

RÉGIMEN MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS

La Municipalidad de San Carlos avisa que el Concejo Municipal de San Carlos, mediante sesión ordinaria realizada el 26 de setiembre del 2005, mediante acuerdo N° 05, Acta N° 56, acordó: aprobar el Plan Regulador de La Fortuna, tal y como fue presentado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Acuerdo definitivamente aprobado.

Distrito de La Fortuna

Población y Campo REGLAMENTO URBANO (LA FORTUNA ord.1000)
MEMORÁNDUM PARA EL DISTRITO LA FORTUNA ORDENANZAS
Esquema

INTRODUCCIÓN

Tendencia de Desarrollo en el Distrito

Capítulo I

Propósitos Generales y aplicación del Uso de Suelo ORDENANZAS y ESQUEMA

Capítulo II

Proyectos de Desarrollo

Capítulo III

Aplicación de Procedimientos y Administración

Capítulo IV

Estándares generales y regulaciones

Artículo 4.1. Estándares y regulaciones para edificios

Artículo 4.2. Estándares para parqueos

Artículo 4.3. Estándares y regulaciones viales

Artículo 4.4. Estándares y regulaciones de riberas de ríos y quebradas

Artículo 4.5. Estándares y regulación de Construcciones en colinas y pendientes

Artículo 4.6. Actividades que requieren Dictamen Protección Ambiental y Riesgos (PAR)

Artículo 4.7. Ordenanzas y Estándares para la Limpieza de sitios y trabajos de tierra

Artículo 4.8. Regulación para la extracción de recursos (incluyendo agregados de construcción) minerales

Capítulo V

Regulaciones específicas de usos de suelo

Artículo 5 Zonas de Planificación Urbana

Artículo 5.1 Zonas Distritales de Planificación Urbana

Artículo 5.2. Zonas de Villas y Caseríos

Artículo 5.3. Zonas de Área Rural

Artículo 5.4. Zonas de Colinas y Laderas

Artículo 5.5. Zonas de Recarga Acuifera

Artículo 5.6. Áreas Protegidas

Artículo 5.7 Zona Residencial

Artículo 5.8 Zona Comercial

Artículo 5.9 Zona Industrial

Artículo 5.10 Zona Turística

Artículo 5.11 Usos Públicos e Institucionales

Artículo 5.12 Uso Agrícola

Artículo 5.13-16 Zona Rural

Artículo 5.17-19 Zona de Acuiferos y Nacientes

Artículo 5.20-21 Áreas Protegidas

Artículo 5.22 Junta para la Aplicación del Plan Regulador

Mapas

Mapa 1: Imagen de Satélite del Distrito

Mapa 2: Zonificación General y Esquema de Uso de Suelo del Distrito

Mapa 3: Zonas de Poblaciones y Villas y Área Rural

Mapa 4: Zona de Recarga y Protección de Fuentes de Agua

Mapa 5: Áreas Protegidas en La Fortuna y Distritos Colindantes

Anexos de Mapas detallados elaborados por la Dirección de Urbanismo-INVU

Tablas

Tabla 1: Zonificación y tipos de desarrollo

ANEXOS

Anexo 1: Formulario de solicitud Uso de Suelo

Anexo 2: Formulario de concesión de Uso de Suelo

Anexo 3: Glosario

Anexo 4: Método para la determinación de grado de pendiente

Anexo 5: Mapas utilizados para el análisis y zonificación

Nombre de la Autoridad Local

(A.L.) = Municipalidad y Asociación de Desarrollo

(A.D.)

Notificación de Intenciones (solicitud) para la A.D. (el borrador de la solicitud)

Notificación de Respuesta por Parte de la

A.D.....

Notificación de Aprobación de la

A.D.....

Enviado a la Autoridad Local de La Fortuna en
Fecha.....

Presidente Asociación de Desarrollo

Aprobado por el Concejo Municipal de San Carlos en
Fecha.....

Alcalde

Presidencia & Concejo Municipal

Aprobado

Copia a la A.D.

Registro en Libro de Usos de la A.D.....

INTRODUCCIÓN

Metodología

El presente trabajo tiene como área de estudio y aplicación todo el territorio que administra el Distrito La Fortuna y su relación con el Desarrollo Urbano. Incluye estudios básicos generales, propuesta de ordenamiento, adopción e implementación.

Referencia del Marco de Planificación

Los objetivos principales de la propuesta incluyen:

- Proteger el Medio Ambiente,
- Ordenar los Enclaves Urbanos,
- Facilitar el Desarrollo Económico,
- Prevenir riesgos y situaciones de peligrosidad,
- Promover alternativas de evaluación y Administración.

Metas propuestas en función de los objetivos correspondientes indicados:

a) Sobre el medio ambiente

Se establece para la protección del ambiente las siguientes acciones:

- Incorporar Zonas Protegidas por otras legislaciones, parques nacionales, reservas naturales,
- Protección de ríos y quebradas,
- Ordenanzas sobre cobertura vegetal y manejo de recursos y la
- Propuesta de Zonas Distritales.

b) Metas para los enclaves urbanos:

- Se establecerá una zonificación para las poblaciones,
- Se preverá áreas de expansión y desarrollo urbano, con la
- Conformación de cuadrantes alrededor de un centro principal sobre los terrenos planos y de suave pendiente que ocupan.

c) En relación con el desarrollo económico:

- Para promover y facilitar el Desarrollo Económico se propone integrar todo el Distrito con vías de comunicación entre sus diferentes regiones y sectores,
- Acentuar el papel de Centro Regional de Servicios y Facilidades Urbanas de la Zona Norte que por su ubicación geográfica posee La Fortuna.
- Extender esta condición por medio de la comunicación vial directa hacia las zonas vecinas (Peñas Blancas, Monteverde, Arenal, Monterrey),
- Declarar de Interés Turístico todo el Distrito de La Fortuna, y
- Promover la operación de un Aeropuerto Internacional.

d) Sobre la prevención de riesgos y situaciones de peligrosidad.

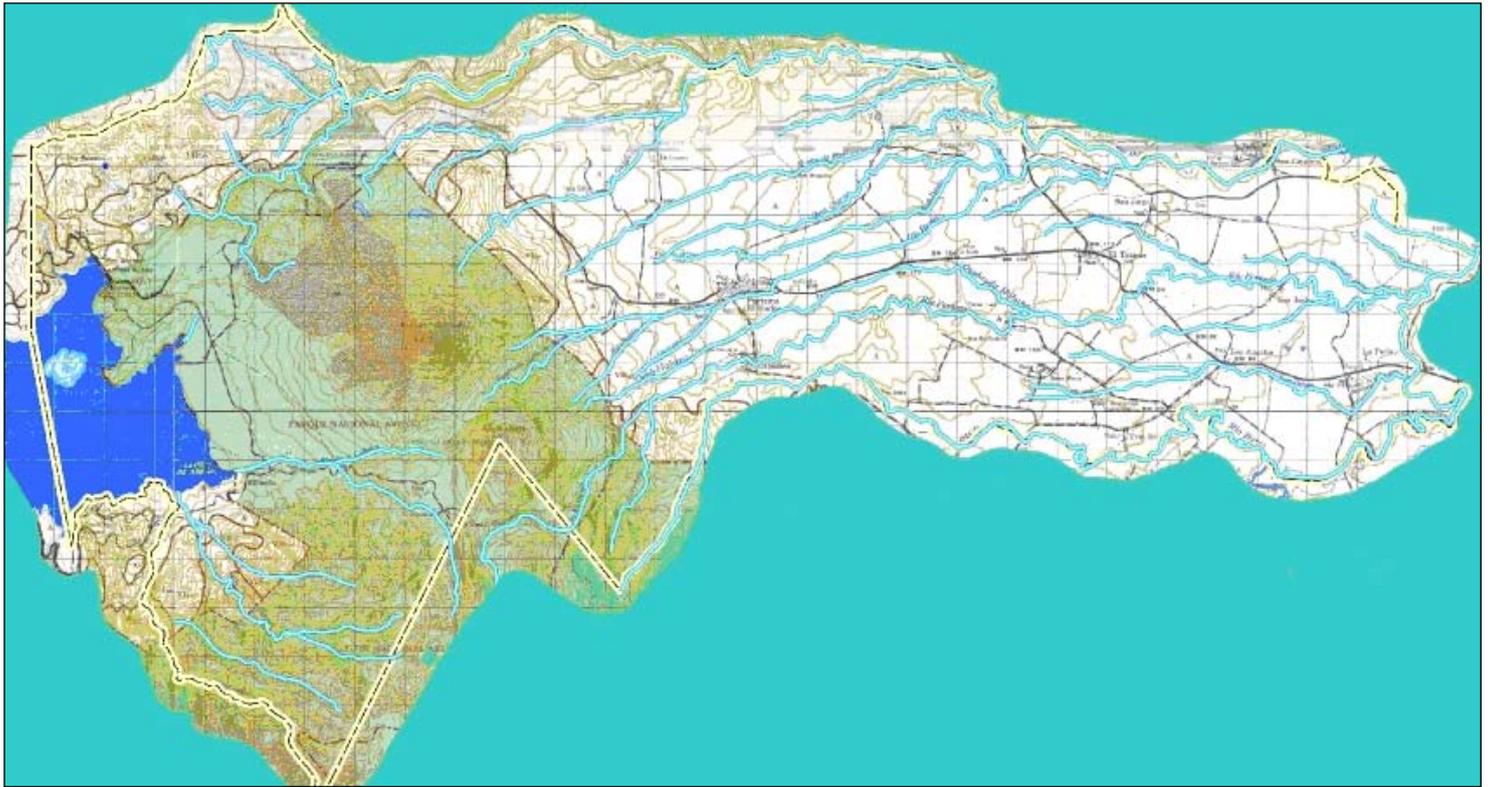
La prevención de riesgos tiene dos aspectos principales, riesgos naturales y riesgos urbanos creados. En el primer caso

- Se incorpora (y extiende) lo vigente a la zona de riesgo volcánico establecida por la CNE,
- Se dan ordenanzas para la seguridad de construcciones, se hace observancia de los códigos sísmico y de cimentaciones del Colegio de Ingenieros de Costa Rica,
- Se incluyen zonas de protección de ríos y quebradas adicionales al código ambiental vigente. Además
- Se propone como consideración vial prioritaria el flujo seguro de peatones y vehículos y acceso cómodo a cualquier parte de La Fortuna, con un tráfico placentero y por entorno vial agradable

e) Sobre la Administración Local

La administración local presenta los siguientes aspectos, diferentes a la consideración usual de este tipo de programas, para la evaluación, seguimiento, mejora y adecuación de las ordenanzas establecidas

- Se propone adherir el programa a la norma ISO 14000.
- Se adiciona la extensión de servicios básicos como la red de agua potable, la protección de nacientes y fuentes de agua, la ampliación de servicios de salud (Hospital), y fortalecimiento de la Educación.
- Se hace la propuesta del saneamiento ambiental con un colector sanitario, y
- Se incluye el mantenimiento y dotación de facilidades y equipamiento de la red vial local (mejoras viales, drenaje pluvial, señalamiento, dotación de facilidades urbanas y arborización).



Tendencias de Desarrollo en el Distrito de La Fortuna

Esta sección contiene un corto resumen de las tendencias de desarrollo y temas significativos del Distrito de La Fortuna.

- 1) La mayor Parte del Distrito La Fortuna se ubica en terrenos con poca pendiente, de relieve plano con ondulaciones en la parte central y este del mismo; al oeste se encuentra el Volcán Arenal como característica topográfica predominante, con una conformación cónica completa, que le da el carácter escénico principal, constituyéndose en el aspecto topográfico mayor tanto en tamaño como en altura, y junto con el Volcán Chato forman la cadena de montañas de La Fortuna; el embalse con fines hidroeléctricos se ubica hacia el oeste del Volcán y juntos forman, el gran atractivo turística de la zona. Estos sitios presentan grandes limitantes para el desarrollo urbano, con fuertes pendientes en los terrenos, alta precipitación, susceptibilidad de erosión, y zona de gran peligrosidad por estar expuesta a la actividad que presenta actualmente el Volcán Arenal (lanzamiento de lavas, cenizas y gases) etapa que persiste al presente de este informe.

La parte central y el este del distrito, está ocupada por una llanura de pendiente muy reducida. Toda el área de estudio, tiene numerosas cuencas de variada magnitud, y de las cuales cabe destacar el sistema de subcuencas formadas o pertenecientes a los ríos Arenal y Peñas Blancas como las principales, con las partes tributarias de afluentes como, río Tabacón, quebrada Palma, quebrada Costalazo y río Burio (que nace en el Volcán Chato y drena la ciudad de Fortuna), quebrada Calle de Arena, quebrada Cristalina, quebrada Agua Azul, quebrada Tanque afluentes del río Arenal; río La Fortuna, quebrada Flores, río Fortunita, quebrada Habana, quebrada Lorenza, quebrada Cedral, río Burro, quebrada Pajuila, quebrada Lirio Blanco, afluentes del río Peñas Blancas. Los principales productos de estas tierras son los cultivos de tubérculos, la ganadería, frutas y granos básicos. Las poblaciones principales son La Fortuna, El Tanque, Los Angeles, Zeta 13, Zona Fluca con una cantidad de otros centros de población como Agua Azul, Tres Esquinas, Troya (San Cristóbal), San Jorge, San Isidro, La Perla, Linda Vista, La Palma, El Castillo, Jilguero.



2) Área de Planificación

La propuesta de planeamiento es para todo el Distrito de La Fortuna, con especial énfasis en las áreas de mayor desarrollo urbano, que coinciden con los centros de población mencionadas y los desarrollos comunales de carácter rural. La ordenanza se vuelve de observación cuidadosa en aquellos temas que hay limitantes y restricciones en los usos admisibles, por tratarse de zonas con factores ambientales a proteger, o de riesgo natural donde hay también terrenos de gran interés turístico, así como el de priorizar el uso agrícola de aquellos lugares de cultivos asociados con la tradición del lugar, y que hacen del mismo una fuente de actividades e ingresos de primer orden.

3) Prevenir condiciones de peligrosidad y riesgos naturales

Las poblaciones tienen también una afectación por la respuesta a la acción sísmica de los terrenos en que se asientan. Por lo tanto es necesario dar seguimiento a los permisos de construcción que se otorguen en el distrito, comprobar su técnica constructiva, realizar el debido control sobre la calidad de la construcción, controlar los permisos de usos de suelo y desarrollos que se originen en el Distrito, considerar aquellas áreas especiales de control por riesgo y protección ambiental, y mantener un registro actualizado de Usos y Permisos de la zona.

4) Proteger el Medio Ambiente y sus Valores Naturales

Parte de la propuesta y ordenanza es permitir el uso y disfrute de las condiciones naturales y escénicas del lugar, así como el ordenamiento para las actividades conexas, tanto urbanas como turísticas, proteger

los parques nacionales del lugar y otras áreas de condición especial. El Parque Volcán Arenal, la Reserva Monteverde, el Parque Cerro Chato y otros de igual importancia, junto con zonas de marcado interés cultural y el desarrollo urbano en que se sustenta lo anterior. Como aspecto general de conservación se adiciona el rescatar las especies nativas que conformaban la cobertura vegetal en todo el distrito, y especialmente a lo largo de todas las riberas de ríos y quebradas. Para la consecución de tales fines se presenta un programa de recuperación de cobertura vegetal asociada con la zonificación de riberas y áreas aledañas a parques y reservas, así como un plan de arborización de los centros de población.

5.1 Ordenar los Enclaves Urbanos

Otro de los objetivos es asegurar que la expansión urbana y usos del Distrito no afecten la calidad y cantidad de aguas superficiales y de recarga con el propósito de consumo humano; una de las prioridades del programa esta en promover y proteger los recursos hídricos de manera tal que se pueda mantener la calidad y cantidad de manantiales, nacientes, y recargas de agua que utilizan los pobladores de la zona en sus diferentes actividades.

5.2 Extender y mejorar servicios básicos

Dada la importancia del recurso del agua, este componente básico que brinda un servicio a todos los sectores económicos (principalmente el turismo, el abastecimiento de consumo

humano, y el agua de riego para cultivos), el recurso hídrico es para La Fortuna, un asunto prioritario que requiere la vigilancia y control de las actividades de desarrollo en áreas de recarga acuífera o en aquellas zonas que por diferentes actividades se generen riesgo de contaminación a este recurso.

6) Facilitar el desarrollo económico y de producción

Especial importancia tiene en este Plan *Promover* y *Facilitar* el uso ordenado y racional de sitios, parajes y accidentes geográficos naturales, que por sus características se constituyen en lugares de un gran valor paisajístico, o ambiental, donde concurren además otros elementos como flora y fauna únicos a preservar, y de gran interés científico y de esparcimiento. Se debe agregar a estos sitios el lugar correspondiente al legado cultural arqueológico que se ha encontrado en La Fortuna, y que tiene una referencia particular en los alcances de esta Ordenanza.

7) Promover alternativas de administración y evaluación locales

Debido a las condiciones especiales señaladas y propias del Distrito de La Fortuna, y al aumento continuado de la población y sus actividades, se proponen las ordenanzas con las alternativas de proyectos de desarrollo de manera que se pueda ir adaptando el crecimiento y la previsión de riesgos y conservación de los recursos naturales dentro del mismo planteamiento urbano, enmarcadas en los procedimientos de la Norma Ambiental ISO-14000.



CAPÍTULO I

Propósitos generales y aplicación de la propuesta de ordenamiento de Uso de Suelo

Parte I contiene una descripción general y cobertura del Uso de Suelo propuesto como ordenamiento urbano. Los mapas muestran el área planificada y el esquema general propuesto.

1.1. Propósito

- 1 El propósito del esquema del Uso de Suelo es brindar a toda el área del Distrito un plan de ordenamiento y control, necesario para asegurar una mejor atención de las necesidades requeridas por sus pobladores, así como de un uso racional de los recursos físico-naturales; orientar la utilización de infraestructura urbana existente, mejorar la calidad de servicios, dar facilidades para el desarrollo urbano, favorecer su apropiada ubicación, favorecer el comercio y turismo vigentes, aumentar la calidad de vida para las personas con un ambiente protegido.

1.2. Ordenanzas

- 2 De acuerdo con la Sección 18(2) de las Ordenanzas Distritales, este apartado contiene las regulaciones y provisiones que permiten el desarrollo del Distrito La Fortuna, el Uso de Suelo, y Proyectos de Desarrollo para el área, con los objetivos, metas, y procedimientos que conlleven la mejora del medio ambiente, la detección de su alteración, la implementación de programas y prácticas laborales, el auditaje y corrección, y la valoración de las medidas adoptadas para el bienestar general de su >Población<.

1.3. Cobertura

- 3 El ordenamiento de Uso de Suelo se aplica a todo el Distrito La Fortuna, guardándose la aplicación de aquellos planes locales en áreas especiales que ya están reguladas o cubiertas

por regimenes especiales de ordenamiento ambiental y de riesgos, en cuyo caso la aplicación correspondería primero al ordenamiento específico, y luego al presente ordenamiento general para La Fortuna y sus entorno (la zonificación para La Fortuna corresponde a los Mapas adjuntos, la sobre hoja es el mapa orientador y de aplicación general).

1.4. Periodo u Horizonte

- 4 Es entendido que el Esquema presente cubre desarrollos en las áreas rurales en La Fortuna hasta aproximadamente el año 2020, lo que no impide su reconsideración por los casos especiales que adelante se indican, y el procedimiento para tales reconsideraciones.

1.5. Proyectos

De los Proyectos Nuevos

Se refiere a Áreas Nuevas o Expansiones Urbanas ya sean planeadas institucionalmente o por medio de individuos y planes locales, o cualquier otro Esquema de Desarrollo Urbano formalmente aprobado por la Municipalidad de San Carlos y las Asociaciones de Desarrollo en la materia que compete del distrito de Fortuna. Se acuerda tomar precedencia sobre este asunto según se adopta en el Mapa de Uso de Suelo del Distrito de Fortuna. El esquema del mapa tiene simbología de colores que se denotan como:

Verde representa cubierta de vegetación, parques o zonas recreativas, mientras que rosado pálido se refiere a zona de turismo, marrón y café representan áreas claras sin cobertura vegetal. Las áreas claras de otros colores del café al amarillo representan pequeños claros de cultivos semipermanentes. Las áreas urbanas con afectación de riesgo por el Volcán Arenal y Fortuna se exhiben con un ligero tinte naranja y púrpura. Mapa de Zonificación propuesta por peligrosidad de afectaciones (producidas por fenómenos) del vulcanismo (véase mapas

indicados). El color morado indica zona industrial, el amarillo y sus tonalidades indican área residencial, el rojo indica comercio, el azul área institucional. Se debe tener en cuenta que todo el Distrito admite Uso Turístico.

Para la incorporación de cualquier modificación a las ordenanzas será necesario formalmente revocar este esquema en las áreas que afecte, para poder tomar precedencia sobre la reglamentación. El procedimiento efectivo se hará de acuerdo a la Ley de Planificación Urbana, artículos 17 y conexos para la implementación de planes reguladores, específicamente aplicado para el Distrito de La Fortuna.

I.6. Aprobaciones

6 Modificaciones y nueva Aprobación



Fortuna - (1976)



CAPÍTULO II

Proyectos de Desarrollo o Proyectos

Parte II describe las condiciones y requisitos para la aprobación de Proyectos de Desarrollo, propuestas de actividades, usos específicos, desarrollos urbanos de segregaciones, fraccionamientos, urbanizaciones y condominios, usos de suelo, segregaciones con uso específico, fraccionamientos, urbanizaciones, desarrollos de centros comerciales, turísticos, industriales, proyectos de construcción para infraestructura, proyectos ambientales y otros relativos a la utilización y transformación física del medio ambiente.

II.1. Aprobación requerida

Condiciones y requisitos para aprobación de Proyectos de Desarrollo.

1. Aprobación requerida

Sujeto a las excepciones que se denotan abajo:

No se podrá comenzar un desarrollo o actividad de cualquier índole urbana si no cuenta con una aprobación de su propuesta (entendido para estas ordenanzas como Proyecto de Desarrollo) previamente sometido y aprobado por la Municipalidad y la Asociación de Desarrollo de Fortuna, correspondiente para el lugar donde se ubica la propuesta o actividad a realizar (excepciones a esta norma se indican en inciso 3 del presente Capítulo).

