárea)		
A	Baja densidad equivaldrá de	100 a 300 hab/ha.
B	Media densidad equivaldrá de	300 a 450 hab/ha
C	Alta densidad equivaldrá de	450 a 600 hab/ha
D	Zona de renovación urbana	Se proyectará según el proyecto propuesto

Para la aplicación urbana de dichos parámetros, se ha optado por convertirlos en viviendas por hectárea (viv/ha) para lo cual se ha utilizado como referencia el dato recogido en el último censo del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censo) del año 2000 que establece en 3,9 el número de habitantes por vivienda. Por lo tanto, el rango de densidades es el siguiente:

(viv/ha = viviendas por hectárea)		
A	Baja densidad equivaldrá de	26 a 77 viv/ha
B	Media densidad equivaldrá de	77 a 115 viv/ha
C	Alta densidad equivaldrá de	115 a 154 viv/ha
D	Zona de renovación urbana	Se proyectará según el proyecto propuesto

Son aquellas áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar general. En definitiva, es el proceso de

mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

Artículo 6. Zonas de uso mixto, comercial e industrial.

Las zonas de uso mixto corresponden a las áreas del cantón que se encuentran en centros urbanos y corredores viales en los que se mezclan la residencia el comercio y los servicios, o en áreas de transición por crecimiento urbano.

Las zonas de uso comercial concentrada son aquellas áreas del cantón donde desde hace varios años se consolidaron diferentes tipos de comercio alrededor del parque central, iglesia y el edificio municipal.

Por su parte las zonas de uso comercial se ubican en áreas donde los comercios se han desarrollado de forma lineal siguiendo vías principales de tránsito vehicular como lo es la Calle Herrera que conduce al Distrito de San Felipe hasta llegar al cantón de Escazú y la Ruta Nacional 105 que comunica el distrito de Alajuelita con San Josecito y San Antonio de Escazú.

Las zonas de uso industrial corresponden a las áreas del cantón definidas en este Plan Regulador como zonas industriales y en las cuales se pueden desarrollar procesos fabriles que no son permitidos en áreas de uso mixto. Tales como instalaciones industriales, talleres de mantenimiento y reparación de equipo industrial, maquinaria, vehículos y estructuras metálicas, grandes bodegas de almacenamiento o distribución, almacenes fiscales, talleres mecánicos, venta de maquinaria y equipo pesado, entre otros.

Artículo 7. Zonas de uso público institucional.

Las zonas de uso público institucional corresponden a las áreas destinadas para albergar los servicios institucionales y aquellas áreas donde se deseen establecer edificaciones propias de los servicios institucionales, tales como Correos, Escuelas, Telecomunicaciones, la Cruz Roja, colegios o universidades, bibliotecas, museos, clínicas, policía, bomberos, servicios y oficinas gubernamentales, tribunales de justicia, ministerios, salones comunales, entre otros.

Artículo 8. Zona recreativa y Zona Verde de parques

Las zonas de uso recreativo y de parques corresponden a las áreas destinadas a proveer los espacios requeridos por los habitantes, para la recreación, el ocio, el esparcimiento y la práctica de deportes.

Artículo 9. Zona agrícola, Agroforestal y Agroturística.

Las zonas agrícolas abarcan áreas dedicadas a las actividades agrícolas, agroforestal y agroturísticas, las cuales se caracterizan por ser áreas designadas para el desarrollo de carácter económico productivo ligados a los recursos agrícolas, avícolas, pecuarios, de reforestación, cultivo y turismo.

Estas últimas son aquellas zonas que reúnen un conjunto de atractivos de tipo natural, antrópico, ecológico o ambiental que requieren para su sostenibilidad un tratamiento especial. Son zonas en cuyo entorno se generan una serie de actividades enfocadas a potenciar el turismo, dando servicios específicos de comida, alojamiento, comercios de artesanía, entre otros.

Artículo 10. Zonas de protección.

Las zonas de protección corresponden a las áreas destinadas a la protección y conservación de terrenos de diversa topografía, con cobertura boscosa, que cuenten con más de un 30% de

pendiente, o bien que por su situación topográfica son terrenos inestables y sujetos a la erosión, condición que las define como zonas de vocación eminentemente forestal. Zonas que siendo o no boscosas tienen un alto índice de fragilidad ambiental.

Las zonas de uso de protección del recurso hídrico corresponden a las áreas que contemplan regulaciones especiales con el objeto de proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y manantiales. En todos los casos se aplicará lo establecido en la Ley Forestal y en la Ley de Aguas.