La definición del proyecto de desarrollo (o proyecto), término a ser utilizado para solicitar un permiso, consiste de una propuesta de actividad para un predio específico, denominado Uso de Suelo; tal propuesta puede incluir un desarrollo de varias actividades o alcances, Plan de Actividades; o el permiso para una propuesta de construcción con uso específico, Proyecto de Construcción; también incluye el permiso para propuestas de desarrollo con la inclusión de actividades y construcciones de apoyo, denominado Proyecto de Desarrollo; el permiso para una actividad específica que se dará a un local, edificio o terreno sin modificación del

mismo (Uso calificado, conforme, condicional, o no conforme), y permiso para la construcción de obras que se hace directamente por medio de Planos, presentados por el interesado y profesional responsables ante la autoridad correspondiente, Municipalidad o Municipalidad y Asociación de Desarrollo.

II.2 Asociación de Desarrollo Distrital

Los Proyectos de Desarrollo serán remitidos a la Asociación de Desarrollo, quien los registrara en el Libro de Usos y se revisaran por la Asociación Local (Asociación de Desarrollo) cuando:

- Se requiera un Uso de Suelo definido
- El Uso de Suelo es parte de un proyecto y se quiere conocer si es admisible en el lugar propuesto
- El Proyecto de Desarrollo requiere dotación de agua potable
- El Proyecto de Desarrollo es de aplicación mayor a dos hectáreas en el Distrito
- Se requiere la adecuación, construcción, o modificación de edificios de más de 200 m²
- Se incluye la apertura de calles o vías
- Se requiere la adecuación de áreas de control especial, o la utilización de las mismas.

II.3 Excepciones

No obstante las ordenanzas antes mencionadas de los Proyectos de Desarrollos, no se requerirá de aprobación para realizar:

- La preparación de terrenos, siembra, cosecha y almacenamiento de productos agrícolas
- La preparación y uso de terrenos para pastos
- La siembra, cultivo y cosecha de productos maderables
- Para uso domiciliario individual. Previsto en un lote no menor de 7000 m², y alejado al menos 20 m de su más cercano edificio, que no este a menos de 10 m de cualquier zona de riesgo, o bien no este dentro de la franja de 20 metros de cualquier río o quebrada con un cauce mayor de 3 m y no esté situado en laderas con pendiente mayor del 20 %. (El anexo 4 indica el procedimiento para obtener una pendiente.)
- Cualquier edificación no habitable hecha con materiales perecederos que no esté ubicada dentro de derechos reservados para vías, y no exceda los 50 m² de área de construcción, además que no esté dentro de los 20 m inmediatos a un río o quebrada con cauce mayor de 3 metros.

II.4 Contenido de los Proyectos (=Proyecto de Desarrollo)

Contenido del Proyecto

- El Proyecto deberá contener la información tal y como está requerida por la forma del Anexo 1, según el inciso 5 y / o cualquier otras particularidades que podrían ser necesarios indicar, especialmente si el proyecto propuesto requiere de,
 - construcción,
 - alteración o extensión de un edificio
 - campamento para trabajadores, que debe cumplir las previsiones que señala el esquema de Uso de Suelo del Plan de Ordenamiento.
- En el caso que los desarrollos requieran la aprobación de un Proyecto de Desarrollo este Plan deberá incluir:
- Introducción, conteniendo una descripción breve del antecedente de proyecto, uso propuesto, su estado actual si estuviera funcionando, las calidades del proponente o promotor del proyecto y consultores si los hubiera.
- Descripción de Proyecto, esta consistirá de una descripción del propósito de proyecto, concepto o propuesta a desarrollar, componente característico, lugar, zonificación, área, magnitud, horario y actividades, si hubiere utilización de aguas debe incluir un sistema de tratamiento de Aguas Servidas. Además en caso de fabricarse un producto, señalar las materias primas, la energía utilizada (electricidad, carburantes, otros, carbón-hulla), el uso de recursos como agua, incluyendo infraestructura y transporte de trabajadores. Los requerimientos para tal uso, serán incluidos junto con una descripción de cualquier producto o materia de desecho generado por el proyecto. Para más detalle en la descripción del proyecto ver párrafo 6 adelante.
- Para el desarrollo de proyectos mayores (más de 5 hectáreas) se requiere una descripción o plano (de condiciones naturales) del medio ambiente existente, conteniendo las características del terreno, su cobertura y topografía (curvas de nivel y perfiles del terreno), usos existentes, y desarrollo propuesto, elementos naturales inmediatos como, cuerpos de agua, vegetación, áreas protegidas, comunidades, actividades económicas e infraestructura y facilidades de servicios en un radio de un kilómetro del sitio. Para desarrollo de proyectos medios (2ha a 5ha) urbanos, un plano que incluya un radio de 500 m alrededor del sitio cuando no esta integrado a centro urbano, en otro caso incluir solo 200 m alrededor del sitio o su integración vial completa; para propuestas menores (menor a 2ha), (uso de suelo) indicar las actividades inmediatas a su colindancia.

4.6 Cuando se proponga un desarrollo con visto bueno y que afecte condiciones ambientales deberá especificarse en el proyecto las Medidas de Mitigación y Protección al Ambiente, conteniendo una descripción general de propuestas para disminuir o evitar el impacto negativo de los proyectos, e. g.:

- Planeamiento del Sitio,
- Medidas Técnicas en el proceso, selección, reciclaje, control de contaminación y tratamiento, disposición (e. g. filtros, trampas, reciclaje),
- Medidas Paisajísticas y Ecológicas, e. g.: modelo, el diseño, color, paisajismo, vegetación, modificación del terreno, etc. Adicionar una descripción del antecedente de proyecto, estado actual del proyecto, promotor del proyecto y consultores. Mapas, diagramas, las fotos recientes y otro material ilustrativo puede ser incluido en lo requerido por los artículos 5.1-5.4 antes citados.

4.7 Los detalles en la descripción de proyecto, incluyen aspectos como los siguientes (incluyendo el uso propuesto para nuevas segregaciones):

4.8 La ubicación y dimensiones del sitio y el desarrollo propuesto dibujado a una escala que permita detallar con claridad características del mismo. Deberá incluir las dimensiones del terreno así como subdivisiones del mismo, el área y nivel terminado de superficies. El lugar será dibujado a una escala de manera que el desarrollo propuesto sea mostrado con las coordenadas (latitud y longitud) para el extremo noroeste del desarrollo. Se podrá adicionar fotos del lugar para mostrar la condición actual de los terrenos. En casos individuales deberá incluir el plano de catastro.

4.9 Si hubiere necesidad de subdividir terrenos, y el proyecto es factible, deberá presentar con antelación al proyecto, a la Asociación de Desarrollo, consignado por el topógrafo encargado de la subdivisión, plano indicando el propósito para cada lote, así como las calidades de cada subdivisión, área, ubicación y forma, numerado y anotado, según corresponda o sea necesario para claridad de la propuesta.

4.10 Cuando en un proyecto para aprobación de una subdivisión propuesta, hay reservas para caminos, espacios abiertos o utilidades públicas, el propietario del terreno deberá especificar en el proyecto la disposición de la afectación y el título de la misma tal y como se encuentra en el Plan General Aprobado de las Ordenanzas.

4.11 Para otras afectaciones existentes en el proyecto, por ejemplo, caminos, electricidad y suministro de agua, drenajes, cloacas, deberán anotarse y separarse ya sea como vía publica, servidumbre o afectación, aunque solo sirvan al proyecto.

4.12 Se adicionarán perfiles de caminos y drenajes propuestos y sus secciones transversales, la alineación, ancho, inclinación y nivel de todos los elementos existentes y la reserva propuesta para camino nuevo, incluyendo ampliación de derechos viales de los caminos existentes en el área a desarrollar y en su vecindad.

4.13 La topografía y drenaje natural del total del área a ser desarrollada

4.14 La alineación, sección transversal y perfil de todos los servicios existentes y las propuestas nuevas, incluyendo reservas para drenajes y derechos viales a utilizar en el área y zona adyacentes.

4.15 Señalar la ubicación de los edificios a construir, su proyecto, diseño, apariencia externa, perfil de su ubicación, y desde el edificio al primer rompimiento de pendiente arriba y pendiente abajo, o por lo menos a una distancia mínima de 500 m desde el edificio en el sitio, las distancias de protección de corrientes de agua con un cauce mayor de 3 metros de ancho, accesos y cualquier propuesta paisajista para el lugar (arborización, etc.).

II.5. Los Términos Aprobación,

Aprobación Condicional o No Aprobación

5 Siguiendo la consideración de la Asociación de Desarrollo Distrital sobre el Plan de Desarrollo, La Autoridad Local o Municipio pueden resolver:

- Aprobación del Proyecto de Desarrollo
- Aprobación Condicional del Proyecto de acuerdo a las condiciones indicadas en boleta de resolución extendida por la Municipalidad y las condiciones locales anotadas por la Asociación
- No aprobar el Proyecto de Desarrollo

Ref. Uso del Plan de Desarrollo.

II.6. Aprobaciones

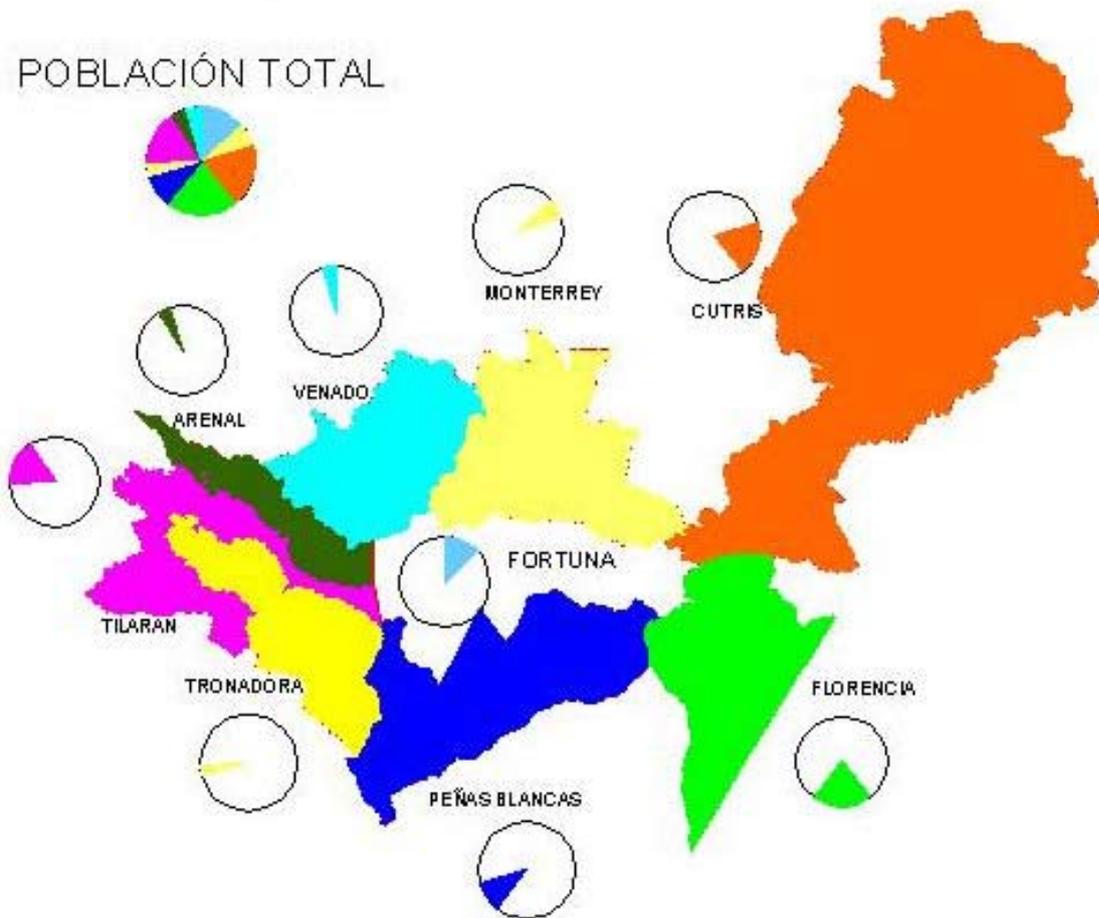
Los siguientes usos serán permitidos en principio y de acuerdo a las ordenanzas, sometiendo solo los detalles compatibles con los siguientes usos:

- Edificios, incluyendo usos residenciales, requeridos para desarrollar actividades con propósitos de selvicultura o agrícolas.
- Desarrollos industriales requeridos para el procesamiento de productos y otros procesos agrícolas locales.

- 6.3 Desarrollo para la extracción y procesamiento de recursos naturales locales, incluyendo agregados de construcción.
- 6.4 Otros desarrollos, y facilidades institucionales en comunidades rurales, para el servicio de sus pobladores o la industrialización de recursos locales.
- II.7. Aprobación Condicionada**
7. Cuando un proyecto requiera fraccionar un terreno, el propietario deberá presentar un plan de subdivisión local aprobado por la autoridad local o municipio, el cual adjuntará con el proyecto a la Asociación de Desarrollo.
- 7.1 Dado el caso de aprobarse el proyecto, se deberá fraccionar el terreno, y será requisito para proceder con la ejecución del proyecto, o establecer el uso propuesto.
- 7.2 De las condiciones a un proyecto: si un Proyecto de Desarrollo tiene aprobación condicional, -aprobado con las condiciones señaladas por la Asociación Distrital-, estas pueden incluir restricciones, prohibiciones, o requisitos locales del sitio del proyecto, altura, área, ubicación de edificios en el sitio, cobertura, drenajes, eliminación de efluentes, y preservación de recursos naturales. Tales condiciones especiales, restricciones, y prohibiciones (o cualquier otro asunto al respecto del condicionamiento) deben ser indicadas por escrito por parte de las Autoridades Competentes (Municipalidad o la Asociación de Desarrollo), y son parte de los aspectos particulares que tiene cada Área de Planificación (Zona Distrital = Z.D.) contempladas en el Plan de Ordenamiento, o bien son condicionantes generales que tiene el Plan, y se refieren a los requisitos técnicos de provisiones de espacio físico para variados propósitos urbanos, usos, servicios, seguridad, ornato, esparcimiento, y aspectos culturales.
- II.8. Condicionantes por Estándares Generales**
- Edificios. Uno de los condicionantes para todo edificio son los espacios abiertos, (retiros), que están señalados en el Capítulo IV de las Ordenanzas. El requisito por zona es diferente, según las características propias del lugar, y que se tienen por seguridad, aireación, iluminación, paisajismo, etc., protección a nacientes, ríos, parques, previsión de vías. Estos estándares son obligatorios y varían también según los usos.
- 8.1 Cuando el Proyecto de Desarrollo incluya caminos, senderos, drenajes, canales, suministro de agua, alcantarillado sanitario, electrificación, arborización, paisajismo o áreas de recreo, se especificaran según la norma de la ordenanza que tiene la zona donde se ubica el proyecto, incluyéndose los planos correspondientes adicionales y el profesional responsable de las obras.
- 8.2 Cuando la Autoridad Local (Municipalidad) y la Asociación Distrital aprueben un Proyecto de Desarrollo, la autorización estará sujeta a la inspección periódica del proyecto, y lo que se esté construyendo deberá por tanto cumplir con:
- 8.3 Tener planos aprobados por la Autoridad Local (Municipalidad), incluyendo especificaciones con respeto de todo lo que se construye, caminos, senderos, drenajes, suministro de agua, electrificación, iluminación de vías, rotulación, planes de siembras y arborización.
- 8.4 Otorgado un certificado de aprobación por parte de la Autoridad Local, las especificaciones del proyecto estarán a la disposición pública en el Registro que se describe en el Capítulo III.
- 8.5 Para la apertura parcial de un proyecto en construcción, se dará una garantía a la Autoridad Local (Municipalidad) por el cumplimiento satisfactorio del faltante de la construcción, todo de acuerdo a la Ley de Planificación Urbana.
- 8.6 Cuando el desarrollo implica un cambio de uso como el establecido para la generalidad de la zona, se requerirá que dicho cambio no sea daño o perjudicial (detrimental) a la zona afectada, requerido así por Las Ordenanzas adoptadas por el Distrito La Fortuna, y en todo caso no podrá aceptarse los siguientes usos en las zonas indicadas:
- 8.7 Usos no admisibles en Zona Distrital Volcán, Zona Distrital Agua Azul, y Zona Distrital Habana:
- 8.8 Uso Industrial con calificación B, o C del Ministerio de Salud.
- 8.9 Desarrollos Residenciales para población urbana en fincas de áreas rurales.
- 8.10 Desarrollos Comerciales que incluyen productos generales y que sirven áreas urbanas.
- 8.11 El Proyecto estará condicionado a proveer la reserva de terreno para caminos, derechos de paso (servidumbres) necesarios para suministro de agua, aguas negras o propósito de alcantarillado pluvial.
- 8.12 Si el suministro de agua potable para propósitos domésticos o comerciales no está disponible, o solo existe parcialmente, se condicionara el proyecto a suplir lo indicado.
- 8.13 Si el Proyecto tiene residuales de aguas negras, o aguas servidas (aguas de pilas, lavanderías, piscinas o semejantes) y no propone ningún tratamiento para los efluentes, se condicionará al tratamiento de tales aguas para el proyecto.
- 8.14 Habrá condicionalidad cuando el proyecto provoca inestabilidad de tierras, o existe irrupción de áreas de seguridad o de áreas de protección (zonas de aeropuertos, riberas de ríos, parques nacionales, etc.).
- 8.15 También cuando el Proyecto se ubique en zonas de interés cultural o ambiental y debe cumplir con la protección de aspectos patrimoniales así como la provisión de espacios requeridos por la ordenanza para esos aspectos culturales.
- 8.16 El término local como se define en las ordenanzas se refiere a un área cualquiera dentro de la zona distrital en consideración.
- II.9 La Autoridad Local (Municipalidad) puede aprobar un Proyecto de Desarrollo donde los estándares generales y regulaciones de zonificación estipuladas no se apliquen, por tratarse de casos especiales contemplados en las ordenanzas, como sería el caso de:**
- 9.1 Que se reubique un sector afectado por condiciones naturales de desastre, -inundación, vulcanismo, terremoto-, para subsanar la situación de emergencia.
- 9.2 Que sean proyectos para la eliminación segura y eficiente del drenaje sanitario y de aguas de lluvias, así como la de cualquier otro efluente sin disposición apropiada.
- 9.3 Que el proyecto se requiere para solventar varias situaciones de calamidad o desastre natural, y es de necesidad inmediata.
- 9.4 Que sea infraestructura que provea servicios básicos para los habitantes del Distrito.
- II.10 Condicionantes por aspectos viales. Toda vialidad aprobada en el Plan de Ordenamiento y que comunique con proyectos propuestos, debe ser incluida en el proyecto dejando las provisiones de derecho correspondiente, y los amarres viales del proyecto con las vías proyectadas.**
- 10.1 Se prestará especial atención a la ubicación dentro del proyecto de los espacios de carga y descarga de bienes, y para los casos de maquinaria pesada, movimiento de mercancía y otros, se proveerán los espacios vehiculares para las maniobras de trasego de mercaderías.
- 10.2 Los caminos propuestos, calles o vías públicas de un proyecto deberán revisarse de acuerdo a la norma de dimensiones para la localidad respectiva.
- 10.3 Se revisarán accesos difíciles y peligrosos por su visibilidad, pendientes, espaldones, alcantarillado y taludes, así como cualquier otra facilidad para su utilización.
- 10.9 Se dará prioridad a la conexión y continuidades viales de los proyectos con la red vial existente.
- 10.10 Se revisará cualquier camino propuesto, calle o vía pública propuesta para que permita el tráfico y paso conveniente de vehículos y otros transportes mayores, evitando que sea peligroso o inconveniente para el tráfico, y que facilite la comunicación con localidades vecinas.
- 10.11 Si un camino no está mostrado en el proyecto, el cual es necesario o conveniente para el acceso a, o de cualquier camino a través del mismo como hacia lugares vecinos o circundantes incluidos en el Plan, deberá incorporarse al proyecto.
- 10.12 Se incluirán también, en el anterior artículo, aquellas carreteras proyectadas por el MOPT, y que tienen un carácter regional o nacional y que afecten algún Proyecto propuesto.
- II.11 La Autoridad Local participará junto con otras instituciones, y Direcciones de Gobierno, en la conservación y protección de terrenos, mediante la aprobación de proyectos que prevean la erosión de suelos, eviten la contaminación de aguas superficiales, tengan una adecuada remoción de tierra, y un corte y relleno controlado de sitios para construcción de obras.**
- 11.1 El desarrollo de sitios de interés turístico de dos o más hectáreas, deberán presentar un diseño de conjunto, que permita un desarrollo sostenible, contribuyendo con el entorno, los sistemas naturales presentes, conservación de parajes y otros valores culturales de la zona, según se adiciona en las ordenanzas.
- 11.2 El proyecto o diseño de edificios en áreas menores a 2 ha. deberán plantearse de modo que no deterioren las zonas de reserva, y que no cambien drásticamente la cobertura vegetal, o que tengan un reducido impacto al entorno natural o contaminación a áreas circunvecinas.
- 11.3 Todo proyecto deberá tomar provisiones para la adecuada arborización, tomando en consideración el paisajismo, el tipo de edificios, usos, y amenidades del área circunvecina.
- 11.5 Cuando la Autoridad Local (Municipio) rechace la aprobación a un Proyecto, el Municipio, informará por escrito al propietario la negativa, junto con las razones existentes para dicha resolución.
- Usos no incluidos o existentes**
- II.12 Cuando no haya previsión en la Ordenanza de un Uso Propuesto, esta deba ser interpretada, prioritariamente como la continuidad a los usos existentes, o bien el uso existente en el entorno al momento de la solicitud. El resultado de la interpretación será preventivo, (no se constituirá en regla) hasta tanto haya la modificación de aspectos y lineamientos en la Ordenanza. El resultado de la misma interpretación servirá para fijar futuras acciones al respecto de solicitudes similares. Lo anterior, deberá consignarse en el Registro de Usos de Suelo de La Fortuna, y posteriormente evaluarse la incorporación en el esquema de las Ordenanzas, siguiendo el procedimiento establecido para tal efecto por parte de las Asociaciones de Desarrollo y la Municipalidad.**
- 12.1 Todos los usos actuales quedan incorporados en el Plan de Ordenamiento. En adelante se aplicarán las normas establecidas por las Ordenanzas para cada zona de planificación (Zonas Distritales = Z.D.) Los usos existentes se consideran efectivos sobre toda la propiedad que los sustenta a la fecha de aprobación del Reglamento.