Áreas cuya superficie no es apta para el desarrollo de infraestructura y que por sus condiciones físicas, legales o estratégicas deben ser objeto de protección, estas zonas son:

- a) Zona de Protección Hídrica
- b) Zona de protección hidrológica.
- c) Zona de Protección Especial.
- d) Zona Protectora Cerros de Escazú.
- e) Zona de Amortiguamiento.

Artículo 11. Zonas de reserva.

Las zonas de reservas son áreas destinadas al crecimiento futuro y/o para proyectos innovadores que puedan darse en el cantón mediante la atracción de inversión tanto pública como del sector privado.

Artículo 12. Zonas de vialidad existente.

Es la sumatoria de toda la red vial existente a lo interno del cantón, aquí se suman las rutas viales cantonales y las rutas nacionales, independientemente que a unas les da el mantenimiento la corporación municipal y a las nacionales le corresponde al MOPT.

Capítulo 1. Justificación de la propuesta de Zonificación de los Usos del Suelo.

De conformidad con el análisis de la tierra urbanizada y urbanizable del cantón, los usos predominantes de la tierra por área son los que se describen a continuación. Dichas zonas vienen graficadas en el mapa de zonificación propuesta y los parámetros establecidos acorde a las características de cada zona y uso correspondiente se detallan en las fichas urbanísticas incluidas al final de este documento.

Los parámetros establecidos para cada sector y recogidos en las tablas mencionadas son los siguientes:

Sector, Zona, Sistema de manejo de aguas residuales, Viviendas por hectárea, Superficie mínima del lote (M²), Cobertura %, Área de construcción (M²), Frente mínimo (m), Niveles, Altura (m), Retiro frontal (m), Retiro lateral (m), Retiro posterior. Su definición viene dada en el Reglamento General.

El sector se define como un área donde, en toda su superficie, los parámetros antes mencionados tienen el mismo valor.

Para establecer algunos de los parámetros como la densidad, altura máxima y número de niveles, cobertura máxima, usos, se han aplicado los lineamientos según la estructura de jerarquización de centros urbanos al que pertenecen los distritos que componen el cantón y los niveles de prioridad de densificación (basados en el acceso a alcantarillado sanitario y a transporte público).

En la elaboración del mapa de Usos de Suelo propuesto, se han considerado proyectos propuestos como parques metropolitanos, zonas industriales, proyectos estratégicos entre otros, los ya

mencionados de zonas prioritarias de densificación, jerarquización de centros urbanos), se han incorporado los estudios y mapas de Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) y los estudios de Capacidad de Carga y Efectos Acumulativos.

Capítulo 2. Descripción de las zonas de usos y sus parámetros.

A continuación, se detallan las características y los parámetros particulares referidos a cada zona y uso:

Artículo 13. Zona de uso residencial.

1) Objetivos.

Albergar la población existente y futura del cantón. Promover la densificación, el aprovechamiento del suelo y el crecimiento en altura de los centros urbanos; y controlar los crecimientos lineales y dispersos. Evitar la expansión innecesaria de los límites urbanos y promover el crecimiento ordenado de los núcleos urbanos.

2) Parámetros.

Se establecen parámetros específicos para cada uno de los tres grados de densidad establecidos para el uso residencial, que se describen a continuación.

En las nuevas urbanizaciones, se aplicarán las disposiciones que se encuentren vigentes en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, relativa a los servicios comunales y particulares.

El área de estacionamiento para proyectos residenciales bajo el concepto de condominio o de urbanización, será el área que las leyes y reglamentos vigentes determinen para cada caso.

Para cualquier categoría de densidad de uso residencial, el diseño de la infraestructura básica debe calcularse en función de la máxima densidad de la zona correspondiente, ya sea para una nueva urbanización o por renovación urbana.

El equipamiento urbano se regirá por lo establecido en el Reglamento de Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador y supletoriamente por el Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el INVU.

13.1. Zona residencial baja densidad (ZRBD)

Densidad de 26 a 77 viv/ha	
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y también el multifamiliar dentro del Limite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC). <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén en la lista de la Tabla de Usos (anexos 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1).</i>

13.2. Zona residencial media densidad (ZRMD)

Densidad de 77 a 115 viv/ha	
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y también el multifamiliar dentro del Limite Urbano Cantonal de Crecimiento (LUC). <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén en la lista de la Tabla de Usos (anexos 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1)</i>

13.3. Zona residencial alta densidad (ZRAD)

Densidad de 115 a 154 viv/ha	
Usos conformes	El uso residencial unifamiliar y multifamiliar. <i>Ver tabla de usos</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén en la lista de la Tabla de Usos (anexos 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