Comparativo Poblacional

POBLACIÓN TOTAL



CAPÍTULO III

Procedimientos y Administración

Parte III Esta sección contiene una descripción de los procedimientos y administración para la aplicación de las ordenanzas. Estos procedimientos tienen el objetivo de incorporar las Ordenanzas dentro de la norma ISO-14000, de acuerdo con los requerimientos de control, seguimiento y evaluación que deben establecerse para la implementación de la misma. Se establece un mecanismo para conocer la efectividad, y conveniencia de las reglas, y en cualquier caso, que permita la revisión o replanteo y actualización de normas según lo establecido por Ley para estos casos.

III.1 Procedimiento de Solicitud

- 1 El procedimiento de solicitud y revisión de Proyectos se describe en la figura N° 1 y se resume de la siguiente manera:
 - 1.1 Los solicitantes deben preparar una propuesta de Proyecto para ser revisado con las normas del Plan de Ordenamiento, alternativa que deberá ser elaborada por profesional calificado en la materia, para luego someterlo a la consideración de la Autoridad Municipal. La propuesta debe incluir los detalles requeridos en la forma del anexo 1, y apegarse a otros requisitos existentes de acuerdo a la legislación vigente sobre la materia tratada, según guías especificadas por la Asociación de Desarrollo.
 - 1.2 La Autoridad Municipal deberá revisar la Propuesta de Desarrollo para su completa conformidad, a fin de que encaje con la zonificación determinada en los mapas del Uso de Suelo del lugar.
 - 1.3 En casos especiales, la Autoridad Municipal deberá referir el Proyecto de Desarrollo propuesto a los distintos departamentos para las observaciones técnicas requeridas. Si las observaciones requieren que el Proyecto de Desarrollo sea cambiado, modificado o adecuado, la Autoridad Municipal devolverá el Proyecto al Desarrollador para los ajustes correspondientes.
 - 1.4 Si la zonificación ha sido modificada por un Uso de Suelo diferente al especificado en el catastro, la Autoridad Municipal deberá enviar copia de la aplicación a la Asociación de Desarrollo y anotar el cambio en el catastro.
 - 1.5 Si el Proyecto de Desarrollo está dentro de áreas de conservación o riesgo, la Autoridad Municipal deberá asegurarse que el proponente cumpla con la reglamentación vigente para las actividades y usos de esos lugares.

- 1.6 Los Proyectos de Desarrollos podrán ser aprobados por la Autoridad Municipal, una vez cumplidas las observaciones previamente señaladas, y el cambio haya sido avalado por la Municipalidad y los Departamentos Técnicos que intervengan.
- 1.7 La decisión sobre una solicitud de permiso de Uso de Suelo bajo este esquema será notificado al proponente en la forma contenida en el Anexo 2, en un plazo no mayor de un mes desde la fecha de recibo de la aplicación. La Autoridad Municipal está obligada a informar por escrito sobre los resultados del caso, para lo cual se dan las siguientes alternativas:

- (a) Cuando la resolución sea condicionada se designarán los requisitos a cumplir.
- (b) Cuando la resolución es de rechazo, se dará un resumen de las razones técnicas del rechazo.

III.2 Requisitos para el trámite ante la Autoridad Municipal

2. La Aprobación de cualquier Proyecto, es responsabilidad de la Autoridad Municipal (y Departamentos Técnicos intervinientes), la cual además requerirá el visado correspondiente (según se aplique) de diferentes permisos:

Aprobación de Permiso Ambiental y Riesgos (si se requiere)

Aprobación Municipal específica (patente si se requiere)
Permisos de Instituciones Competentes (Asociación de Desarrollo, Electricidad Coopelesca, Telefonía, calificación del Ministerio de Salud)

Figura 1. Esquema de la Aplicación y Aprobación de un Proyecto de Desarrollo

Requisitos Administrativos

(Norma para tener un procedimiento de control, seguimiento, evaluación y mejoras según ISO 14000)

- 2.1 La Asociación de Desarrollo mantendrá un registro de las solicitudes de todos los Usos de Suelo, que podrá ser consultado durante la jornada laboral ordinaria. El Registro de Usos de Suelo incluirá los siguientes datos:
 - 2.2 El número de solicitud del proyecto
 - 2.3 El nombre del solicitante
 - 2.4 La fecha de la aplicación

- 2.5 Una descripción del terreno afectado por la aplicación
- 2.6 Un breve resumen de los asuntos, actos, o actividades que propone el proyecto
- 2.7 La resolución dada a la solicitud, ya sea que se aprobó la aplicación (junto con las condiciones de su aprobación) o si fue rechazada con una breve indicación de tal rechazo.
- III.3 La Autoridad Municipal mantendrá un Registro de las Aplicaciones o Certificaciones tramitadas para la Subdivisión de Terrenos, registro en el cual se asentarán los siguientes datos:
 - 3.1 El número de la solicitud
 - 3.2 El nombre del propietario, y nombre del profesional responsable de la segregación
 - 3.3 La fecha de aplicación
 - 3.4 Una breve descripción del terreno afectado por la solicitud
 - 3.5 Un resumen corto de los propósitos de la segregación
 - 3.6 Si la aplicación fue aprobada o rechazada
 - 3.7 Una breve descripción de los trabajos a realizar por parte del propietario en los terrenos y si ha sido extendido un certificado de aprobación por la autoridad correspondiente con respecto a los trabajos.
 - 3.8 El número de catastro del plano de la subdivisión entregado a la autoridad local de acuerdo con el apartado.
 - 3.9 La Autoridad Local mantendrá libremente para la inspección pública durante la jornada laboral ordinaria, una copia del Registro de Subdivisión de Terrenos, incluyendo los artículos aquí consignados.
- III.4 La Asociación de Desarrollo mantendrá un Registro de las Aplicaciones o Certificaciones tramitadas para permisos de Proyectos, registro en el cual se asentarán los siguientes datos:
 - 4.1 El número de la solicitud
 - 4.2 El nombre del propietario del proyecto, y profesional responsable del proyecto
 - 4.3 La fecha de aplicación
 - 4.4 Una breve descripción del terreno afectado por el proyecto propuesto
 - 4.5 Un resumen corto de los propósitos del proyecto
 - 4.6 Si la aplicación fue aprobada o rechazada
 - 4.7 Una breve descripción de los trabajos a realizar por parte del propietario en los terrenos y si ha sido extendido un certificado de aprobación por la Autoridad correspondiente con respecto a los trabajos
 - 4.8 El número de catastro del plano donde se realizará el proyecto.
 - 4.9 La Asociación de Desarrollo mantendrá libremente para la inspección pública durante la jornada laboral ordinaria, una copia del Registro de Proyectos, incluyendo los artículos aquí consignados.
- III.5 *Se revisarán los libros de registro cada seis meses, para analizar, valorar, y medir la aplicación de las normas, así como su implementación, con lo cual se dará un informe al Concejo Municipal de recomendaciones y medidas a adoptar, mejorar o modificar para aplicación de las Ordenanzas.*



CAPÍTULO IV

Estándares Generales y REGULACIONES

La Parte IV contiene estándares generales y ordenanzas que han sido incluidas en el Plan de Ordenamiento, y que se aplican a los Proyectos particulares a desarrollar independientemente de la ubicación de los mismos.

SECCIÓN IV

Regulaciones para edificios y parques

Estos artículos se refieren a normas urbanas de ubicación de edificios, provisión de espacios y otros elementos que se complementan con los reglamentos de construcción, de cimentaciones, y del Código Antisísmico de Costa Rica.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV)

IV.1 Edificios Residenciales (apartamentos, multifamiliares, edificios de proyectos urbanos en condominio, desarrollos en urbanización, todos de dos o más pisos) deberán guardar relación de altura máxime con su inmediato vecino de una vez y media la altura de la edificación vecina.

1.1 Excepción hecha de las zonas urbanas centrales, se proveerá un espacio libre alrededor de todo edificio

Retiro posterior; 6 metros

Retiro lateral; 3 metros

En circunstancias donde se ubiquen edificios en terrazas se proveerá un frente libre de 6 metros si esta pasa de 8 metros de alto. El alto total del edificio no excederá la limitante impuesta por la regla de control de paisaje natural (ver mapa de restricción de alturas)

1.2 Todas las residencias construidas de materiales permanentes o temporales (campamentos, etc.) deberán dotarse de medios sanitarios para la disposición de excretas y aguas residuales. Se requiere la provisión de sanitarios, baño y tanque séptico en toda vivienda, lugar de campamento, y otros; se admitirán soluciones técnicas que se demuestren equivalentes o mejores a los tanques sépticos y drenajes.

1.3 La altura máxima de una vivienda no excederá 8 metros, en caso mayor se calificará como edificio.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV)

IV.2 Edificios Comerciales

2.1 Todos los edificios comerciales deberán ser construidos con materiales permanentes, en casos de ferias y otros eventos temporales la normativa general para control paisajístico, protección ambiental, seguridad y otros (salud), serán aplicados a los locales comerciales.

2.2 La altura máxima de un edificio comercial no excederá la limitante impuesta por la regla de control de paisaje natural.

2.3 Se hará provisión para el acceso posterior a todos los edificios comerciales frente a carretera.

2.4 Donde sea previsto el uso residencial dentro de un edificio comercial, la provisión de retiros para edificios residenciales deberá aplicarse.

IV.3 Edificios Industriales

3.1 Los retiros de los edificios industriales serán de:

Retiro posterior; 6 metros

Retiro lateral mínimo; 3 metros

El retiro frontal dependerá de la calificación del uso y del transporte que le sirva.

Retiro frontal; 6 metros para edificios industriales donde se utiliza transporte con vehículos de 2 ejes
Retiro frontal; 8 metros para edificios industriales con uso calificado C, o donde se utiliza transporte con vehículos de tres o más ejes
Deberá existir, además un área reservada para parqueos, y facilidades de carga y descarga.

- 3.2 Se permitirán dos accesos a la vía pública desde una propiedad con uso industrial si esta tiene un frente igual o mayor de 40 metros y menor a 80 metros.
- 3.3 Se aplicará un retiro de 6 metros a edificios industriales ubicados en terrazas, desde el inicio de talud o corte de terraza.
- 3.4 El Retiro posterior deberá ser al menos de 6 metros desde el límite del talud.
- 3.5 Se preverá un acceso posterior a los edificios industriales mayores de 300 m² como seguridad adicional.
- 3.6 Deberán tomarse las provisiones del caso para el tratamiento de todos los efluentes industriales o de los elementos residuales generados por el proyecto.
- 3.7 Las Unidades Residenciales solo se admiten dentro de un Desarrollo Industrial, si las viviendas están libres de toda afectación provocada por la actividad industrial.
Donde se propone la vivienda, deberán aplicarse las provisiones del apartado 1.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV)

IV.4 Vivienda Rural (villas o caseríos)

- 4.1 En el área de planificación señalada por la ordenanza como rural, es permisible la construcción de vivienda o estructura asociada con el uso agrícola, según se indica en el párrafo 3.3 de la Parte II de esta ordenanza.
- 4.2 **Se permitirá la construcción de vivienda** en el área rural si se cumple cualquiera de los siguientes criterios:
 - (a) La vivienda propuesta es para el uso del propietario o esta en asociación con el uso de suelo agrícola del terreno.
 - (b) La vivienda esta dentro de la Zona Rural (de poblaciones y villas).
 - (c) La vivienda está en el límite de poblaciones y villas del área.
 - (d) La vivienda reemplaza una existente en el mismo sitio o inmediatamente adyacente a la anterior unidad.
 - (e) La vivienda se requiere para el uso del miembro de un grupo familiar en el sitio o adjunto en el mismo lote.
 - (f) La vivienda no afecta la actividad productiva o uso predominante agrícola.
 - (g) La construcción no implica la tala de zonas arborizadas.
- 4.3 Cuando se proponga restaurar o reconstruir una vivienda, la autoridad local puede requerir condiciones técnicas de seguridad, salud y otros para la restauración o remodelación de la vivienda.

Sección IV.5. Lotes de parqueos

Esta Sección se refiere a las provisiones de espacios y accesos vehiculares sobre vías y edificios según las ordenanzas adoptadas en este Plan Regulador y como Planificación de la Municipalidad, en el Distrito Fortuna. El parqueo sobre calles deberá admitirse de conformidad con el estudio particularizado del caso en atención. No se permite el estacionamiento sobre aceras.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.5)

- 5 Deberán hacerse provisiones adecuadas para el estacionamiento de vehículos sobre todas las calles principales de acceso a nuevos desarrollos de acuerdo con las siguientes normas:
 - 5.1 El número de espacios de parqueo será como se indica:
 - Edificios Residenciales Unifamiliares
Por cada unidad residencial 1 espacio mínimo
 - Edificios Residenciales Multifamiliares
Por cada 10 unidades residenciales 12 espacios mínimo
 - Edificios de Apartamentos
Por cada unidad residencial 1 espacio mínimo
 - Edificios Residenciales (de cualquier tipo, unifamiliar, multifamiliar, apartamentos) de Interés Social
Por cada 3 unidades residenciales 1 espacio mínimo.
 - 5.2 Edificios Comerciales (los espacios provistos son adicionales a los espacios de carga y descarga de mercadería en aquellos edificios que así lo demande la norma)
 - Edificios de comercios menores de 90 m²
2 espacios mínimo
 - Edificios de comercios mayores de 90 m²
1 espacio adicional por cada 30 m² adicionales
 - Cinemas y otros similares
1 espacio por cada 5 asientos o por cada 9 m² de área de piso dedicada al entretenimiento, aplicándose el de mayor número de parqueo según el caso.
 - 5.3 Hoteles
1 espacio por cada tres habitaciones.
 - 5.4 Restaurantes y cafés mayores a 50 m²
1 espacio por cada 9 m²

- 5.5 Edificios industriales de menos de 120 m².
Un espacio mínimo para vehículo de carga
Edificios industriales de más de 120 m².
Un espacio mínimo para 2 vehículos livianos y 1 espacio para vehículos de carga (5 ejes), más 1 espacio para vehículo liviano extra por cada 120 m² de área de piso adicional a los 120 m².

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.5)

- 5.6 Edificios públicos, clubes, lugares de culto 1 espacio para vehículo liviano por cada 20 lugares de capacidad o 15 m² de construcción, el que sea mayor.
Escuelas o instituciones educacionales primarias 1 espacio por cada 2 miembros del personal de la escuela o institución.
Oficinas 1 espacio por 50 m² de área de piso.
Las bahías o espacios de parqueo para carro liviano no serán menores a 5,30m x 2,40 m perpendiculares al caño.
Para bahías inclinadas respecto del caño no serán menores de 6,10 m x 2,30 m.
Anchos de paso adicionales al espacio requerido para el parqueo paralelo al caño no serán menores de:
 - 3,65 m para parqueo paralelo
 - 4,60 m para parqueo a 45 grados
 - 5,50 m para parqueo a 60 grados
 - 6 m para parqueo a 90 grados
- 5.7 Bahías de parqueo para vehículos de carga no serán menores de 7,3 m x 3m para parqueo angular (ordenados en forma inclinada al borde de parqueo, espina de pescado).
Bahías de carga y descarga deberán ser previstas (excepción de que se demuestre que no se ocupan) para cada caso y no deberá ser menor que 7,60 m x 3,65 m.

Sección IV C. Estandartes de calles y regulaciones de vialidad local

Esta Sección o apartado se refiere a la aplicación de normas generales para calles y vialidad distrital de acuerdo con las siguientes normas. El objetivo principal de esta normativa es tener una red vial que permita un flujo de tránsito seguro (de peatones y vehículos), accesos cómodos a cualquier lugar, y un tránsito vehicular placentero, adecuado al carácter turístico de todo el Distrito.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.6)

- 6.1 Toda nueva vialidad que se proponga deberá enmarcarse dentro de la normativa siguiente.
- 6.2 Todo nuevo acceso que se proponga para la carga o descarga de mercadería o de bienes muebles deberá ubicarse dentro del límite de propiedad del proyecto correspondiente, a fin de evitar la obstrucción, interrupción del paso, u obstaculización visual, de vías principales existentes.
- 6.3 Los accesos desde cualquier callejón o lote definido hacia una carretera clasificada como regional o nacional está prohibido bajo los lineamientos de esta ordenanza y el esquema de fraccionamiento deberán proveer accesos alternativos, y en todo caso refrendados por el MOPT.
- 6.4 Cualquier carretera propuesta, calle o vía, debela incluir aspectos de señalamiento vial, seguridad, visibilidad, alcantarillado, o cualquier otro aspecto técnico requerido para el buen transitar, y conveniencia de comunicación con cualquier carretera existente, calle o camino vecinal.
- 6.5 Se regulará la vialidad interna de los proyectos, con las mismas normas dispuestas por estas ordenanzas.
- 6.6 Cualquier calle propuesta, deberá incluir las provisiones viales del Plan de Ordenamiento de la zona que atraviese, de manera que se interconecte con la red vial prevista por el mismo.
- 6.7 Será necesario, hacer las provisiones viales correspondientes a ejes viales principales demarcados por el Plan de Ordenamiento.
- 6.8 Son parte de este plan, los carriles especiales de tránsito liviano, de peatones, y de bicicletas.
- 6.9 Las vías urbanas del Distrito y pertenecientes a la Municipalidad se clasificarán como:
 - Arteria* o calle mayor: sirve al tráfico vehicular pesado, permite continuidad a través del área urbana, accesos entre vías regulado.
 - Boulevard* o arteria menor: une diferentes sectores de un área urbana, accesos regulados.
 - Colector Central* o calle colectora: distribuye el tráfico entre las arterias y las calles locales, accesos regulados.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.6)

Calle local: da acceso público a las propiedades del centro urbano, conforma el área urbana y desalienta el tráfico pesado.
Calle comercial: permite el desarrollo prioritario del comercio admitiendo paradas, estacionamientos, admite la continuidad vial con los accesos a las propiedades, restringe velocidad de circulación, se conforma especialmente en zonas comerciales.
Calle industrial: calle de mayor amplitud vial, da acceso a propiedades con uso industrial, permiten el tráfico pesado, restringen el paso vehicular liviano, acceso vial a propiedades regulado.
Colector residencial o calle colectora residencial: calle que une vecindarios residenciales con calles locales, arterias o red de vías, accesos viales restringidos.

Calle residencial: da acceso a las propiedades con uso habitacional, restringe el tránsito pesado, permite accesos individuales a las propiedades inmediatas, restringe el parqueo de vehículos.

Paso pedestre: área pública dedicada al paso exclusivo de peatones, no admite el acceso vehicular ni da acceso a propiedades.

6.9 [continuación]

Carril de ciclos: carril vial dedicado exclusivamente al uso de ciclistas

Paso mixto: carril de paso público exclusivo para ciclistas y peatones, no admite el paso vehicular ni da acceso a propiedades.

6.10

- A. Para el diseño de nuevas vías o el rediseño de facilidades existentes, donde no lo restrinja el derecho vial, se deberán disponer todas las intersecciones en ángulo de 90 grados.
- B. El ángulo mínimo entre calles que intersecan será de 75 grados.
- C. El viraje a la derecha en intersección con ángulo interno menor a 90 grados deberá hacerse con señalamiento.
- D. Si se provee canalización para virajes derechos, se adicionará un ancho extra de carril para aceleración en el carril que recibe el flujo vehicular.
- E. Para el señalamiento de vías, se tendrá una relación mínima de altura de letra por cada metro de visibilidad de 3 mm, la letra mínima sobre postes deberá tener 15 cm, y sobre calle 20 cm para letras mayúsculas.
- F. Se recomienda el formato de dos líneas para rótulos de direcciones.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.6)

- G. La disposición del alumbrado se hará como mínimo en cada intersección.
- H. Deberá existir visión irrestricta en la intersección.
- I. Se marcará el pavimento en cada intersección.
- J. Se marcarán señales de virajes hacia la izquierda en el carril correspondiente.
- K. Caños y otros elementos sobresalientes al pavimento deberán ser pintados.
- L. Se recomienda pavimentos texturados para advertir la proximidad de señales, carriles o intersecciones importantes.
- M. El ancho del carril que recibe debe ser de 3,60 m acompañado en lo posible por un hombro de 1,20 m.
- N. Las esquinas de intersecciones deberán tener un radio de curvatura de 9 metros.
- O. En intersecciones de mayor uso peatonal, o de zonas turísticas, la prioridad de paso peatonal debe indicarse a los vehículos por rotulación expresa, y señalarse el paso sobre la calzada.
- P. Se podrá utilizar divisores de tráfico sobre el pavimento de la calzada para evitar conflictos en el flujo vehicular y aumentar la seguridad de las vías.
- Q. En la arborización de calles se preverá una distancia visual libre de 30 m desde la esquina.

Sección IV. D. Área de Reserva de Protección de Ríos

Este Apartado se refiere a las normas de protección de orillas y cauces de ríos, y reservas especiales donde se tienen proyectos de riego, avenamiento, acuacultivos o proyectos turísticos incluidos en las ordenanzas aquí numeradas.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.7)

- 7.1 No se permitirá construcción, remoción de tierra, eliminación de vegetación, o excavación de tierra dentro de los 20 metros desde el curso de quebrada o río con ancho de más de 3 metros.
- 7.2 Las Ordenanzas tienen señalado en mapa las Zonas de Protección Especiales a las diferentes quebradas, cauces de arroyos, y otros cursos de agua menores que deben guardarse en cada caso específico.
- 7.3 Se aplicarán las normas vigentes de protección de cauces de ríos, en aquellas partes donde la Ordenanza no está definida.

Sección IV.E Construcción en ladera, estándares y regulaciones

Este artículo se refiere a la Protección Ambiental, y Conservación de Recursos Naturales, Prevención de Riesgos y Desastres, y construcción en laderas.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.8)

- 8.1 Los Proyectos de Desarrollo para la construcción en laderas debe seguir el ordenamiento de áreas con pendiente, los reglamentos de la construcción, y reglamentos vigentes del gobierno local (Municipalidad), para la construcción de edificios en ladera, así como las normas de proyección ambiental referentes a la protección de laderas.
- 8.2 En las colinas con pendientes de más de un 24% de gradiente (15° de pendiente), se requiere un estudio de estabilidad del terreno circundante para la construcción de edificios con propósitos comerciales, edificios más altos de 3 pisos para propósitos residenciales; construcción de parques o campos de recreación, y otras instalaciones recreacionales o carreteras importantes que afecten la estabilidad de las laderas.
- 8.3 El proyecto debe presentarse al Departamento de Construcciones de la Municipalidad, y a la Asociación de Desarrollo de acuerdo con esta reglamentación; además debe ir respaldado por un profesional

responsable del proyecto antes de iniciar cualquier actividad constructiva, incluyendo la limpieza, sustitución, movimiento y remoción de tierra.