13.4. Zona de renovación urbana (ZRU)

<p>Áreas de Renovación Urbana: Son aquellas áreas de la ciudad compuestas por un conjunto de predios, edificaciones y actividades, que, por su ubicación estratégica, sus condiciones de deterioro, desuso o inadecuado parcelamiento, se requieren rehabilitar, recuperar y transformar para mejorar sus funciones urbanas, optimizar los usos de suelo, dándoles un uso más intensivo y eficiente, así como una densificación racional, para así aumentar la calidad de vida de pobladores y usuarios de la ciudad.</p>	
Usos conformes	Proyecto de Renovación Urbana: Construcción de edificios, espacios públicos y demás operaciones asociadas, realizadas de acuerdo con los lineamientos establecidos por el municipio dentro de las áreas de Renovación Urbana. Los proyectos de Renovación Urbana pueden ser generados por iniciativa pública, privada o mixta. <i>Ver tabla de usos</i>
Usos no conformes	Aquellos que no estén contemplados en el Proyecto de Renovación Urbana a ejecutarse
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.

Áreas de Renovación Urbana: Son aquellas áreas de la ciudad compuestas por un conjunto de predios, edificaciones y actividades, que, por su ubicación estratégica, sus condiciones de deterioro, desuso o inadecuado parcelamiento, se requieren rehabilitar, recuperar y transformar para mejorar sus funciones urbanas, optimizar los usos de suelo, dándoles un uso más intensivo y eficiente, así como una densificación racional, para así aumentar la calidad de vida de pobladores y usuarios de la ciudad.

Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------

14. Zonas mixta, comercial e industrial.

14.1. Zona mixta (ZM)

Zona Mixta	
Objetivos	Con el fin de conservar la dinámica urbana durante todo el día, favorecer el uso comercial y de servicios en espacios también ocupados por vivienda. Consolidar estas zonas como los principales centros de actividad comercial y de servicios, compatibles con la vivienda.
Usos conformes	Vivienda unifamiliar y multifamiliar. Aquellos usos relacionados con actividades comerciales y de servicios públicos y privados que no produzcan ruido ni malos olores o contaminación visual y que atiendan las necesidades primarias de sus clientes o usuarios. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén en la lista de la Tabla de Usos (anexos 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

14.2. Zona comercial (ZC)

Zona Comercial	
Objetivos	Conservar y desarrollar las actividades comerciales que se han establecido en varios sectores del cantón como producto de la dinámica urbana y social existente.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)

Zona Comercial	
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén en la lista de la Tabla de Usos (anexos 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

14.3. Zona comercial concentrada (ZCC)

Zona Comercial Concentrada	
Objetivos	Conservar y desarrollar de las actividades comerciales que se han desarrollado en los cuadrantes urbanos alrededor del parque central, de la iglesia católica y del Palacio Municipal, las cuales tienen bastantes años de estar consolidadas gracias a la gran dinámica social y económica que se genera en esta zona.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén en la lista de la Tabla de Usos (anexos 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector (Anexo 1)</i>

15. Zona industrial (ZI)

Zona Industrial	
Objetivos	Delimitar y ordenar las zonas aptas para concentrar las actividades de producción industrial no contaminantes con el fin de proteger los otros usos. Promover la reubicación de aquellos talleres o centros de producción ubicados en zonas donde se consideren como usos no conformes.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén en la lista de la Tabla de Usos (anexos 2).

Zona Industrial	
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<p>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector.</p> <p>Estacionamientos: se exigirá un espacio de 18 metros² (3 por 6 metros) por cada 150 metros² de área construida, y un espacio para carga y descarga de 5 por 12 metros, si el área construida sobrepasa los 400 metros²; aumentándose un espacio por cada 400 metros² adicionales de área construida.</p>

16. Zona Institucional (ZPI)

Zona Institucional	
Objetivos	Consolidar los usos institucionales que ofrecen servicios públicos y comunales. Propiciar su ubicación en centros urbanos con el fin de concentrar la actividad en ellos.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<p>No se establecen parámetros específicos para este tipo de edificaciones. Se aplicarán los definidos para cada tipo de edificación en el Reglamento de Construcciones del INVU. La delimitación de la zona se indica en el mapa de zonificación propuesta.</p> <p>Para este tipo de proyectos, se exigirá la aprobación de los estudios por parte de la SETENA.</p>

17. Zonas Recreativa (ZR)

Zonas Recreativa (ZR)	
Objetivos	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio, esparcimiento, instalaciones deportivas y culturales.
Usos conformes	Instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, casa de la cultura, módulos de capacitación. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>

Zonas Recreativa (ZR)	
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos complementarios	Todas aquellas facilidades que complementan el uso conforme como sodas, casetas de vigilancia, núcleos de servicios sanitarios.
Parámetros	Serán fijados en cada caso por la Municipalidad en coordinación con el Departamento de Urbanismo Municipal, siempre aplicando la normativa vigente. En todas aquellas instalaciones públicas, las obras serán propiedad municipal, quien las podrá dar en arriendo según la legislación correspondiente.