- 8.4 En cualquier pendiente de 15° o mayor (24% de gradiente o mayor), deberá mantenerse el terreno inalterado. Si se aprueba su modificación, deberá mantenerse la cobertura vegetal, o ser repuesta para modificar las condiciones naturales el menor grado posible.
- 8.5 Si un edificio está cerca de un risco o canto de ladera, una ribera con pendiente o cañón de río o colindancia con ladera, el programa de reforestación deberá incluir especies propias de la región que crezcan más alto que los edificios propuestos por el Proyecto.
- 8.6 Para propuestas de desarrollos turísticos o similares, el desarrollador deberá presentar secciones transversales gráficas para conocer la relación del terreno circundante con los niveles del proyecto, alturas de edificios y las relaciones que incluyan los árboles propuestos y existentes del lugar.
- 8.7 Todo desarrollador deberá presentar y efectuar un programa de tratamiento de desechos y escombros resultantes de los trabajos realizados para construcción de la obra en particular (ver artículo 4.7).
- 8.8 Los solicitantes que requieran desarrollar un sitio con pendiente superior a 15° (aunque sea parcialmente dentro de un área con pendiente), deberán someter el detalle topográfico (curvas de nivel) además de la vegetación y aspectos geológicos pertinentes a una escala mínima de 1:2.500.
- 8.9 Todos las solicitudes para desarrollar áreas con pendiente deben incluir un esquema general de la vegetación y paisajismo a una escala 1:2,500, indicando las áreas donde está la vegetación existente y una propuesta de cobertura con especies apropiadas, medidas de protección de las mismas y para el terreno, así como el plan de control de erosión para el lugar intervenido.

Sección IV.F. Regulaciones específicas para el medio ambiente. Actividades que requieren Plan de Control Ambiental (PCA)

Este artículo se refiere a la conservación y prevención de efectos adversos al medio ambiente tal y como requiere la NORMA ISO 14000.

- 9 Actividades que pueden afectar significativamente el ambiente de acuerdo con las normas internacionales de protección al ambiente y su impacto en el mismo (PAR medidas de Protección del Ambiente y Riesgos):

Sección
Párrafos

- 9.1. Desarrollo Agrícola
Desarrollos agrícolas o plantaciones con un área de 20 ha. o más
 - a. en lugares con cobertura boscosa primaria o secundaria
 - b. donde se ubiquen asentamientos de 50 o más familias
 - c. donde se modifique el uso de la tierra
- 9.2. Conversión de terrenos cienegosos en agrícolas (20 o más ha.)
Desarrollo de áreas agrícolas adyacentes o áreas de conservación, parques o reservas biológicas declaradas por ley.
- (Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.9)**
- 9.3 Bosques
Extracción de madera en áreas iguales o mayores de las 20 ha.
- 9.4 La extracción o explotación de madera dentro de áreas adyacentes a zonas de recarga, manantiales o fuentes de agua potable.
- 9.5. Desarrollos forestales mayores de 20 ha. Desarrollos comerciales, industriales o residenciales mayores de 5 ha.
- 9.6 Construcciones
 - a. Desarrollos de vivienda o industrias de más de 3 ha.
 - b. Desarrollos industriales pesados (categoría C) o medianos (categoría B según clasificación del Ministerio de Salud).
 - c. Drenaje de zonas húmedas y conversión a zona industrial en áreas mayores de 5 ha, recuperación de bancos de ríos y quebradas para uso industrial.
 - d. Desarrollo de industrias o residencias dentro de zonas especiales protegidas por alguna norma ambiental.
 - e. Construcción de edificios para centros comerciales que excedan en altura el equivalente a 3 pisos, o edificios con propósitos residenciales que puedan contaminar con sus efluentes o aguas residuales.
- 9.7. Recursos Naturales
 - a. Explotación de fuentes de agua potable superficiales y subterráneas de 50 m³ diarios o más.
 - b. Construcción de presas y lagos artificiales con área mayor o igual a 2 ha.
 - c. Sistemas de irrigación cubriendo áreas de 10 o más ha.
 - d. Creación de lagos, lagunas para acuicultura mayores o iguales a 2 ha.
 - e. Minería o cualquier uso similar donde se utilicen químicos, o explosivos de cualquier naturaleza.
 - f. Desvío de cursos de agua, ríos o quebradas, excavación del lecho del río, extracción de piedra y arena de los mismos.
- 9.8. Pesca y actividades que pongan en peligro especies y plantas acuáticas, la erosión de las riberas y bancos de ríos, su cauce y lecho de aguas.

- 9.9. Cultivo de especies acuáticas comerciales que en alguna forma incluya la modificación de los ríos, sus riberas, cursos de agua, equipos e instalaciones dentro de los cursos de agua y sus riberas.
- 9.10. Remoción de tierra, extracción de materiales, minería, quebradores y tajos de materiales de construcción, agregados y arena, y otras explotaciones similares dentro de un radio de 500 m de cualquier área residencial existente, comercial o industrial que puedan afectar ecosistemas de manera adversa o bien tengan una frágil estabilidad.
- Minería abierta o cualquier otra explotación minera que al cese de sus actividades requiera acondicionar el sitio de explotación, recuperar su cobertura vegetal, y mejorar el paisaje natural después de sus actividades mineras.
 - Extracción de tierra en volúmenes de 20000 m³ o más desde a hacia cualquier parte del Distrito para variados propósitos.
- 9.11 Cualquier otra actividad que pueda dañar o tener efecto adverso al medio ambiente o recursos naturales.
- Carreteras para facilidades recreacionales en áreas de protección especial.
 - Construcción de campos deportivos, instalaciones deportivas, parques y complejos recreacionales.
 - Áreas recreacionales inmediatas a los ríos, y en sus riberas.
 - Creación de parques, complejos turísticos o facilidades recreacionales que tengan un área de 5 ha. o más para propósitos comerciales.
 - Desarrollo de facilidades para servicio de instalaciones turísticas de un área mayor de 2 ha.

Sección IV.G Estándares y regulaciones para limpieza de sitios, trabajos de remoción de tierras

Este artículo se refiere a la ordenanza del Distrito La Fortuna para la remoción de tierras.

- 4.10 Los desarrolladores deberán incluir, para cualquier proyecto en un lugar mayor a la hectárea, los planos correspondientes a las consideraciones paisajísticas y los detalles de las modificaciones al terreno y su relación con la cobertura vegetal existente y la topografía del mismo sitio.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.G)

- 10.1 La limpieza del sitio, trabajos de movimiento y remoción de tierra, solo podrán efectuarse después de aprobar las medidas acordadas en el programa de trabajo.
- 10.2 Si la limpieza del sitio no cumple con los requerimientos solicitados, el desarrollador estará obligado a depositar un monto equivalente al costo de readecuación del sitio y cobertura vegetal, para pagar los trabajos correspondientes.

- 4.11 Sección IV.H. Regulaciones para Extracción Mineral

Este Apartado se refiere a la extracción de minerales.

(Los siguientes artículos pertenecen al apartado IV.H)

La extracción de minerales incluye los siguientes tipos de actividades:

- Extracción de agregados y tajos para la construcción dentro del Distrito.
- Explotación de depósitos favorables de cualquier mineral, en áreas municipales o de otro tipo similar, la extracción estará favorecida siempre y cuando se cumplan con las normas de protección ambientales adoptadas en estas ordenanzas.
- No se extenderá la extracción de agregados gruesos de las colinas y laderas protegidas por las ordenanzas.
- Se solicitarán permisos de extracción en terrenos mayores a una hectárea para toda construcción que requiera de movimiento de tierra y limpieza de terrenos fuera de las áreas designadas como áreas de extracción.

CAPÍTULO V

Regulaciones específicas de usos de suelo

La Parte V contiene regulaciones particulares de diferentes zonas dentro del Distrito La Fortuna. Específicamente las zonas distritales de planificación, que conforman el distrito en su totalidad, y las zonas locales formadas por zonas de población, zona de área rural, zona de colinas, zonas de recarga de agua, zonas de áreas protegidas, zona de protección patrimonial, zonas de riesgo, zonas de exclusión, zona de riberas y lago.

Para cada zona existe un ordenamiento, incluido en mapa(s), señalando la zonificación y vialidad, áreas de restricción, riesgos, reservas, usos urbanos existentes, usos predominantes, y un esquema del área planificada a escala 1:12,500, y 1:10,000, para algunos lugares 1:5,000.

La zonificación está basada en el análisis de condiciones existentes físico naturales y condiciones de la población y su urbanidad, se incluyen desarrollos propuestos, mejoras y proyectos de infraestructura, proyección de población, así como la previsión de cambios en el orden ambiental y cultural de las zonas. Especial atención se da a la cobertura vegetal actual, y se hacen previsiones ambientales, con aspectos de protección, señalamiento de riesgos y control de suelos, pendientes, zonas de recarga, y protección de valores escénicos naturales. En caso de existir una propiedad con varias zonificaciones, prevalecerá el uso de menor alteración para el área

circundante, esto es el uso de menor afectación, en caso de hacer prevalecer el uso de mayor intervención urbana, este solo podrá extenderse por una distancia hasta de 40 metros, (media cuadra), y en todo caso deberá quien se extiende guardar el debido retiro exigido entre los usos afectados. El listado de mapas se presenta en el anexo. La declaratoria de **Distrito de Interés Turístico** tiene la siguiente consecuencia reglamentaria:

Se puede proponer cualquier proyecto turístico en cualquier parte de Fortuna, irrestrictamente de la zona, para lo cual bastará cumplir con los requisitos generales del distrital y los requisitos particulares del uso turístico.



5.1 Sección 5 Zonas Distritales.

La definición de zonas distritales tiene el propósito de regular los usos y desarrollos urbanos de toda el área que ocupa el Distrito de La Fortuna; en las zonas se aplicarán las ordenanzas particulares que tienen cabida, y que señalan los mapas correspondientes. La indicación de uso conforme, uso condicional, uso no conforme, según zona distrital o calidad del área demarcada, se establece en la tabla general de usos, que servirá de ordenamiento para los usos específicos. Para proveer una transición adecuada entre zonas con usos distintos no compatibles entre sí, se define un área de amortiguamiento, transición, prevención de molestias, seguridad, aireación, que puede constituirse por acceso o vía, retiro o espacio abierto, zona verde o instalación abierta con cobertura vegetal, véase los casos particulares, especialmente en el de Uso Turístico, que puede admitirse en cualquier distrital, adicionalmente a la zonificación que se defina en la ordenanza.

Primera Zona, D1- Volcán (distrital 1)

La zona comprende el sector de Cerro Chato, Volcán, y las áreas inmediatas que se encuentran bajo tutela de Parques Nacionales. La principal restricción se debe a la prohibición de ocupar permanentemente algunos lugares inmediatos al volcán, incluyendo el cono volcánico, para evitar riesgos causados por la actividad del mismo. Esta reglamentación se estableció de manera tal que limita la ocupación permanente de los sitios con mayor peligro, y zonifica las actividades admisibles en el resto del área ante la eventual afectación por fenómenos vulcanológicos. En contraposición con los graves riesgos que impone la situación, existe un gran atractivo turístico, determinante de la actividad económica de la zona. Los riesgos y afectaciones han sido valorados y estudiados por las instituciones encargadas, que han formulado una reglamentación de restricciones por vulnerabilidad, y que estas Ordenanzas han acatado y extendido en lo concerniente a la intervención urbana de las áreas afectadas por riesgo denotada por el mapa del Distrital 1 -Volcán

Segunda Zona, D2- Habana (distrital 2)

Esta zona escénica y de parajes cruzada por la quebrada Habana, tiene parajes de un gran valor turístico por lo que su norma principal requiere preservar las condiciones naturales donde se ubican tales sitios, así como de favorecer un desarrollo turístico conforme a un desarrollo sostenible con el medio ambiente. La zona está formada por las faldas del lado este del Volcán, la cuenca de quebrada Habana y la cuenca media del Río Fortuna.

Tercera Zona, D3- Tres Esquinas (distrital 3)

Zona de producción agrícola, poblados y actividades industriales relacionadas. Esta zona es de gran actividad agropecuaria, así como de pequeñas industrias propias relacionadas al agro y de servicio para el mismo. El mapa de zonificación presenta las áreas de agroindustrias con color morado, con amarillo las áreas de vivienda de centros de población, con azul lugares públicos administrativos, de educación, servicios y otros, con verde áreas de esparcimiento (incluyendo áreas de recreación pasivas).

La importancia de esta zona y su homogeneidad la constituye el uso de suelo, las actividades que se desarrollan, y las características naturales que la conforman en una sola unidad. Podemos indicar además que gran parte de esta zona ha sido desarrollada por el IDA (véase el mapa donde se ubican los desarrollos del IDA y su proporción respecto al área distrital, en contraposición con la Zona de Cedral, inmediatamente al norte de Tres Esquinas).

Cuarta Zona, D4- Cedral (distrital 4)

Zona de producción agrícola y poblados que corresponde a la parte noreste del distrito. El área está formada principalmente por fincas, su centro lo constituye la población de San Isidro. Una característica notable la constituye su clima, diferenciado de las otras zonas, presenta más días lluviosos al año. En el mapa se indica gráficamente su ubicación como una zona homogénea de importancia productiva.

Quinta Zona, D5-Agua Azul (distrital 5)

Esta zona de producción agrícola, la constituyen principalmente fincas de mayor tamaño, tal y como se puede observar en el mapa correspondiente. Existe un área de atención especial, que demarca la norma como área de preservación cultural arqueológica.

Sexta Zona, D6- Burío (distrital 6)

La sexta zona corresponde al centro urbano principal, concentra actividad económica y población del Distrito, y se constituye en su Centro Administrativo. Coincidente con la zona homóloga de valoración urbana, esta parte del Distrito presenta los índices de cambio más altos, y es notable la transformación habida en toda actividad, usos, crecimiento y expansión urbana, por lo que se indica como zona especial de planificación urbana con el nombre de Burío. Existe en Burío la conjunción de usos y actividades que hacen de este lugar el centro comercial, cívico y de servicios, convirtiéndolo en un Centro Urbano de proyección para zonas fuera de los límites administrativos del Distrito. En el mapa con la zonificación correspondiente de usos del suelo, se indica una norma para rehabilitar un centro cívico, agregar usos y población al área central, mantener una conformación coherente de cuadrantes.

(La simbología general indica rojo para comercio de variada característica, verde para las plazas, parques, azul para usos institucionales, el amarillo para usos residenciales, el morado denota usos industriales).

Zona Séptima, D7- Vista Arenal (distrital 7)

Vista Arenal constituye una zona de actividad turística especial. La zona se ha propuesto en concordancia con las zonas homogéneas de valoración territorial, pero además por constituir parte principal del área promotora del desarrollo del Distrito. La característica escénica que posee y su fácil acceso, la convierten en el destino obligado para todo visitante a La Fortuna y por igual razón al Volcán Arenal. Prácticamente la totalidad de la zona queda en esta caso demarcada por el riesgo calculado por la Comisión Nacional de Emergencia, el Observatorio Vulcanológico y Sismológico de Costa Rica. En mapa de zonificación se indica gráficamente la afectación demarcada para diferentes áreas del cono volcánico.

Zona Octava, D8-Pajuila (distrital 8)

Esta zona de actividad comercial de variada escala y ocupaciones, incluye desde el comercio menor a servicios pesados de talleres, con centros de población y sus diferentes dotaciones de áreas verdes, plazas, instituciones educativas y de servicios, todo un desarrollo urbano a lo largo del eje vial primario de La Fortuna, por lo que la ordenanza particular regula la conformación de centro urbano, servicios, cuadrantes, y actividades hacia el este del distrito. La ubicación de la zona está entre Habana, Tres Esquinas al sur, Cedral y Agua Azul al norte.

5.2 Zona de amortiguamiento entre zonas residenciales y áreas industriales 20 metros.

Zona de amortiguamiento entre áreas residenciales y zonas institucionales 14 metros.

Zona de amortiguamiento entre área residencial y otros usos compatibles: según el uso compatible y las molestias a confinar se definen medidas de confinamiento por parte del Ministerio de Salud.

Zona Residencial Alta Densidad ZR-A

Vivienda Unifamiliar

Lote.....mínimo 160 m²
 Frente.....mínimo 7 metros
 Ancho mínimo de acera.....2,5 metros
 Densidad admisible: más de 135 habitantes/hectárea
 Cobertura máxima
 55% sin alcantarillado sanitario
 75% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2,5 veces la cobertura
 Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	2 metros

Vivienda Multifamiliar (apartamentos, edificios en condominio)

Lote.....mínimo 240 m²
 Frente.....mínimo 12 metros
 Ancho mínimo de acera 3 metros
 Densidad admisible: más de 135 habitantes/hectárea

Cobertura máxima

40% sin alcantarillado sanitario
 50% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 5 veces la cobertura
 Retiros de construcción y altura de construcción
 Véase sección IV

**Zona Residencial Media Densidad ZR-M
 Vivienda Unifamiliar**

Lote.....mínimo 200 m²
 Frente.....mínimo 8 metros
 Ancho mínimo de acera 2 metros
 Densidad admisible: 134 hab. a 90 habitantes/hectárea
 Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
 70% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2 veces la cobertura
 Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	2,5 metros

Vivienda Multifamiliar (apartamentos, edificios en condominio)

Lote.....mínimo 240 m²
 Frente.....mínimo 10 metros
 Ancho mínimo de acera 3 metros
 Densidad admisible: Se requiere cumplir con una densidad máxima admisible de 160 hab./hectárea
 Cobertura máxima

40% sin alcantarillado sanitario
 50% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 3,5 veces la cobertura
 Retiros de construcción y altura de construcción:
 Véase Sección IV

**Zona Residencial Baja Densidad ZR-B
 Vivienda Unifamiliar**

Lote.....mínimo 300 m²
 Frente.....mínimo 9 metros
 Ancho mínimo de acera 2 metros
 Densidad admisible: 89 hab. a 45 hab./hectárea
 Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
 70% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 1,5 veces la cobertura
 Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	2,5 metros

Vivienda Multifamiliar (apartamentos, edificios en condominio)

Lote.....mínimo 350 m²
 Frente.....mínimo 14 metros
 Ancho mínimo de acera 3 metros
 Densidad admisible: 89 hab. a 45 hab./hectárea
 Se requiere cumplir la densidad arriba indicada hasta un máximo de 150 hab./hectáreas
 Cobertura máxima

40% sin alcantarillado sanitario
 50% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2 veces la cobertura
 Retiros de construcción y altura de construcción
 Véase Sección IV

Usos complementarios en zonas residenciales

Pulperías, mini súper, heladerías, pequeños expendios menores de 50 m²
 Bazares, librerías, boticas y similares menores de 50 m², sastrerías

Usos condicionales en zonas residenciales

Salones de belleza y barberías, guarderías infantiles, centros de culto, servicios de correos, servicios de bomberos, pequeñas sodas y cafeterías, panaderías y pastelerías, veterinarias, acuarios

Proyectos turísticos

5.3 Zona Comercial (cualquier distrital)

Lote.....mínimo 60 m²
 Frente.....mínimo 8 metros
 Ancho mínimo de acera 3 metros
 Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
 70% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2 veces la cobertura
Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	no se requiere

En casos de proyectos mayores, edificios, condominios comerciales, etc., el lote de finca filial para comercio deberá cumplir con el tamaño mínimo de 60 m², los retiros, coberturas área de construcción están estipuladas en la Sección IV.

Usos complementarios en zonas comerciales

Centros de culto, servicios profesionales de salud, pequeños talleres de electrodomésticos, imprenta y similares, hoteles, academias y oficinas en general, bancos, biblioteca, consultorios médicos.

Usos condicionales en zonas comerciales

Vivienda multifamiliar, cine, escuelas, hospital, estacionamientos, tapicería, heladería, albergue, artesanía, asilos, parques, librería, museo, mirador, compraventa, vivienda, veterinaria, zoológico viviendas, zoológicos, cabina, mirador, proyectos turísticos.

5.4 Zona Comercial General (centro de población)

Lote.....mínimo 60 m²
Frente.....mínimo 8 metros
Ancho mínimo de acera 3 metros
Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
70% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 3 veces la cobertura
Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	no se requiere

Usos complementarios en zona comercial general

Sodas, restaurantes, servicios profesionales de salud, oficinas de servicios, de negocios, oficinas administrativas.

Policía, bomberos

Pequeños talleres de reparación de electrodomésticos, reparación de calzado

Hoteles, restaurantes, sodas, viveros, acuarios, oficinas, compraventas.

Usos condicionales en zona comercial general

Edificios de apartamentos y multifamiliares, centros de salud, estacionamientos sobre calle, gasolineras, parqueos, proyectos turísticos.

5.5 Zona Comercial Turística (cualquier distrital)

Lote.....mínimo 300 m²
Frente.....mínimo 10 metros
Ancho mínimo de acera 3 metros
Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
75% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2,5 veces la cobertura
Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	no se requiere

Usos complementarios en zona comercial turística

Usos institucionales de servicios de salud, seguridad, comunicaciones

Artesanía, asilos, parques, librería, museo, mirador, vivienda, veterinaria, zoológicos, cabina, mirador.

Usos condicionales en zona comercial turística

Centros Comerciales mayores de 200 m², vivienda multifamiliar

5.6 Zona de amortiguamiento entre áreas industriales y zonas institucionales 20 metros

Zona de amortiguamiento entre áreas residenciales y zonas institucionales 14 metros

Zona Institucional (cualquier distrital)

Lote.....mínimo 300 m²
Frente.....mínimo 10 metros
Ancho mínimo de acera 3 metros
Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
75% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2,5 veces la cobertura
Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	no se requiere

Usos complementarios en zonas institucionales

Bancos, restaurantes, sodas, cines, teatros, museos, servicios de telefonía y comunicación

Usos condicionales en zonas institucionales

Kindergarden, guarderías infantiles, centros de culto, servicios de correos, servicios de bomberos, pequeñas sodas y cafeterías.