18. Zona Verde de Parque (ZVP)

Zonas Verde de Parque (ZVP)	
Objetivos	Reservar y dotar al cantón de zonas de ocio, esparcimiento y floresta urbana.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Parámetros	La cesión y el uso de las áreas será regulado de conformidad al artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y al Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, emitido por el INVU.

19. Zona agrícola (ZAG)

Zona Agrícola (ZAG)	
Objetivos	Preservar y consolidar la actividad agrícola, pecuaria y forestal existente o futura. Cumple funciones de contención del crecimiento urbano o para el aprovechamiento de áreas muy restrictivas para ser urbanizadas, así como al fortalecimiento del paisaje y de la calidad ambiental del cantón.

Zona Agrícola (ZAG)	
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1)</i>

20. Zona Agroforestal (ZAGF)

Agroforestal (ZAGF)	
Objetivos	Preservar los bosques existentes, capturar y almacenar CO ² , conservación y recuperación del suelo, mantener la biodiversidad, mejorar los microclimas y la fijación de nitrógeno.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes	Todos aquellos que no estén incluidos como uso conforme o condicional. <i>Ver tabla de usos (Anexo 2)</i>
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1)</i>

21. Zona Agroturística (ZAT)

Zona Agroturística (ZAT)	
Objetivos	Delimitar aquellas zonas que, por su potencial y atractivo ecoturístico, deban ser preservadas como tal y aquellas áreas aledañas o de acceso a las mismas donde se concentran todo tipo de actividades y servicios destinados al turismo.

Zona Agroturística (ZAT)	
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1).</i>

22. Zonas de Protección Especial (ZPE)

Zona de Protección Especial (ZPE)	
Objetivos	Son zonas del cantón que por estar ubicadas dentro de las zonas de protección de ríos presentan posibilidades de riesgo por inundación aunado a las altas pendientes que hay en otros sectores.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2)
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1).</i>

23. Zona de Protección Hídrica (ZPH)

Zona de Protección Hídrica (ZPH)	
Objetivos	Recuperar, regenerar y proteger todos los bordes y riberas de ríos y quebradas.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1).</i>

24. Zona de Protección Hidrogeológica (ZPHG)

Zona de protección de hidrogeológica (ZPHG)	
Objetivos	<p>Proteger áreas de recarga acuífera, mantos acuíferos, cuerpos de agua, pozos y nacientes, con el objeto de preservar la calidad y cantidad de agua. Para ello se han señalado en el mapa de zonificación, los cuerpos de agua (sean naturales o artificiales) y las áreas de protección entorno a pozos y manantiales. En caso de error en la ubicación u omisión de algún pozo o naciente en lo graficado en el mapa, en todos los existentes en el cantón se cumplirá con lo establecido en la Ley de Aguas y en la Ley Forestal. También se regulan las zonas en la que existen servidumbres de agua potable.</p>
Parámetros	<p>Estas áreas tendrán las siguientes regulaciones:</p> <p>a)- El área necesaria para el establecimiento de servidumbre de agua potable, tendrá como mínimo un ancho de seis metros pudiendo ser mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio de abastecimiento en el cantón.</p> <p>b)- Tales áreas no podrán edificarse, pero si podrán dedicarse a parques y juegos infantiles. El tipo de arborización en este caso deberá escogerse rigurosamente para que las raíces no afecten las tuberías, pudiendo computarse estas áreas para los efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana, siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.</p> <p>c)- Igualmente podrán dedicarse a la construcción de calles y alamedas con las especificaciones que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, o la entidad que brinde el servicio.</p> <p>d)- Para el trámite de planos constructivos de urbanizaciones afectadas por servidumbres, de este tipo, se deberá aportar la aprobación del anteproyecto por parte del ICAA o la entidad que brinde el servicio.</p> <p>e)- Sobre las áreas de servidumbre de ICAA no podrán realizarse ningún tipo de edificación.</p> <p>f)- Dichas servidumbres no podrán considerarse vías públicas para efectos de segregación de propiedades enfrentando a ellas, salvo que queden establecidas previamente como calles en los proyectos de Urbanización.</p> <p>g)- Cuando en fincas atravesadas o aledañas a ríos o quebradas cuyo cauce se pretende entubar, el área de servidumbre de no construcción será determinada por la Dirección de Urbanismo del INVU previa autorización de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos o MINAE según corresponda, no pudiendo ser menores a las que se establecen en el artículo 33 de la Ley Forestal Número Siete mil quinientos. Las características de diseño del entubamiento serán establecidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quien tendrá que resolver dicha</p>

Zona de protección de hidrogeológica (ZPHG)	
	<p>revisión dentro de los quince días siguientes a la presentación de los respectivos planos.</p> <p>h)- Toda construcción que se haga alrededor de las zonas de pozos públicos de agua potable debe guardar los retiros establecidos por Ley. La Ley de Aguas establece que las nacientes permanentes con uso poblacional deben protegerse un radio de 200 m, y si tiene otros aprovechamientos o ninguno, deben protegerse en un radio de 100 m según la Ley Forestal. En el caso de las nacientes intermitentes según la Ley de Aguas, deben protegerse con un radio de 60 m cuando nacen en cerros y 50 m cuando nacen en terrenos planos.</p> <p>i)- Las construcciones existentes ya consolidadas que se encuentren dentro del radio de protección de pozos y manantiales, no podrán realizar ningún tipo de actuación que pudiera repercutir o afectar en la calidad del agua. La Municipalidad se reserva el derecho a solicitar estudios de filtración o aquellos estudios técnicos que considere necesarios para asegurar la no afectación de los pozos y manantiales con el objetivo de preservar el bien común.</p>

25. Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE)

Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE)	
Objetivos	<p>La Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE) se crea en 1976, Decreto Ejecutivo Nº 6112, con el fin de proteger la conectividad de los parches de bosque, así como de las nacientes de agua de la zona. Su extensión es de 7.175 hectáreas distribuido en seis cantones Santa Ana, Mora, Escazú, Acosta, Alajuelita y Aserrí. La visión y la misión de esta zona protectora están en función de los servicios ecosistémicos de su categoría de manejo, y orienta el aprovechamiento de sus recursos naturales y preservar las áreas de bosque del Valle Central.</p> <p>Establecer los lineamientos para la gestión, manejo y conservación de la Zona Protectora Cerros de Escazú, para asegurar el uso sostenible de los servicios ecosistémicos, generando bienestar humano para las comunidades locales y organizaciones, durante el período 2015- 2025.</p>
Parámetros	<p>Deben complementarse con el Plan General de Manejo tiene como objetivo promover la gestión, manejo y conservación de la Zona Protectora Cerros de Escazú, para asegurar el uso sostenible de los servicios ecosistémicos, generando bienestar humano para las comunidades locales y organizaciones, durante el período 2015-2025.</p>

26. Zona de Amortiguamiento (ZA)

Zona de Amortiguamiento (ZA)	
Objetivos	La Zona de Amortiguamiento es el área adyacente del área silvestre protegida que conforma la Zona Protectora Cerros de Escazú (ZPCE), caracterizando el uso de la tierra con los factores económicos y sociales de la población existente.
Usos conformes	Los señalados en la tabla de usos (anexo 2).
Usos no conformes tolerados	Aquellos usos con patente que se encontraban funcionando al entrar a regir el presente Plan Regulador.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1).</i>

27. Zona de reserva (ZR)

Zona de Reserva (ZR)	
Objetivos	Las zonas de reservas son áreas destinadas al crecimiento futuro y/o para proyectos innovadores que puedan darse en el cantón mediante la atracción de inversión tanto pública como del sector privado.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1).</i>

28. Zonas de Vialidad Existente (ZVE)

Zonas de Vialidad Existente (ZVE)	
Objetivos	Es la sumatoria de toda la red vial existente a lo interno del cantón, aquí se suman las rutas viales cantonales y las rutas nacionales,

Zonas de Vialidad Existente (ZVE)	
	independientemente que a unas les da el mantenimiento la corporación municipal y a las nacionales le corresponde al MOPT.
Parámetros	<i>Ver la ficha urbanística y la tabla de parámetros para cada sector. (Anexo 1).</i>

La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación Propuesta de este Plan Regulador y los parámetros establecidos para cada sector vienen recogidos en las tablas y en las Fichas Urbanísticas. También se incluyen las tablas detalladas con los usos conformes, no conformes y condicionados para cada sector.

Anexo 1: Fichas urbanísticas y tabla de parámetros para cada sector

Anexo 2: Tabla de usos conformes, no conformes y condicionales