5.7 Zona de amortiguamiento entre áreas industriales y zonas institucionales 20 metros

Zona de amortiguamiento entre áreas industriales y zonas residenciales 20 metros

Zona Industrial (cualquier distrital)

Lote.....mínimo 300 m²
Frente.....mínimo 12 metros
Ancho mínimo de acera 3 metros
Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
75% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2,5 veces la cobertura
Retiros de construcción

Lateral mínimo:	2,5 metros,
Posterior mínimo:	3 metros,
Antejardín	3 metros,
(Si el edificio sobrepasa los 5 m de altura, aumentar 50 cm a los retiros por cada metro adicional en altura hasta tener 5 m de retiro lateral, o 5,5 m posterior)	

Usos complementarios en zonas industriales

Venta de maquinaria y equipo pesado, talleres de hojalatería, mecánicos, enderezado y pintura, plomería, talleres de tapicería, mueblerías.

Usos condicionales en zonas industriales

Terminales de buses, estacionamientos, parqueos sodas y cafeterías

Zonificación Industrial: Se fija una zona industrial de 100 metros a ambos lados de la Carretera Nacional N° 4 (La Costanera)

5.8 Zona Recreativa (cualquier distrital)

Lote.....mínimo 300 m²
Frente.....mínimo 10 metros
Ancho mínimo de acera 2,5 metros
Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
75% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2,5 veces la cobertura
Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	no se requiere

Usos complementarios en zonas recreativas

Servicios de seguridad, bomberos, servicios de correos y telefonía, venta de mini súper, pequeños expendios menores de 50 m²

Bazares, librerías, boticas y similares menores de 50 m²

Zoológicos

Usos condicionales en zonas recreativas

Pequeñas sodas, cafeterías y restaurantes, centros de culto, servicios de correos, servicios de bomberos, pequeñas sodas y cafeterías, ventas de artesanías.

5.9 Zona Verde (cualquier distrital)

Lote.....mínimo 300 m²
Frente.....mínimo 10 metros
Ancho mínimo de acera 2 metros
Cobertura máxima

60% sin alcantarillado sanitario
75% con alcantarillado sanitario

Área de construcción máxima 2,5 veces la cobertura
Retiros de construcción

Lateral	no se requiere
Posterior	3 metros
Antejardín	2 metros

Usos complementarios en zonas verdes (especialmente espacios verdes lineales)

Infraestructura de servicios básicos, captación y tomas para agua potable, alumbrado, tuberías de abastecimiento, alcantarillado pluvial y sanitario, conducción eléctrica, telefonía, obras de canalización y protección de cauces, arborización y jardines.

Usos condicionales en zonas verdes (especialmente espacios verdes lineales)

Senderos peatonales acondicionados, senderos rústicos para caminatas, parques y áreas deportivas al aire libre con cubierta de zacate o césped, aceras y carril para bicicletas, pequeñas sodas, restaurantes, y miradores, casetillas de información y venta de souvenir.

Artículo 5.10. Zona Rural (Poblados y Villas)

La designación de Poblados y Villas en el Distrito se muestra en el mapa N° (Mapa 3). Para esta zona se tienen las siguientes ordenanzas:

Ordenanza para Zona Rural (Poblados y Villas)

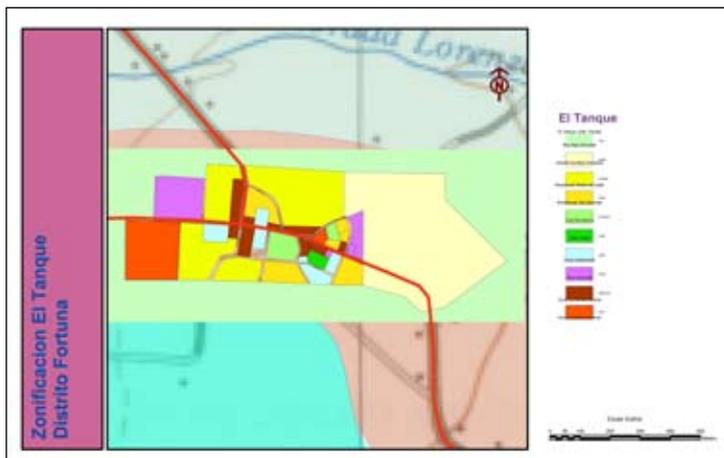
- 10 El propósito de la ordenanza para (Poblados y Villas) la zona rural es:
 - 10.1 Proveer la apropiada planificación y desarrollo de Poblados y Villas.
 - 10.2 Prevenir el establecimiento de desarrollos industriales o semiindustriales dentro de las villas o poblados rurales.
 - 10.3 Facilitar el ordenado crecimiento de villas y poblados rurales con medidas que controlen el desarrollo de vivienda, servicios, y vialidad de estas zonas.

Zona Rural

Esta zona tiene un uso principal agrícola, el promedio de población es de muy baja densidad (menos de 45 habitantes por hectárea). Las concentraciones de población que se ubican en estas zonas tienen las características descritas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Costa Rica (INEC), y se indicarán en adelante como el área preurbana de la zona rural.

La ordenanza establece para esos lugares con características específicas de concentración de población rural las siguientes regulaciones que incluyen:

- Zona Rural, regulaciones generales;
- Zona Rural Residencial, que incluye regulaciones para poblados y villas incluyendo varios usos comunes y complementarios para asentamientos en zona rural.



Artículo 5.11. Zona Rural

Para esta zona se aplicarán las siguientes normas de planeamiento:

Ordenamiento para Área Rural

- 11 El propósito del ordenamiento de Área Rural es:
 - 11.1 Proteger áreas no requeridas para el desarrollo de actividades urbanas, actividades urbanas prematuras o peligrosas.
 - 11.2 Proteger las áreas agrícolas más productivas.
 - 11.3 Proteger el ambiente rural que provee contraste y amenidades escénicas a la ciudad, en un distrito de enteros turístico.
 - 11.4. La Autoridad Distrital de La Fortuna está abocada (dedicada) a la promoción, protección, mejoramiento y extensión de la agricultura del área, brindando las facilidades de estas ordenanzas para que se realicen las tareas atinentes (de la materia agrícola) con las ventajas de prioridad, ocupación y tasación del suelo a favor de la agricultura.
 - 11.5 La ocupación actual de los suelos se protegerá mediante:
 - La protección de suelos productivos, zonificándolos como zonas rurales, terrenos de uso principalmente agrícola que incluye las áreas especiales de producción de tubérculos y otros vegetales, ornamentales y productos de exportación de la zona.
 - 11.6 Proteger la inversión de trabajos agrícolas realizados recientemente, evitando su obsolescencia prematura por razones de cambios en los usos de suelo.
 - 11.7 Evitar el relleno parcial, o desarrollo de terrenos difíciles de drenar.
 - 11.8 Facilitar el acceso y transporte de productos desde los campos a centros de mercadeo.

Zona Rural: Usos conformes

- 11.9 Usos conformes dentro de la zona de Área Rural son:
- 11.10 Plantaciones de árboles de diversos frutos y productos (cítricos, maderables, etc.)
- 11.11 Orquídeas, flores y similares

- 11.12 Vegetales y cultivos de gramíneas
- 11.13 Granos básicos y tubérculos
- 11.14 Pastos y ganado
- 11.15 Proyectos turísticos o industria que cumpla la Norma ISO-14000
- 11.16 Granjas avícolas, chancheras y otras granjas de animales son permitidos, siempre que satisfagan los requisitos sanitarios del Ministerio de Salud de no contaminación de y disposición de desechos fuera de ríos o quebradas; y localizadas fuera de las poblaciones y villas existentes.

Zona Rural: Uso No Conforme

- 11.17 Uso No Conforme incluye:
- 11.18 Industria General clasificada tipo C
- 11.19 Depósitos que no sean para almacenar productos agrícolas y o forestales.
- 11.20 El relleno de áreas que las inutilice para su fin agrícola.
- 11.21 Cualquier estructura, que impida el uso de campos para la usanza agrícola del lugar.
- 11.22 La autoridad distrital no dará permiso para cambios de usos diferentes a los necesarios para agricultura en las áreas rurales.
- 11.23 La nota de permiso de Área Rural deberá solicitarse especialmente cuando haya:
- 11.24 La excavación, reclamo o tajo, limpieza de terrenos para cualquier propósito o Uso Urbano, incluyendo el relleno de los mismos terrenos.
- 11.25 El volteo, copeo, desramado, desraizado, daño o destrucción de árboles.
- 11.26 La construcción en terrenos con uso de suelo agrícola para vivienda u otros desarrollos estarán sujetos al apartado o 3.3 de Parte II de esta Ordenanza.
- 11.27 El cambio de uso de suelo parcialmente, o de un edificio o cualquier parte del mismo, en otros no contemplados en la ordenanza (véase tabla de usos de suelo).
- 11.28 Depósitos de materiales de desecho, o basuras.
- 11.29 Desarrollo y construcción en laderas con pendiente mayor a 15° (grados).

5.12 Zona Rural Residencial (incluye Villas y Poblados): Usos Conformes

- 12. El uso conforme dentro de la zona rural (de Villas y Poblados) incluye:
 - 12.1 Área de lote mínimo para vivienda individual de 240 m² por lote, frente mínimo de 8 m para subdivisión de terrenos en lotes individuales en Villas y Poblados, resto de requisitos según Zona de Baja Densidad
 - 12.2 Guarderías
 - 12.3 Kindergarden
 - 12.4 Escuelas primarias
 - 12.5 Edificio local municipal
 - 12.6 Centros religiosos
 - 12.7 Clínicas
 - 12.8 Estaciones de policía
 - 12.9 Tiendas locales
 - 12.10 Cualquier edificio relacionado con las actividades comunales.

5.13 Zona Residencial Rural (Villas y Poblados): Usos No conformes

- Son usos no conformes dentro de las poblaciones de la zona rural los siguientes:
 - 13.1 Industria clasificada por el Ministerio de Salud como tipo C o B.
 - 13.2 Depósitos o almacenes de mercancías generales.
 - 13.3 Porquerizas.
 - 13.4 Granjas avícolas.
 - 13.5 Aserraderos.
 - 13.6 Todo uso para rellenos de desechos urbanos.
 - 13.7 Cualquier proyecto que tenga efectos adversos para las villas y caseríos.
 - 13.8 Minería y extracción de materiales dentro del área de poblaciones.
 - 13.9 La indicación de poblaciones, villas y caseríos en zonas rurales se demarca en los mapas por un polígono en color amarillo; mientras que las villas se ubican sobre ibas municipales principales, alguno que otro asentamiento se ubica sobre la carretera principal con carácter regional, estas zonas están dentro de los planes locales definidos para el Distrito.

Artículo 5.14. Zona de Laderas y Colinas

La localización de terrenos en colinas se hace en el Mapa del Distrital Volcán, parte de Habana y Vista Volcán para esta zona se aplican las siguientes reglas y lineamientos urbanos:

Planteamiento Urbano en Zona de laderas y colinas

- 14.1 Es el propósito de este lineamiento urbano:
 - a. Conservar áreas de significativo valor visual por la conformación del terreno y su cobertura vegetal.

- b. Proteger las laderas y terrenos con pendientes mayores de 15 grados, así como las colinas y comienzo de llanuras, lugares con cortes, desmonte y desnudez vegetal, evitar desarrollos urbanos sobre áreas de peligrosidad demarcada.
 - c. Asegurar el desarrollo apropiado en áreas de recarga acuífera y manantiales.
- 14.2 El desarrollo de las colinas se orienta hacia el sector turístico, evidenciándose sobre el principal centro urbano, proponiendo el rescate del mayor potencial turístico de los lugares volcán Arenal, cerro Chato, y alrededores. Los tipos de estructura construidos en las colinas van desde complejos turísticos con gran infraestructura hotelera hasta fincas con lugares de recreación y esparcimiento, poblaciones, villas y fincas ganaderas. Existen otras obras para servicios básicos, como lo son los tanques de agua, captaciones, torres de transmisión, comunicaciones, y observatorios.
- 14.3 Los mayores impactos adversos al medio ambiente que regula la ordenanza para la construcción en laderas y colinas son:
- a. Evitar la erosión de suelos, debido a eliminación de cobertura vegetal que deja al descubierto la superficie de los mismos, y los cortes en terrenos inclinados de colina creando escarpas y lavaderos de tierra para las aguas superficiales.
 - b. Inestabilidad de terrenos en pendiente debido a eliminación de su parte principal de pie de ladera, cambio en condiciones de esfuerzos debidos a las condiciones del agua infiltrada y subterránea que aumentan la carga sobre estructuras del suelo.
 - c. Impactos en la calidad escénica y paisajista debido a cambios físicos directos sobre las laderas.
- 14.4 Para conocer si un proyecto es admisible en la zona de ladera o colina, el desarrollador presentará solicitud de conformidad a la autoridad local, la que estudiará y resolverá conforme a las condiciones requeridas de uso de suelo y protección del ambiente, para asegurar la estabilidad, evitar zonas peligrosas, proteger el bosque y la cobertura vegetal, laderas y colinas, de modo que se asegure la recarga de manantiales y fuentes, así como la preservación del medio físico natural.
- 5.15 Zonas de laderas y colinas: (Usos Conformes)**
El uso admisible en las zonas de laderas y colina incluye:
- 15.1 El restaurante, incluyendo usos recreativos adicionales.
 - 15.2 El Uso Residencial Individual separado o multifamiliar de unidades de muy baja densidad.
 - 15.3 Desarrollos de Turísticos de hoteles, chalet, cabañas.
 - 15.4 Proyectos turísticos de veredas, caminos, y trillos peatonales para caminatas guiadas o para cabalgatas.
- 5.16 Zona de Laderas y Colinas: Uso No Conforme**
- 16 El uso no conforme incluye:
 - 16.1 Construcciones de mayor altura al área boscosa inmediata al lugar de la obra.
 - 16.2 El uso de equipos pesados para movimientos de tierra o limpieza de terrenos está restringido, y su utilización requiere de permiso previo.
 - 16.3 En áreas de laderas o colinas la obstrucción visual es una limitante para el desarrollo de proyectos. Es permitido desarrollar cualquier sitio ubicado en el límite de la zona, hasta 100 metros hacia afuera de la misma.
 - 16.4 Si la solicitud de permiso es para un restaurante con otras áreas recreativas mayor a 2 ha., el área máxima de construcción (por cobertura) es del 20% del sitio.
 - 16.5 Si la aplicación es para Uso Residencial de una unidad simple e independiente (no pertenece a ningún desarrollo residencial) el área de cobertura máxima es de 30%.
 - 16.6 Si la aplicación es para Uso Residencial con múltiples unidades habitacionales la densidad no excederá la clasificación de muy baja densidad (menos de 45 hab. por hectárea).

5.17 Zona de Protección para Recarga Acuífera y Nacientes

Artículo 5.17. Zonas de recarga de manantiales y fuentes

Se protegerán todas aquellas nacientes declaradas de interés público que sirven, o son reserva para la provisión de agua potable. Se ubicará y delimitará el área que establezcan los servicios técnicos al respecto, y se señalarán en los diferentes mapas de las ordenanzas conforme se vaya oficializando e incorporando su protección. Para estas zonas se darán las siguientes políticas:

- 1 El Propósito de Zona de Recarga de agua es:
 - 17.1 Proteger los nacientes, y fuentes recarga de ríos, que son los cursos de agua más importantes como reservas para agua potable del Distrito La Fortuna.
 - 17.2 Proteger sitios de recarga fuera de áreas protegidas, que sirven como fuentes potenciales para abastecimiento de agua potable del Distrito.
 - 17.3 La implementación de recarga de agua deberá evitar los impactos adversos a la calidad del agua, lo que incluye la construcción de residencias, limpieza de vegetación,

talas, extracciones de materiales, cambios de cultivos y cobertura vegetal, la construcción de caminos y pasos de servidumbres.

5.18 Recarga de Acuíferos: Usos Conformes

Uso conforme dentro del área de recarga incluye:

- 18.1 Áreas naturales inalteradas.
- 18.2 Áreas de bosques, plantación de bosques.

5.19 Recarga de Acuíferos y Protección de Nacientes: Uso No Conforme

Usos No Conformes dentro de la Zona de Protección de Nacientes incluye:

- 19.1 Cualquier uso residencial
- 19.2 Cualquier uso turística-comercial
- 19.3 Cualquier uso agropecuario
- 19.4 Cualquier uso industrial.

Ver mapa áreas protegidas. La zona de Recarga.

Alteraciones en la forma de limpieza, continuación, ampliación y modificación del área de recarga.

5.20. Artículo sobre ÁREAS PROTEGIDAS

ÁREAS PROTEGIDAS Un repaso de las áreas protegidas en La Fortuna

Distrito es provisto en (Mapa 2 y Mapa 5).

Para estas áreas el siguiente planteamiento de normas y orientaciones se aplican:

Normas de áreas protegidas

- 20.1 El objetivo de la norma de área protegida es:
- 20.2 Proteger el hábitat natural existente en el lugar de interés.
- 20.3 Proteger recursos importantes de recargas de agua contribuyentes a los ríos Arenal, Fortuna, Burio, Burro, e importantes fuentes de agua potable para consumo humano del Distrito.
- 20.4 Establecer y mantener pequeños parques y árboles de reserva para amparo de fuentes de agua, manantiales, nacientes y formación de quebradas como quebrada Pajuila, Cedral, Calle Arenas, Quebrada Palma, Quebrada Habana, Quebrada Cristina, Quebrada Platanillo.
- 20.5 Permitir la recreación supervisada en pequeños habitats naturales con su flora y fauna silvestre protegidas.
- 20.6 Recuperar especies en peligro de extinción
- 20.7 El Control con la norma de área protegida de cualquier impacto humano en los habitats naturales que impacten las mismas. Esto incluye cualquier construcción o actividad que podría tener un impacto en el hábitat, ejemplo tal es el desarrollo de proyectos residenciales, limpieza de vegetación, agricultura, cambios de cultivos existentes, tala de árboles, extracción de materiales y construcción de caminos.

5.21 Áreas Protegidas Usos Conformes

- 21.1 Hábitats naturales no alterados. Proteger áreas predominantes protegidas incluido el desmonte
- 21.2 Áreas Protegidas: Uso No Conforme
Uso No Conforme en las áreas protegidas, cualquier uso urbano que no sea de servicio básico de infraestructura o comunicación.

Mapa de Áreas Protegidas. Mientras que los Parques Nacionales protegen importantes habitats, las áreas protegidas refuerzan el manejo y proyección de los recursos naturales de dichas zonas, sin evitar su acceso recorrido, así como su administración y explotación particulares.



Artículo 5.22 De la Comisión para la Aplicación del Plan Regulador

- a. El Plan Regulador será revisado en su aplicación y futuras modificaciones por una comisión integrada por la Regidora Municipal de Fortuna, un representante de la Asociación de Desarrollo de Fortuna, un representante de la Asociación de Desarrollo del Tanque, un representante de la Cámara de Turismo Local de Fortuna, un representante de la Cámara de Comercio Local, un representante de la Asociación de Agricultores Locales, un representante de Organizaciones Comunales Locales.

- b. La Sección de Ingeniería Municipal, la Sección de Catastro Municipal, la Sección de Valoración y Tasación Municipal serán las encargadas de aplicar la reglamentación correspondiente a sus campos de trabajo según se indica en el presente reglamento.
- c. Las Asociaciones de Desarrollo del Distrito de Fortuna deberán revisar y avalar los proyectos correspondientes a las áreas de Distritales que tienen a su cargo, según procedimiento especificado en este reglamento
- d. Los elementos de trabajo de la colisión lo constituyen el Registro Urbano de Proyectos, el Registro Urbano de Usos de Suelo, el Registro Urbano de Subdivisión de Terrenos, además de los mapas y reglamentos vigentes objeto de la remisión, y las recomendaciones y solicitudes presentadas a esa comisión por escrito para su consideración y análisis
- e. El Capítulo III establece el procedimiento administrativo usual de aplicación de las Ordenanzas Urbanas, y el registro respectivo de las resoluciones.
- f. La comisión tendrá como metas y objetivos lo indicado en la Ley de Planificación Urbana, de donde procede su legitimidad de acción y fundamento de creación (Sección Tercera, Capítulo Primero). Se reunirá trimestralmente el primer jueves del mes correspondiente, y dará un informe anual del seguimiento y consideraciones sobre el Plan Regulador y sus recomendaciones

ANEXOS

ANEXO 1

APLICACIÓN para Permiso de USO de Suelo según Ordenanzas DISTRITO La Fortuna Ordenanza de Usos de Suelo (ORD. 141)

A
Señor Presidente,
Asociación de Desarrollo La Fortuna

La presente Aplicación de Permiso para Uso de Suelo solicita a la Asociación de Desarrollo de La Fortuna la autorización para el Uso Propuesto de.....en el Lote/Edificio ubicado endel Distrito La Fortuna, conforme las Ordenanzas de Usos de Suelo del Distrito

Solicitamos el consentimiento del Uso descrito en esta aplicación y en el plan adjunto

Ref. No:
Fecha:
Firmado:.....

- 1. (A) Nombre de Solicitante.....
(B) Dirección (a la cual se notificará la decisión).....
- 2. Los particulares solicitantes de este permiso como los (e. g. arrendatario y propietario, comprador presunto y dueño, o agente apoderado de esto) acuerdan que:
- 3. El Lugar descrito.....
Sea desarrollado con el uso de.....
- (B) Título o número de catastro.....
(C) Área a utilizar.....
(D) Detalles de restricciones existentes:.....
- 4. Uso existente:.....
Uso propuesto:.....

CERTIFICADO del Propietario

- 5. Cuando el aspirante no es el propietario la concurrencia del propietario debe ser evidenciado por su acuerdo con el dueño:
Yo / NOSOTROS.
L / C No:..... El propietario(s) del inmueble descrito concurre en esta solicitud de acuerdo con los términos de la aplicación.
Fecha del mes de.....día.....de.....20.....
Firma del propietario(s).
Nombre de testigo:
Y / cédula No:
Firma de testigo.
- 6. Las copias del proyecto de desarrollo se adjuntan con esta aplicación. (Planos, memoria descriptiva, calificación de Salud, etc., según corresponda al uso o desarrollo propuesto)

Agua Azul (zonificación)



ANEXO 2
RESOLUCIÓN DE LA SOLICITUD PARA USO DEL EDIFICIO / ORD.xxx
DISTRITO FORTUNA

CONFORME A ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN (Ordenanza N°.....)

A: (Nombre y dirección de solicitante del proyecto o uso de suelo)

Resolución de Solicitud para Uso del Edificio como:

Ordenanza del Distrito La Fortuna N° xxx

Su aplicación (N°).....arriba mencionada

Fue considerada por la Asociación de Desarrollo en reunión

Y el Proyecto presentado por usted fue **Aprobado**,

Por lo que se notifica este consentimiento

Concedido y sujeto a las siguientes condiciones:

.....
.....
Ref. del Uso. Este proyecto se ubica enque tiene el uso como parte de la ordenanza N° formando parte del Plan de Ordenamiento.

2. La decisión está registrada en el tomo.....folio..... del Registro de Permisos / Concilio ref. No.....

.....
Presidente
Asociación de Desarrollo
CC/Director, Departamento Planificación Urbana
Municipalidad de San Carlos
AR/ (Anotado al Registro) #

ANEXO 3

Determinación de Pendiente



ANEXO 3

Método para Determinación de Pendiente de Terreno o sitio

Área de Influencia.

Para determinar si un sitio propuesto está situado en un lugar con inclinación de 15 grados o más, se analizarán los perfiles de inclinación representativos del sitio, y dibujados en un mapa de contornos, (curvas de nivel). Los perfiles de inclinación deben incluir el área de influencia o la primer rompiente aguda de pendiente arriba y abajo del sitio, o por lo menos una distancia mínima de 500 m alrededor del sitio, cualquiera que sea aplicable, según la topografía del sitio; sin embargo, pueden existir modificaciones a esta regla general.

Escala del mapa

La precisión de la medida es dependiente de la escala e intervalos de contornos del mapa. Una medición de topografía detallada del sitio propuesto es normalmente extendida hacia afuera del sitio como parte del planeamiento. La Topografía de sitio detallada es producida en escalas con rango de 1:1.500 a 1:500. Estos mapas serán usados en conjunto con el 1:10.000 (con intervalos de contorno de 5 m) 500 m pendiente arriba y pendiente abajo de las áreas destinadas a la construcción.

Líneas de Sección

Los perfiles deben seleccionarse en los lugares propuestos para construir las estructuras (construcciones más sobresalientes) del sitio y también, incluir usos existentes tales como aquellos que modifican esa pendiente (e. g. caminos, torre de telecomunicación, etc.). Las secciones de corte serían orientadas

Diferentes Usos de Suelo	Clasificación General de Zonas						
	Zonas Residenciales			Zona	Zona	Zona	Zona
	ZR-A	ZR-M	ZR-B	Institucional	Industrial	Recreativa	Verde
Academias de Montar a caballo					B		
Accesorios para autos.					A		
Aeropuertos.					B		
Agencia de empleos							
Agencia de envíos							
Agencias de Viajes, y Diversión.							
Air Conditioning, oficina y talleres							
Albergues					B		
Alimento Congelado.							
Almacenaje							
Almacenaje de Patrón, líquidos inflamables, grasas o aceites, almacenaje y distribución al por mayor							
Almacenamiento.							
Almacenes De Aplicación Médicos.							
Almacenes de Cristalería.							
Almacenes de electrodomésticos							
Almacenes De Licor.							
Almacenes De los Efectos de escritorio.							
Almacenes de mercancías de cuero							
Almacenes de Mercancías deportivas.							
Almacenes de mobiliario para oficina.							
Almacenes De Muebles.							
Almacenes de Papel Tapiz							
Almacenes De Filatélico.							
Almacenes De Ropa.							
Almacenes de secundario.							
Almacenes de Semillas.							
Almacenes de Variedad.							
Almacenes de ventas al por mayor							
Almacenes Del Equipaje.							
Almacenes grandes.							
Almacenes Vinos Del Cebo.							
Andamiaje para la construcción							
Aréna de 1000 asientos o menos.							
Aréna de mas 1000 asientos.							
Aréna de tiro al arco (de interior).							
Aserraderos					A		
Ataúdes y funerarias.							
Auditorios, 1000 asientos o menos.							
Auditorios, mas de 1000 asientos.							
Auto-cinemas							
Auto-cinemas.							
Autocalentamiento de hoteles y otros							
Bancos.					A		
Baños.					A		
Baños Públicos.							
Baños Públicos. Aplicaciones De Servicio Público.							
Bares							
Bazarinos y botaderos							

Diferentes Usos de Suelo	Clasificación General de Zonas						
	Zonas Residenciales			Zona	Zona	Zona	Zona
	ZR-A	ZR-M	ZR-B	Institucional	Industrial	Recreativa	Verde
Academias de Montar a caballo					B		
Accesorios para autos.					A		
Aeropuertos.					B		
Agencia de empleos							
Agencia de envíos							
Agencias de Viajes, y Diversión.							
Air Conditioning, oficina y talleres							
Albergues					B		
Alimento Congelado.							
Almacenaje							
Almacenaje de Patrón, líquidos inflamables, grasas o aceites, almacenaje y distribución al por mayor							
Almacenamiento.							
Almacenes De Aplicación Médicos.							
Almacenes de Cristalería.							
Almacenes de electrodomésticos							
Almacenes De Licor.							
Almacenes De los Efectos de escritorio.							
Almacenes de mercancías de cuero							
Almacenes de Mercancías deportivas.							
Almacenes de mobiliario para oficina.							
Almacenes De Muebles.							
Almacenes de Papel Tapiz							
Almacenes De Filatélico.							
Almacenes De Ropa.							
Almacenes de secundario.							
Almacenes de Semillas.							
Almacenes de Variedad.							
Almacenes de ventas al por mayor							
Almacenes Del Equipaje.							
Almacenes grandes.							
Almacenes Vinos Del Cebo.							
Andamiaje para la construcción							
Aréna de 1000 asientos o menos.							
Aréna de mas 1000 asientos.							
Aréna de tiro al arco (de interior).							
Aserraderos					A		
Ataúdes y funerarias.							
Auditorios, 1000 asientos o menos.							
Auditorios, mas de 1000 asientos.							
Auto-cinemas							
Auto-cinemas.							
Autocalentamiento de hoteles y otros							
Bancos.					A		
Baños.					A		
Baños Públicos.							
Baños Públicos. Aplicaciones De Servicio Público.							
Bares							
Bazarinos y botaderos							

Glosario

Uso accesorio: uso que es incidental al uso primario o principal de un terreno o edificio p. e. área de parqueo de un edificio.
 Acceso: área destinada y dotada (construida o acondicionada) para el ingreso de personas y vehículos a una propiedad.
 Zona verde: área conformada por terreno con cobertura natural, puede ser pública o privada, y acepta usos y construcciones accesorias.
 Zona institucional: se denomina zona institucional todo edificio o terreno de servicio público o comunal.
 Zona residencial: es el terreno o edificio ocupado para residencia, con la inclusión de servicios y construcciones básicas para su habitabilidad.
 Zona comercial: es el área y edificios específicamente acondicionados que permiten el intercambio de bienes, y toda actividad conexas típica de mercado.
 Zona industrial: área y edificios específicamente condicionados para la elaboración o transformación de materia prima, productos intermedios y finales.
 Uso Admisible: es el uso permitido dentro de una zona.

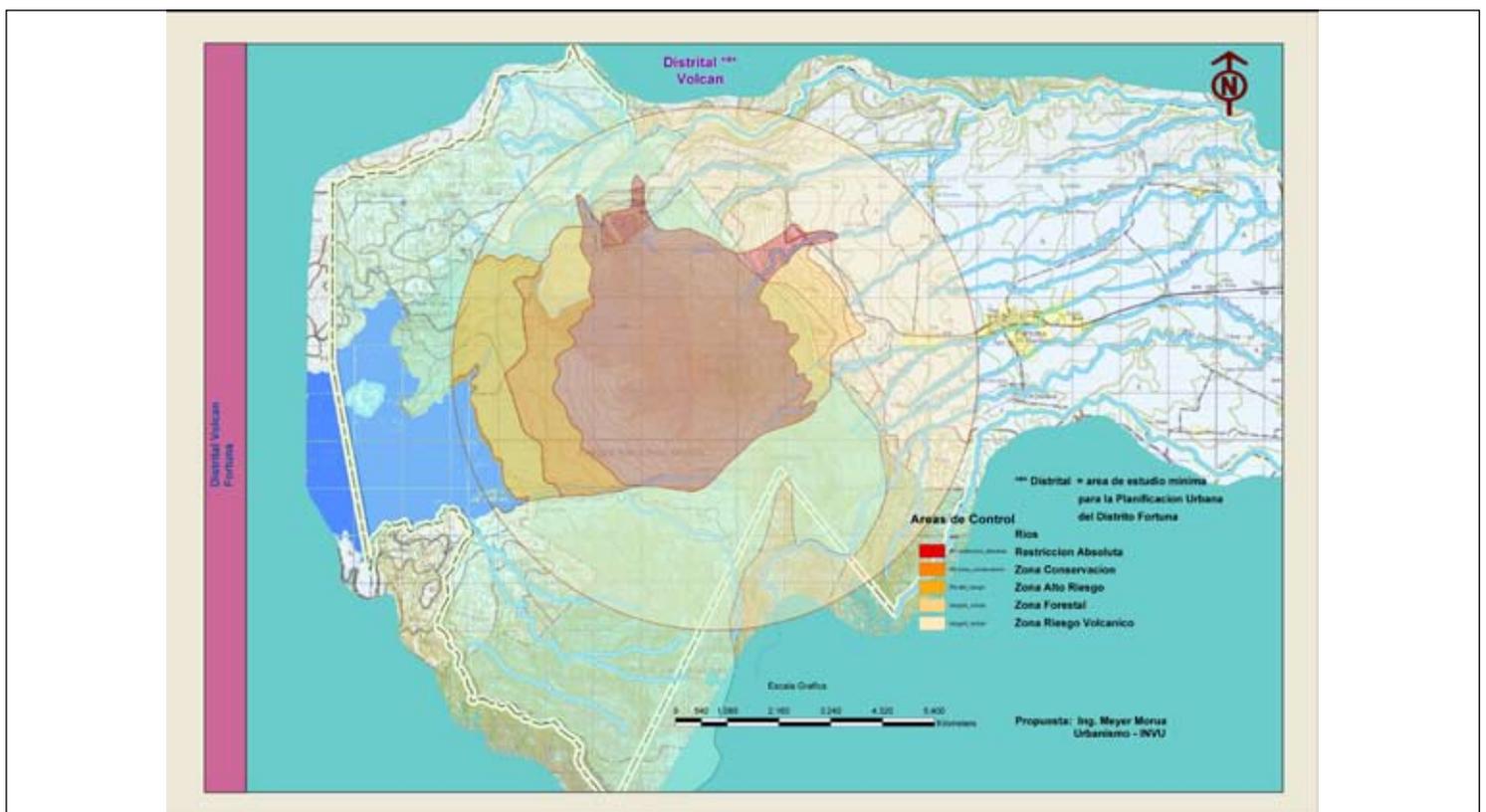
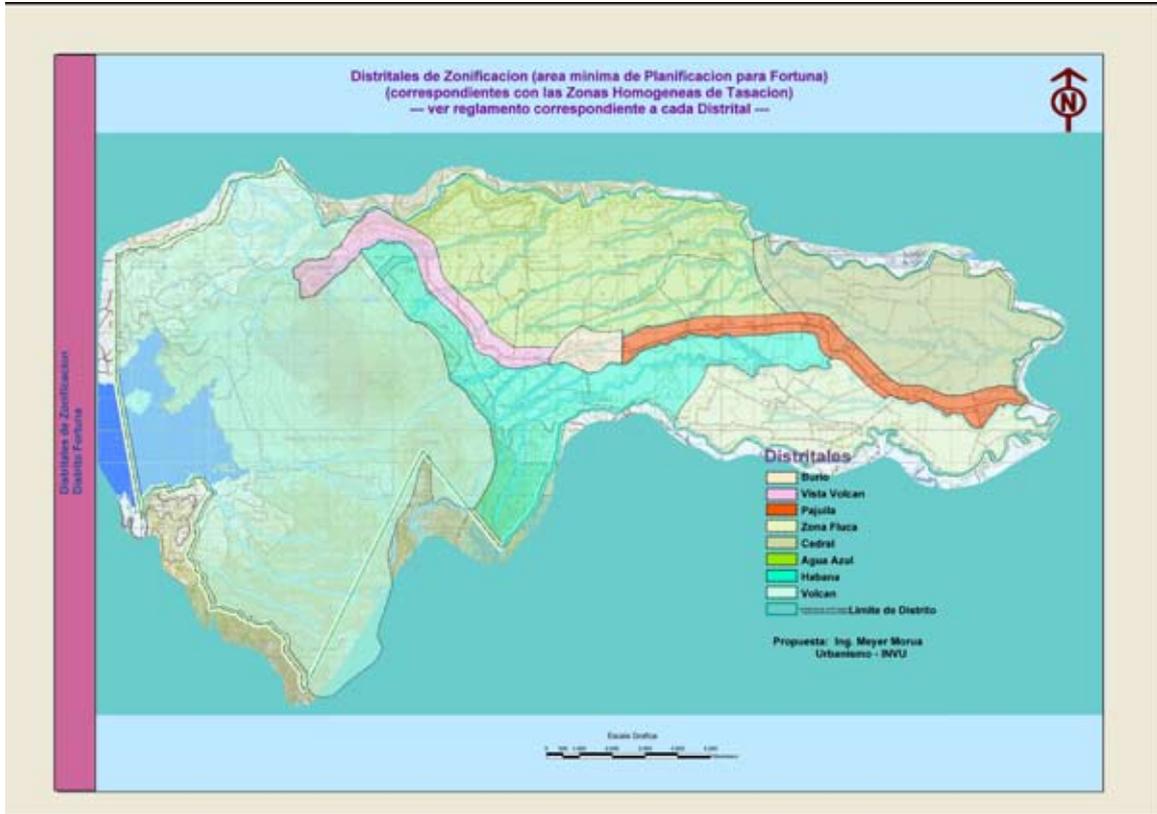
Uso Compatible: es el uso condicionado con requisitos adicionales en una zona y que sería admisible si se cumplen.

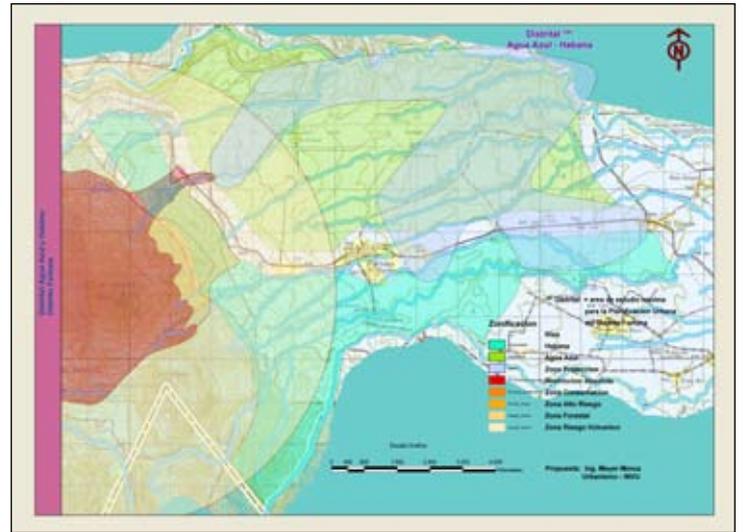
Uso complementario: es el uso que extiende, facilita, o mejora un Uso Admisible; puede ser otro uso admisible o uso condicionado.

Datos generales de la zona

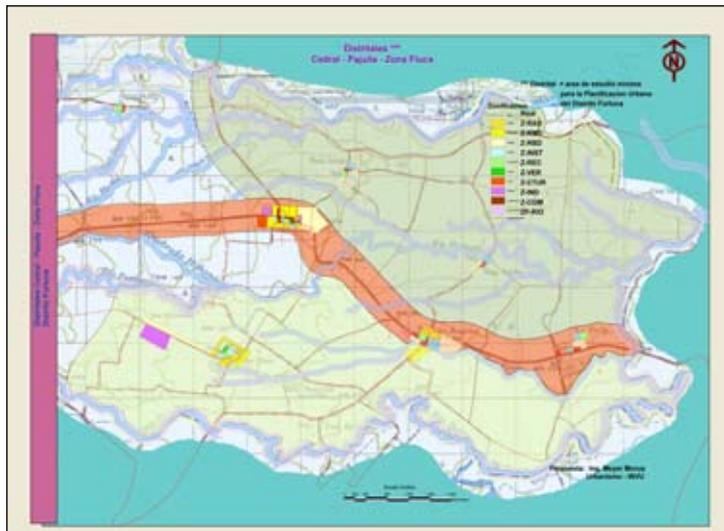
Área de Conservación Arenal - Huetar Norte	682 500	Ha 13% del país
Área Protegida	94 453 Ha	14% del ACA-HN
Cuenca del Río San Carlos.....	264 200 Ha	39% del ACA-HN
Generación Hidroeléctrica		
Lago Arenal.....	8 470 Ha	
Sitio de Protección y Conservación		Ratificado sitio Migración y Anidamiento Unesco, ratif. Conv. Ramsar
Distrito La Fortuna.....	22 950 Ha	8.7% Cuenca San Carlos
Altura máx. 1 633 m s.m Elev. Min 65 m s.m		

Mapas de División Distrital

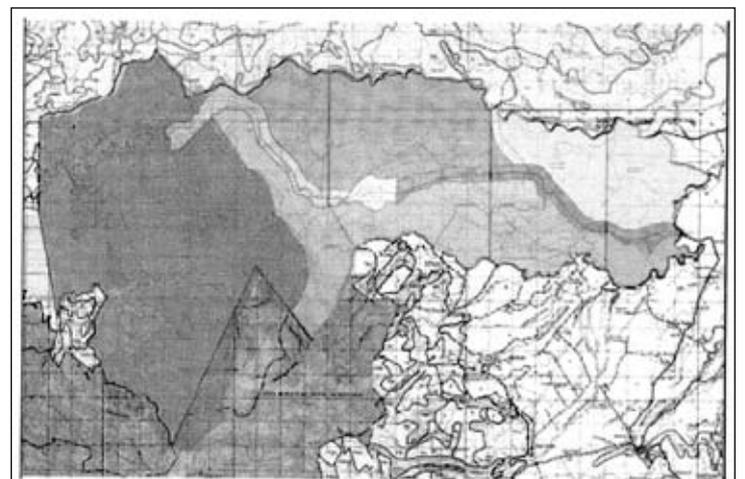
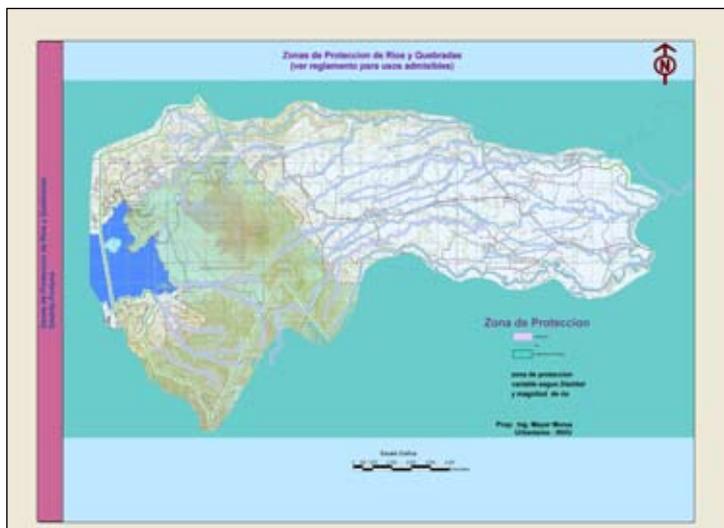




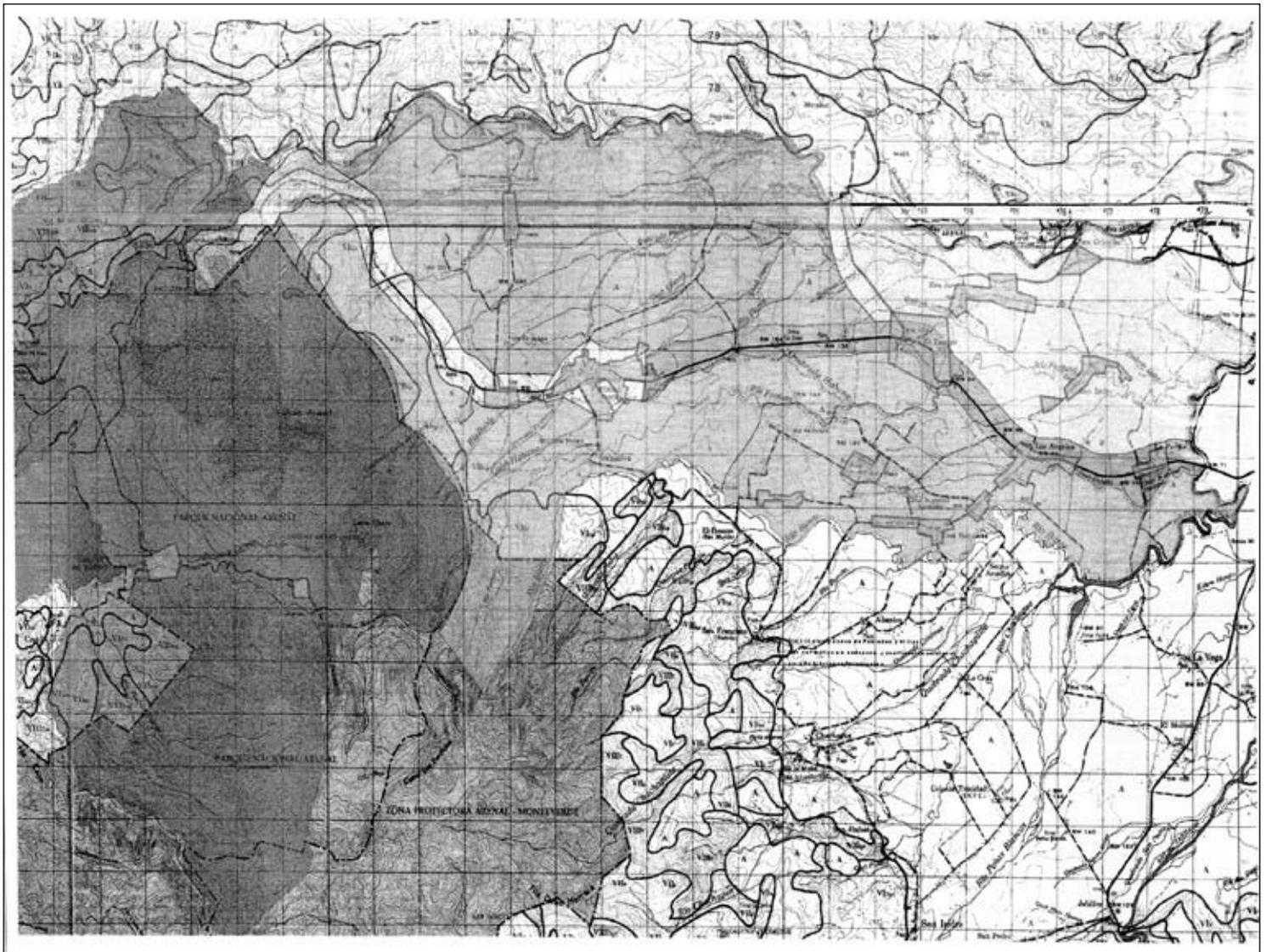
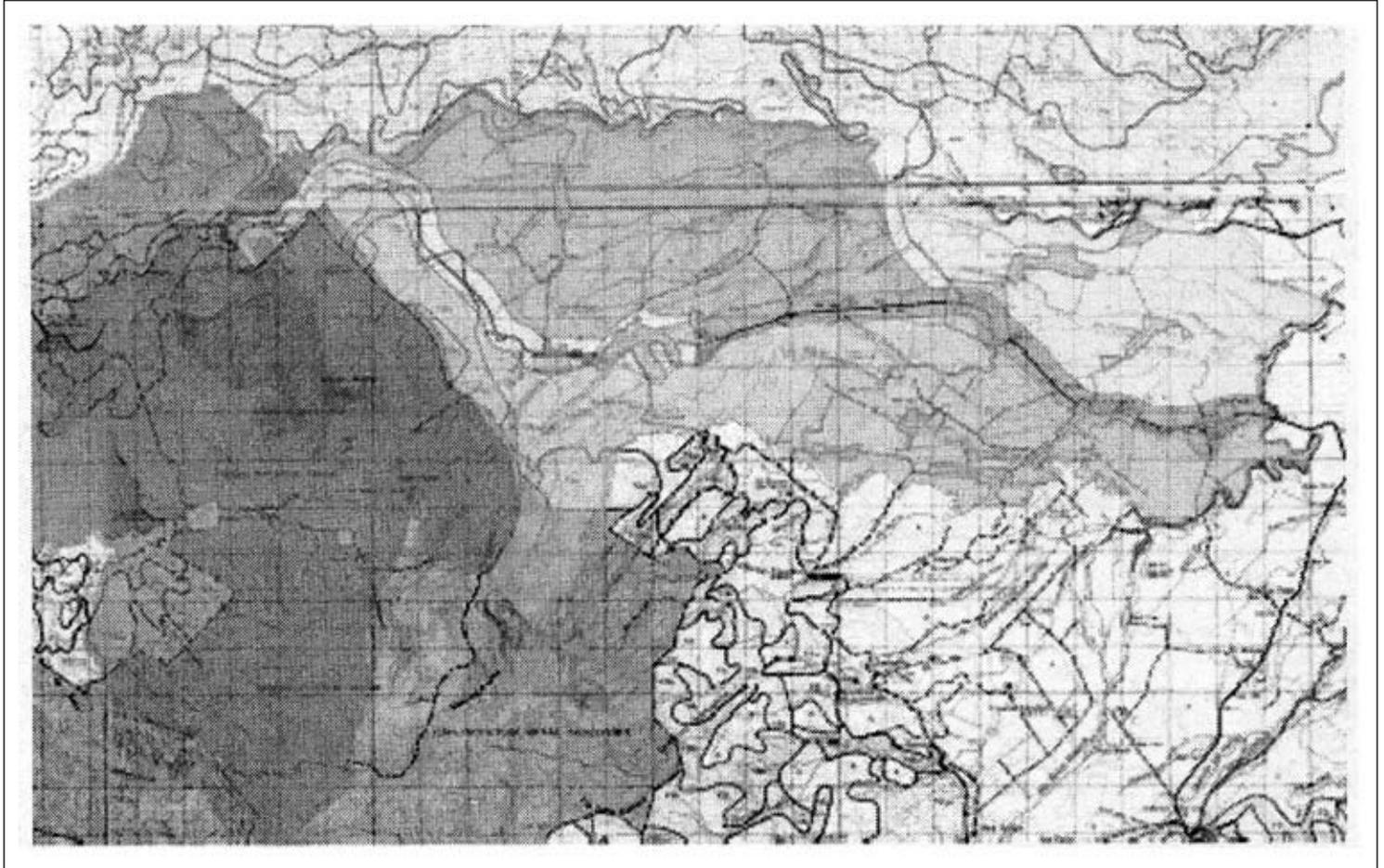
Mapas de Zonificación Específicos



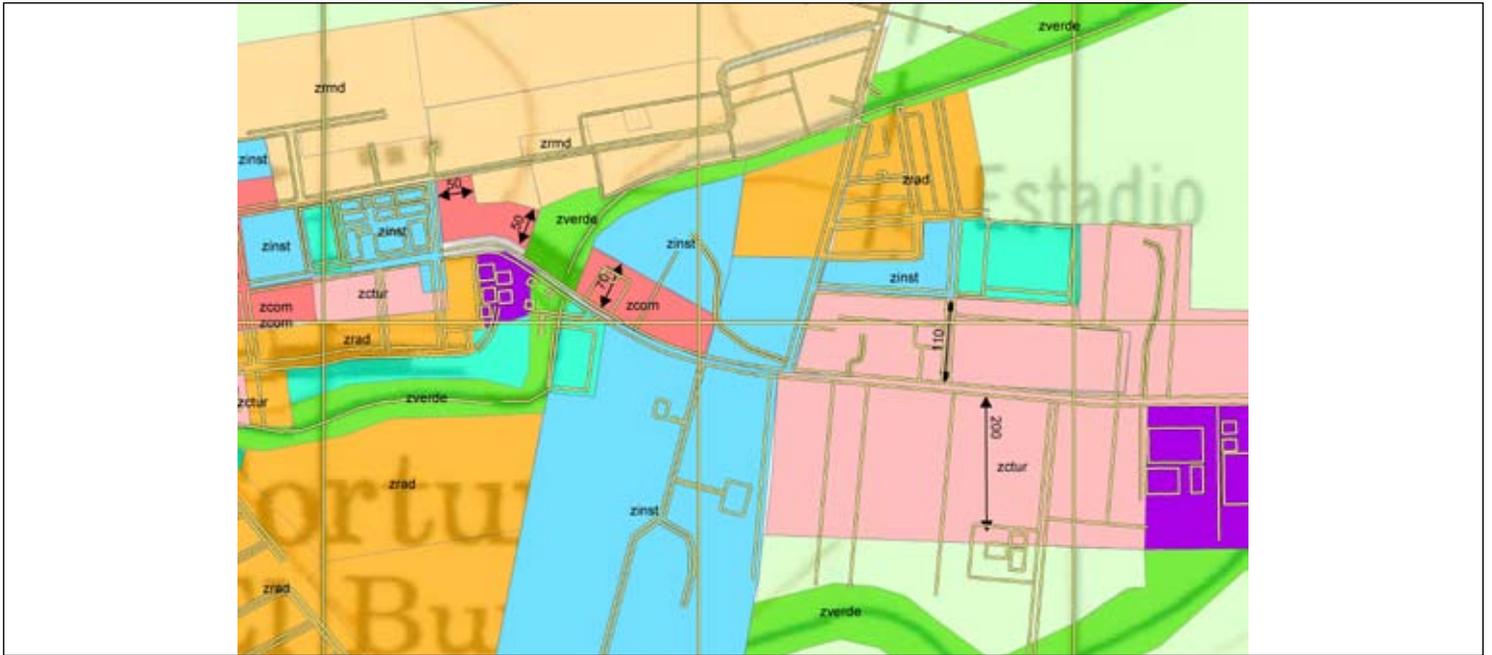
Distritales y Control de Alturas para Edificaciones



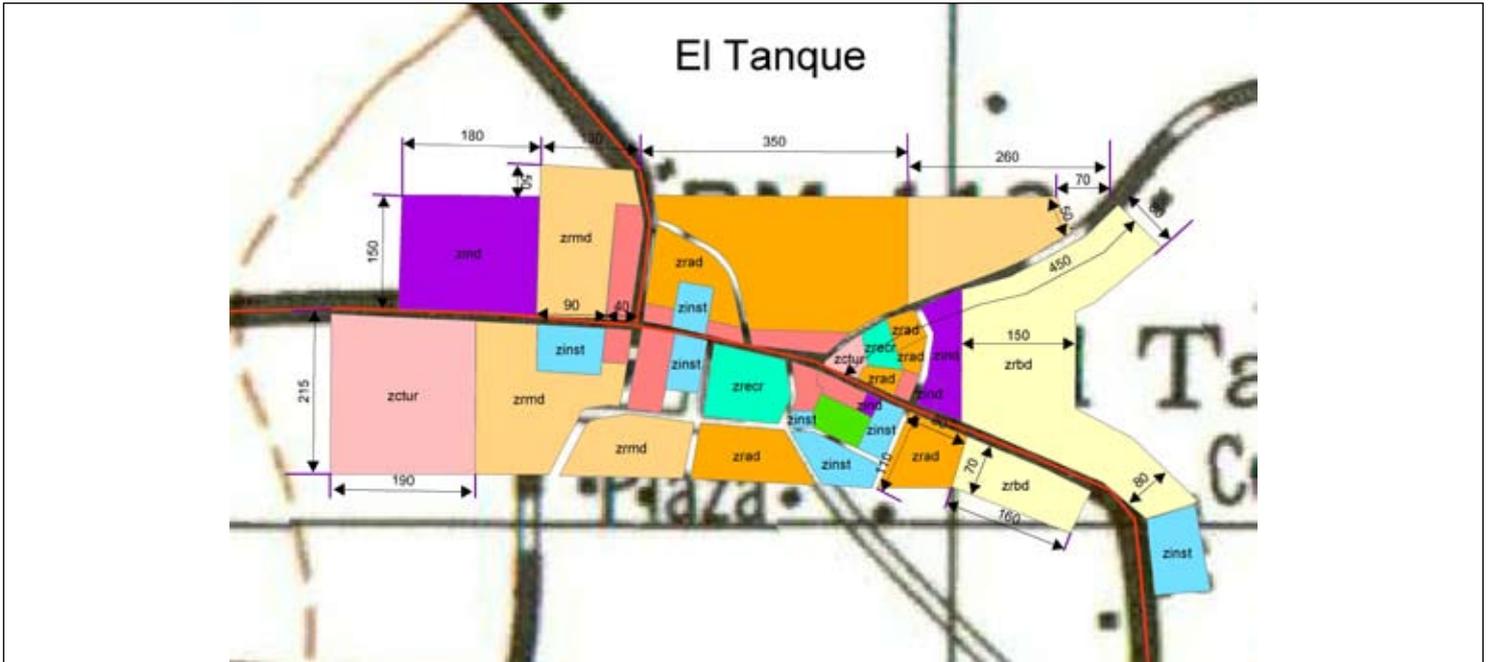
**Áreas de Poblados y Villas (demarcados por polígonos irregulares)
Ver zonificación para principales poblaciones y ordenanzas
para poblados y villas**



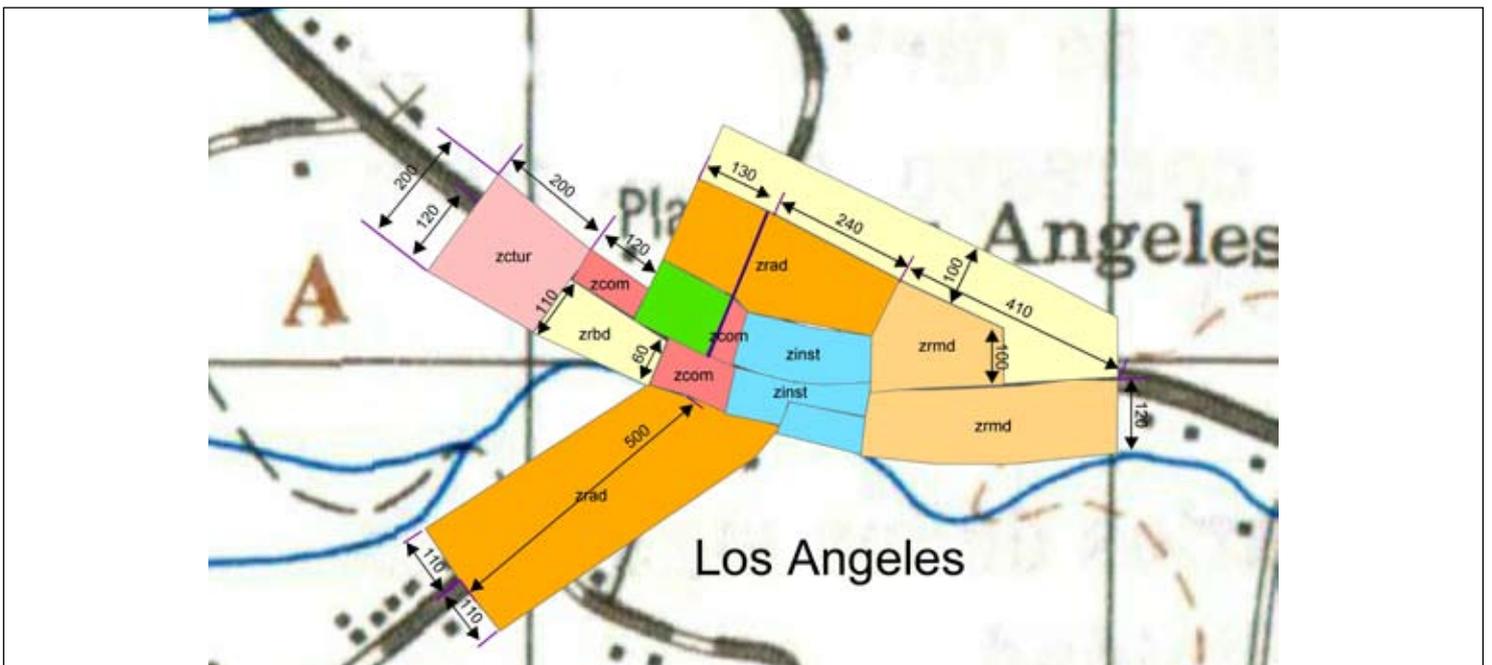
La Fortuna – Sector Este



El Tanque



Los Angeles



La Perla



Zona Fluca



Apéndice Resumen

PLAN REGULADOR DE FORTUNA:

Elaborado por: Ing. Meyer Morúa, Dirección de Urbanismo.

RESUMEN:

Elaborado por: Giulio Altamura Zumbado, Estudiante de Arquitectura (U.C.).

RESUMEN DEL PLAN REGULADOR DEL DISTRITO LA FORTUNA
INTRODUCCIÓN

- OBJETIVOS PRINCIPALES:

1. Proteger el medio ambiente -----> (Zonas Protegidas).
2. Ordenar enclaves urbanos -----> (Zonificación).
3. Facilitar el desarrollo económico:
 - * Vías de comunicación.
 - * Interés turístico del Distrito La Fortuna.
 - * Aeropuerto Internacional.
4. Prevenir riesgos y situaciones de peligrosidad:
 - * Riesgos urbanos ----> Tráfico peatonal y vehicular placenteros.
 - * Riesgos naturales ----> CNE, CFIA, Código Ambiental.
5. Promover alternativas de evaluación y administración:
 - * ISO 14000
 - * Extensión de servicios: agua, salud, educación, etc.
 - * Red vial.

TENDENCIAS DE DESARROLLO

1. La mayor parte del distrito La Fortuna se ubica en terrenos con poca pendiente, de relieve plano con ondulaciones en la parte Central y este del mismo. Al oeste se encuentra el volcán Arenal como característica topográfica predominante. Entre los productos de la zona podemos citar: tubérculos, ganadería, frutas y granos básicos.
2. Área planificación: Distrito La Fortuna.
3. Peligrosidad: control de calidad en las construcciones.
4. Medio Ambiente: proteger parques nacionales.
5. Urbano:
 - * Proteger recursos hídricos.
 - * Extensión de servicios básicos.
6. Desarrollo económico: preservar flora y fauna.
7. Administración: ISO 14000.

CAPÍTULO I

- I-1. Propósito: Uso de Suelo ---> Plan de Ordenamiento: aumentar la calidad de vida.
- I-2. Ordenanzas: regulaciones y prohibiciones que permiten el desarrollo del Distrito.
- I-3. Cobertura: todo el Distrito de La Fortuna.
- I-4. Periodo u Horizonte ----> año 2020.
- I-5. Proyectos: esquema de mapas ----> colores.
- I-6. Aprobaciones: Ley de planificación urbana.

CAPÍTULO II

APROBACIÓN DE PROYECTOS

- II-1. Aprobación Requerida: antes de comenzar un desarrollo urbano.
- II-2. Asociación de Desarrollo Distrital:
 - * Revisión de proyectos:
 - Si el proyecto es admisible.
 - Agua potable.
 - Proyecto mayor de 2 hectáreas.
 - Construcción o modificación de edificios mayor a 200 m².
 - Apertura de vías.
- II-3. Excepciones (No se requiere aprobación).
 - 3.1 Preparación de terrenos (agrícola).
 - 3.2 Terrenos para pasto.
 - 3.3 Siembra de productos moderables.
 - 3.4 Uso domiciliario individual:
 - * Lote mayor a 7000 m² y alejado de 20 m de su más cercano edificio.
 - * Distancia mayor a 10 m de una zona de riesgo.
 - 3.5
 - * Edificios no habitables.
 - * Materiales perecederos.
 - * Área menor a 50 m² de construcción.
 - * Que esté a una distancia mayor a 20 m de cualquier río.
- II-4. Contenido de los proyectos.
 - 4.1 Información: anexo 1 e inciso 5.
 - 4.2 Aprobación.
 - 4.3 Introducción: descripción del proyecto (estado actual).
 - 4.4 Descripción: propósito del proyecto.
 - 4.5 Proyectos mayor a 5 hect. ----> descripción o planos del medio ambiente existente: características del terreno, cobertura, topografía).
 - 4.6 Desarrollo que afecte el medio ambiente: especificar medidas de mitigación y protección al medio ambiente.
 - 4.7 Detalles:
 - 4.8 Ubicación, dimensiones del sitio, desarrollo dibujado.
 - 4.9 Subdivisión del terreno ----> Propósitos de cada lote.
 - 4.10 Reservas para caminos ----> utilidades públicas: especificar en el proyecto la disposición de la afectación.
 - 4.11 Caminos, electricidad, agua ----> vía pública.
 - 4.12 Dibujos: secciones y perfiles de derechos de vías.
 - 4.13 Topografía.
 - 4.14 Secciones y perfiles de servicios existentes.
 - 4.15 Ubicación de los edificios a construir.
- II-5. Términos: aprobación, aprobación condicionado o no aprobación.
- II-6. Aprobación.
 - 6.1 Edificios residenciales (actividad agrícola).
 - 6.2 Desarrollos industriales (actividad agrícola).
 - 6.3 Desarrollo de extracción y procesamiento de recursos naturales.
 - 6.4 Institucionales para el servicio de sus pobladores.
- II-7. Aprobación Condicionada.
 - 7.1 Fraccionar terrenos.
 - 7.2 Condiciones: alturas, áreas, ubicación de edificios, cobertura.
- II-8. Condicionantes por Estándares Generales.
 - 8.1 Servicios básicos ---> normas de la zona.
 - 8.2 Inspección periódica.
 - 8.3 Planos aprobados.
 - 8.4 Capítulo III: especificaciones.
 - 8.5 Ley Planificación Urbana.
 - 8.6 Cambio de uso: que no sea perjudicial.
 - 8.7 Usos no admisibles en: Zona Distrital Volcán, Zona Distrital Agua Azul y Zona Distrital Habana.
 - 8.8 Uso Industrial.
 - 8.9 Desarrollo residencial para población urbana en fincas de áreas rurales.
 - 8.10 Desarrollo comercial de productos generales y que sirven áreas urbanas.
 - 8.11 Condicionado a caminos.
 - 8.12 Agua: lo indicado.
 - 8.13 Tratamiento de las aguas negras.
 - 8.14 Inestabilidad de tierras.
 - 8.15 Zonas de interés cultural o ambiental.
 - 8.16 Término local: área cualquiera.
- II-9. Autoridad Local (Municipalidad) ----> Casos Especiales (Proyectos)
 - 9.1 Reubicar el sector afectado por condiciones naturales de desastre.
 - 9.2 Drenaje sanitario y de aguas por lluvias.
 - 9.3 Solventar situaciones de calamidad o desastres naturales.
 - 9.4 Servicios básicos para los habitantes.

- II-10. Condicionantes por aspectos viales.
 - 10.1 Vehículos de carga y descarga.
 - 10.2 Dimensiones de vías.
 - 10.3 Accesos.
 - 10.4 Prioridad a la conexión con red vial existente.
 - 10.5 Revisar vías propuestas.
 - 10.6 Incorporar al proyecto caminos de accesos.
 - 10.7 Incorporar también las proyectadas por el MOPT.
- II-11. Conservación y Protección de Terrenos
 - 11.1 Diseño Conjunto: Interés Turístico de 2 o más hectáreas.
 - 11.2 Áreas menores de 2 hect. que no deterioren zonas de reserva.
 - 11.3 Arborización.
 - 11.4 Municipalidad ----> razones escritas por rechazo.
- II-12. Usos No Incluidos o Existentes
 - 12.1 Usos actuales quedan incorporados en el plan de ordenamiento.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS Y ADMINISTRACIÓN

- III-1. Procedimiento de solicitud.
 - 1.1 Propuesta del proyecto.
 - 1.2 Revisión del proyecto por parte de la municipalidad.
 - 1.3 Devolución del proyecto para ajuste.
 - 1.4 Anotar cambios en el catastro.
 - 1.5 Cumplir el reglamento en áreas de conservación.
 - 1.6 Aprobación: una vez cumplidas las observaciones.
 - 1.7 Solicitud del permiso: uso de suelo (anexo 1).
- III-2. Requisitos para el trámite (Municipalidad).
 - * Aprobación de Permiso Ambiental y Riesgos.
 - * Requisitos Administrativos (ISO 14000).
 - 2.1 Registro solicitudes.
 - 2.2 Número de solicitud del proyecto.
 - 2.3 Nombre del solicitante.
 - 2.4 Fecha de aplicación.
 - 2.5 Descripción del terreno.
 - 2.6 Resumen propuesta del proyecto.
 - 2.7 Resolución dada.
- III-3. Registro de Certificación para la Subdivisión de Terrenos
 - 3.1 # Solicitud del proyecto.
 - 3.2 Nombre del solicitante.
 - 3.3 Fecha de aplicación.
 - 3.4 Descripción del terreno.
 - 3.5 Resumen propuesta del proyecto.
 - 3.6 Resolución dada.
 - 3.7 Descripción del trabajo a realizar.
 - 3.8 Número de catastro.
 - 3.9 Autoridad Local---> Copia del registro de la subdivisión de terrenos.
- III-4. Registro de Certificación para Permisos de Proyectos.
 - 4.1 Número solicitud del proyecto.
 - 4.2 Nombre del solicitante.
 - 4.3 Fecha de aplicación.
 - 4.4 Descripción del terreno.
 - 4.5 Resumen propuesta del proyecto.
 - 4.6 Resolución dada.
 - 4.7 Descripción del trabajo a realizar.
 - 4.8 Número de catastro.
 - 4.9 Autoridad Local---> Copia del registro de la subdivisión de terrenos.
- III-5. Revisión de los Libros de Registro cada 6 meses: para mejorar las Ordenanzas.

CAPÍTULO IV

ESTÁNDARES GENERALES Y REGULACIONES

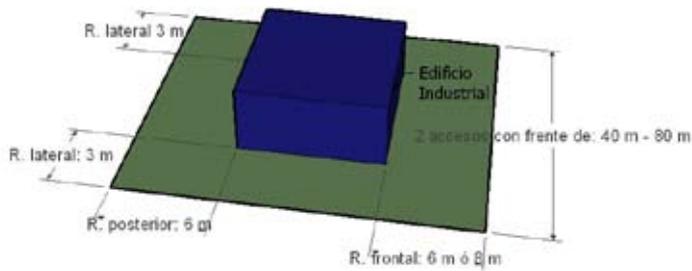
- IV-1. Edificios Residenciales: de 2 o más pisos su relación de la altura máxima con su inmediato vecino es de 1.5 veces la altura de la edificación vecina.
 - 1.1 Excepción Zonas Urbanas Centrales:
 - * Retiro posterior = 6m
 - * Retiro lateral = 3m
 - 1.2 Provisión de sanitarios, baños, y tanque séptico en toda vivienda.
 - 1.3 Se considera vivienda hasta una altura máxima de 8 m; mayor a esto se tomará como edificio.
- IV-2. Edificios comerciales.
 - 2.1 Materiales permanentes.
 - 2.2 Altura máxima = (regla control de paisaje natural).
 - 2.3 Accesos posteriores.
 - 2.4 Los edificios mixtos Residencial-Comercial se le aplican los retiros residenciales.

IV-3. Edificios industriales.

3.1

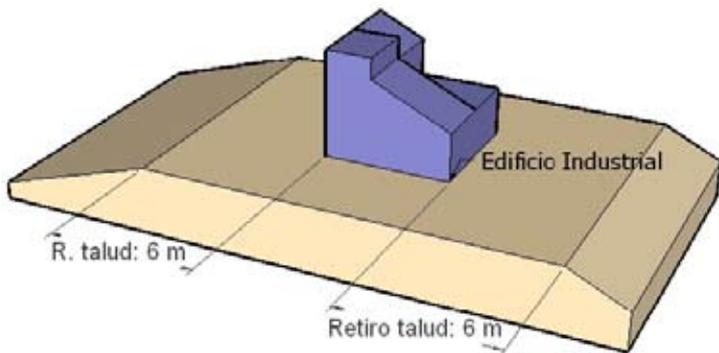
- * Retiro posterior: 6 m.
- * Retiro lateral: 3 m.
- * Retiro Frontal: depende de la calificación del uso y del transporte que le sirva.
 - de 2 ejes: 6 m
 - de 3 ejes o más: 8 m.

DIBUJO 1



- 3.2 Se permite 2 accesos a la vía pública desde una propiedad con uso industrial si esta tiene un frente igual o mayor de 40 m y menor a 80 m.
- 3.3 Retiro de 6 m a edificios industriales ubicados en terrazas.

DIBUJO 2



- 3.4 Retiro posterior = 6 m desde el límite del talud.
- 3.5 Un acceso posterior a edificaciones industriales con área mayor a 300 m².
- 3.6 Tratamiento de efluentes industriales.
- 3.7 Zonas residenciales dentro de zonas industriales: si están libres de toda afectación de las industrias.

IV-4. Vivienda Rural.

- 4.1 Permisible con el uso agrícola.
- 4.2 Permisible para:
 - * Uso del propietario o familiar.
 - * En zona rural.
 - * No afecte la actividad agrícola o tala de árboles.
- 4.3 Condiciones técnicas de seguridad y salud.

IV-5. Parquesos.

- 5.1 Residencial:
 - * Unifamiliar = 1 espacio mínimo.
 - * Multifamiliar, por cada 10 unidades = 12 espacios mínimos.
 - * Edificios de apartamentos, por cada 1 ud. = 1 espacio mínimo.
 - * Interés social, por cada 3 ud. = 1 espacio mínimo.
- 5.2 Edificios comerciales (Espacios adicionales a los de carga y descarga):
 - * Áreas menor a 90 m² = 2 espacios mínimos.
 - * Áreas mayor a 90 m² = 1 espacio adicional por cada 30 m² adicionales.
 - * Cinemas y otros = 1 espacio cada 5 asientos o cada 9 m². (se aplica el de mayor número de parquesos).
- 5.3 Hoteles = 1 espacio cada 3 habitaciones.
- 5.4 Restaurantes y cafés:
 - * Áreas mayor a 50 m² = 1 espacio cada 9 m².
- 5.5 Industriales:
 - * Áreas menor a 120 m² = 1 espacio para carga.
 - * Áreas mayor a 120 m² = 1 espacio para 2 vehículos livianos y 1 carga de 5 ejes y 1 espacio liviano adicional por cada

120 m² adicionales a los 120 m².

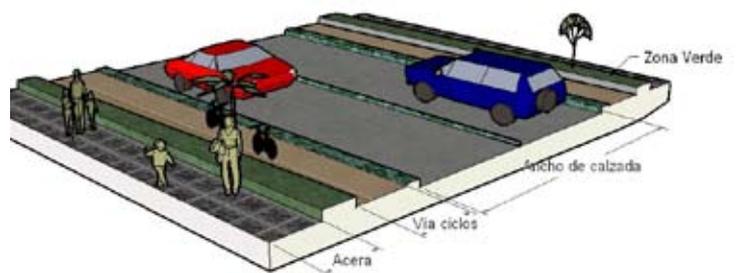
5.6

- * Edificios Públicos = 1 espacio veh. liv. c/20 lugares de capacidad o 15 m².
 - * Educativos = 1 espacio c/2 miembros del personal de la escuela.
 - * Oficinas = 1 espacio c/50 m².
- Dimensiones = 5.3 m x 2.40 m.
 Inclinado = 6.10 m x 2.30 m.
 Ancho de paso:
 3.65 m paralelos.
 4.60 m a 45°
 5.50 m a 60°
 6 m a 90°
 Veh. de carga = 7.30 m x 3 m
 Bahía de carga y descarga = 7.60 m x 3.65 m

IV-6. Estándares de Calles y Regulaciones de Vialidad Local.

- 6.1 Toda nueva vía se debe enmarcar.
- 6.2 El área de carga y descarga debe estar dentro del límite de propiedad.
- 6.3 El acceso desde cualquier callejón o lote definido a calle Regional o Nacional está prohibido.
- 6.4 Toda calle debe estar debidamente señalada.
- 6.5 Regulación de la vialidad interna de los proyectos.
- 6.6 Toda calle propuesta debe incluir las provisiones viales del Plan de Ordenamiento de la zona.
- 6.7 Provisiones viales a ejes principales.
- 6.8 Carriles para tránsito liviano, peatones y bicicletas.
- 6.9 Clasificación de vías:
 - * Arteria Mayor o Calle Principal: vehículos pesados.
 - * Boulevard o Arteria Menor: une diferentes sectores de una área urbana.
 - * Colector Central Mayor o Calle Colectora: distribuye el tráfico entre las arterias.
 - * Calle Local: acceso a propiedades del centro urbano.
 - * Calle Comercial: comercios, paradas, estacionamientos.
 - * Calle Industrial: mayor amplitud vial, tráfico pesado, restricción de vehículos livianos.
 - * Calle Secundaria o Calle Colectora Residencial: une vecindarios.
 - * Calle Terciaria o Calle Residencial (sin continuidad): acceso a propiedades con uso habitacional, restricción de tráfico pesado y parqueos.
 - * Paso o Camino PeDESTRE: sólo peatones.
 - * Paso o Carril de ciclos: bicicletas.
 - * Paso mixto: peatones y bicicletas.

DIBUJO 3



Clasificación de calles	Ancho de calzada (m)	Derecho vial (m)
Arteria Mayor	11	60 a 40
Arteria Menor	10	50 a 30
Calle Mayor	10	De 30 a 15
Colector Mayor	9	De 30 a 15
Colector Menor	8,5	15
Calle Local	7,5	14
Acceso a Comercial	3,5 (mínimo)	No aplica
Calle Industrial Interna	6	14
Calle Industrial Colectora	6	15
Acceso a Condominio	6	11
Calle Secundaria	6,5	12
Calle Terciaria	6	9
Calle o Carretera Nacional	7,5	50
Calle o Carretera Regional	6,5	20
Calle o Carretera Vecinal	6	20 a 18

* Ancho de calzada mínimo = 6.00 m.

Pasos para ciclos y Pasos Pedestres

	Ancho mínimo	Intermedio
Camino pedestre	1.20 m	2.00 m

Paso de ciclos	Una Dirección 2.50 m	Una Dirección 3.00 m
Tamaño de Cuadra	Mínimo 84 m	Máximo 300 m
Vías Urbanas	Dimensiones	
Local	20 m	
Principal	14 m	
Colectora	11 m	
Menor	9 m	
Intersecciones	Dimensión del radio de la acera (esquina)	
Local / Local	6.00 m	
Local / Colector	7.50 m	
Colector / Colector	7.50 m	
Colector / Acceso	9.00 m	
Acceso / Acceso	9.00 m	

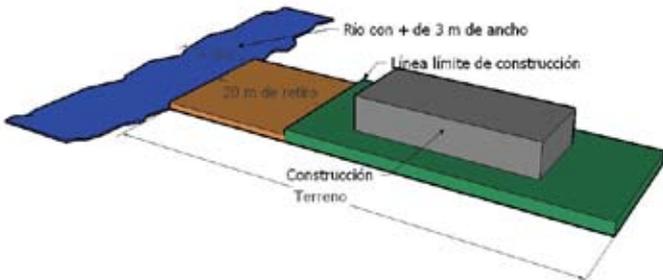
6.10

- Intersecciones en 90°.
- Ángulo mínimo entre calles que intersecan = 75°.
- Ángulos menores a 90° debe hacerse señalamiento.
- Con canalización se adiciona ancho extra al carril.
- Los rótulos deben tener una letra mínima de altura de 20 cm las mayúsculas.
- Se recomienda el formato de dos líneas para rótulos de direcciones.
- Alumbrado en cada intersección.
- Visión irrestricta en intersección.
- Marcar el pavimento en cada intersección.
- Señalamiento en cada carril correspondiente.
- Caños y otros elementos pintados.
- Pavimentos con texturas para advertir señales.
- Ancho de carril = 3.60 m.
- Esquinas = 9 m de radio.
- Se debe señalar el paso peatonal tanto en la calzada como rotulada.
- Utilizar divisores de tráfico en el pavimento para el flujo vehicular.
- En la arborización de calles se preverá una distancia visual libre de 30 m desde la esquina.

IV-7 Área de Reserva de Protección de Ríos.

7.1

DIBUJO 4



- Zonas de protección especiales a las diferentes quebradas.
- Se aplicarán las normas de protección de cauce de ríos, en aquellas partes donde la ordenanza no está definida.

IV-8. Construcción en ladera.

- Debe seguir el ordenamiento de áreas con pendiente.
- Se requiere estudio de estabilidad del terreno circundante para la construcción de edificios comerciales, residencias con alturas mayor a 3 m, parques, recreación o carreteras en pendientes = 15°.
- Profesional responsable.
- En pendientes mayor o igual a 15° (24% gradiente) deberá mantenerse el terreno inalterado.
- Reforestación con especies más altas que los edificios.
- Desarrollos turísticos: secciones transversales gráficas.
- Programa de tratamiento de los escombros de la obra.
- Pend. > 15° = detalle topográfico, esc: 1:2500.
- Áreas con pendientes: esquema general y paisajismo con esc: 1:2500.

IV-9. Estándares y regulaciones. Regulaciones del medio ambiente, Plan Control Ambiental (PCA).

- Desarrollo agrícola.
- Desarrollo agrícola adyacentes a áreas de conservación.
- Bosques: extracción de madera en áreas > o = a 20 hect.
- Extracción de madera en áreas adyacentes a zonas de fuentes de agua potable.
- Desarrollos forestales > 20 hect.
- Desarrollos comerciales, industriales o residenciales > 5 hect.
- Construcciones:
 - * Desarrollos industriales o vivienda > 3 hect.

- * Desarrollos industriales pesados (categoría C) o medianos (categoría B).
- * Drenajes de zonas húmedas y conversión a zonas industriales > 5 hect.
- * Desarrollos industriales o residenciales dentro de zonas protegidas por normas ambientales.
- * Construcción de edificios para centros comerciales con altura > 3 pisos.

- Recursos Naturales.
- Pesca.
- Cultivo de especies acuáticas comerciales.
- Explotación de tierras radio 3 km en residenciales, comercial o industrial.
- Actividades que dañen el medio ambiente.

IV-10. Estándares y Regulaciones para limpieza de sitios.

- Sólo podrán aprobarse después de aprobar las medidas acordadas en el programa de trabajo.
- Multa por no cumplir los requerimientos solicitados.

IV-11. Regulaciones para Extracción de Mineral.

- * Tipos de Actividades:
 - Agregados y tajos para la construcción dentro del distrital.
 - Explotación de depósitos favorables de cualquier mineral.
 - Prohibición la extracción de agregados gruesos.
 - Permisos en áreas > 1/2 hect.

CAPÍTULO V

REGULACIONES ESPECÍFICAS DE USOS DE SUELO

Para cada zona existe un ordenamiento.

V-1. Zonas Distritales:

- Volcán: Cerro Chato, Volcán y Áreas de Parques Nacionales. Su principal restricción es la de ocupar permanentemente algunos lugares inmediatos al volcán.
- Habana: valor turístico.
- Tres Esquinas (Zona Fluca): zona agropecuaria.
- Cedral: zona de producción agrícola.
- Agua Azul: zona de producción agrícola y área de preservación.
- Burío: centro urbano, concentra las actividades económicas y la población del distrito.
- Vista Arenal: zona de actividad turística.
- Pajulla: zona de actividad comercial.

V-2. Zonas de Amortiguamiento entre:

- Zonas Residenciales y Zonas Industriales = 20 m.
- Zonas Residenciales y Zonas Institucionales = 14 m.
- Zonas Industriales y Zonas Institucionales = 20 m.

TABLA 1

REGULACIONES ESPECÍFICAS DE USOS DE SUELOS

Descripción	Lote mínimo (m ²)	Fronte (m)	Ancho mínimo de acera (m)	Densidad admisible (hab/hect)	Cobertura máxima sin alcantarillado (%)	Cobertura máxima con alcantarillado (%)	Área construcción máxima (veces cobertura)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Retiro frontal (m)
V-2. Z.R.A.D. Vivienda Unifamiliar	160	7	2.5	135	55	75	2.5	no	3	2
Vivienda Multifamiliar	240	12	3	135	40	50	5	(ver sección IV)		
Z.R.M.D. Vivienda Unifamiliar	200	8	2	90-134	60	70	2	no	3	2.5
Vivienda Multifamiliar	240	10	3	160	40	50	3.5	(ver sección IV)		
Z.R.B.D. Vivienda Unifamiliar	300	9	2	89-45	60	70	1.5	no	3	2.5
Vivienda Multifamiliar	350	14	3	89-45	40	50	2	(ver sección IV)		
V-3. Zona Comercial	60	8	3	---	60	70	2	no	3	no
V-4. Z.Comercial Gral.	60	8	3	---	60	70	3	no	3	no
V-5. Z.Comercial Turística	300	10	3	---	60	75	2.5	no	3	estibular
V-6. Z. Institucional	300	10	3	---	60	75	2.5	no	3	no
V-7. Z. Industrial	300	12	3	---	60	75	2.5	*2.5	*3	*3
V-8. Z. Recreativa	300	10	2.5	---	60	70	2.5	no	3	no
V-9. Z. Verde	300	10	2	---	60	75	2.5	no	3	2

* NOTA: en la zona industrial si el edificio sobrepasa los 5 m de altura, aumentar 50 cm a los retiros por cada metro adicional en altura hasta tener 5 m de retiro lateral o 5.5 m posterior.

** NOTA: glosario.

Z.= zona

Gral. = general.

Z.R.A.D.= zona residencial de alta densidad

Z.R.M.D.= zona residencial de media densidad

Z.R.B.D.= zona residencial de baja densidad

*** NOTA: las alturas de los edificios están establecidas en el mapa de alturas máximas de construcción de edificios.

V-10. Zona Rural (Poblados y Villas).

- 10.1 Apropiaa planificación de los poblados y villas.
- 10.2 Prevenir desarrollos industriales.
- 10.3 Facilitar el ordenado crecimiento.
 - * Uso principal agrícola.
 - * Baja densidad (- 45 hab/hect.).
 - * Zona Rural: regulaciones generales.
 - * Zona Rural Residencial: regulaciones para poblados y villas, usos comunes y complementarios.

V-11. Zona Rural: Normas de Planeamiento.

- 11.1 Proteger áreas no requeridas para el desarrollo de actividades urbanas.
- 11.2 Proteger áreas agrícolas más productivas.
- 11.3 Proteger el ambiente rural.
- 11.4 Protección de la agricultura y promoción.
- 11.5 Ocupación actual de los suelos productivos.
- 11.6 Proteger la inversión de trabajos agrícolas.
- 11.7 Evitar el relleno parcial o el desarrollo de terrenos difíciles de drenar.
- 11.8 Facilitar el acceso y transporte de productos desde los campos a los centros de mercadeo.

Zona Rural: usos conformes.

- 11.9 Son: (11.10-11.15): plantación de árboles, orquídeas y flores, vegetales y cultivos de gramíneas, granos básicos y tubérculos, pasto y ganado; y granjas avícolas.

Zona Rural: usos no conformes.

- 11.16 Incluye:
 - 11.17 Industria general clasificación C.
 - 11.18 Depósitos (A excepción de agrícolas o forestales).
 - 11.19 Relleno de áreas (A excepción de agrícolas).
 - 11.20 Cualquier estructura que impida la agricultura.
 - 11.21 La autoridad distrital no dará cambios para usos diferentes a la agricultura.
 - 11.22 Permisos:
 - 11.23
 - * Excavación.
 - * Limpieza terreno.
 - 11.24 El volteo, copeo, o daño de árboles.
 - 11.25 Construcción de vivienda ----> inciso 3.3 del capítulo II.
 - 11.26 Cambio del Uso del Suelo ----> tabla uso del suelo.

V-12. Zona Rural: Residencial (Incluye Villas y Poblados)

Usos conformes:

- 12.1 área mínima = 300 m² cada lote para la subdivisión de terreno.
- 12.2-12.10 Guarderías, kindergarden, escuelas primarias, edificio local municipal, centros religiosos, clínicas, estaciones de policías, tiendas locales y edificaciones para actividades comunales.

V-13. Zona Residencial Rural.

Usos no conformes:

- 13.1-13.8 Industrias C y B, depósitos para mercancías generales, porquerizas, granjas avícolas, aserraderos, todo uso para rellenos de desechos urbanos, cualquier proyecto que tenga efectos adversos para las villas y caseríos, minerías.
- 13.9 Las villas en los mapas van demarcadas con color amarillo.

V-14. Zonas de Laderas y Colinas.

14.1

- * Conservar áreas de significativo valor visual.
- * Proteger laderas con pendientes > 15°.
- * Desarrollo apropiado en áreas de recarga acuífera.

14.2 Desarrollo de las colinas se orienta al sector turístico.

14.3 Mayores impactos al medio ambiente:

- * Evitar erosión de suelos.
- * Inestabilidad de terrenos.
- * Impactos en la calidad escénica y paisajista.

14.4 Proyecto admisible ----> Autoridad Local.

V-15. Zonas de Laderas y Colinas.

Usos conformes:

- 15.1-15.4 Restaurantes y usos recreativos adicionales, residencial individual separado o multifamiliar de muy baja densidad, desarrollos turísticos tales como: hoteles, chalet, cabañas y veredas, caminos, trillos peatonales.

V-16. Zonas de Laderas y Colinas.

Usos no conformes:

- 16.1 Construcciones con alturas > área boscosa.
- 16.2 Movimientos de tierra con equipos pesados.
- 16.3 Obstrucción visual.

16.4 Restaurantes con área recreativa hect. > 2 hect.; área máxima = 20% cobertura.

16.5 Residencial individual área máxima = 30% cobertura.

16.6 Multifamiliar < o = Muy baja densidad (- 45 hab/hect.).

V-17. Zona Protección Recarga Acuífera y Nacientes.

Propósito:

17.1-17.3 Proteger nacientes y fuentes para agua potable.

V-18. Recarga Acuífera.

Usos Conformes:

- 18.1 Áreas naturales inalteradas.
- 18.2 Áreas de bosques.

V-19. Usos No Conformes.

19.1-19.4 Residencial, turístico-comercial, agropecuario e industrial.

V-20. Áreas Protegidas.

- 20.1 Objetivos.
- 20.2 Proteger el hábitat natural.
- 20.3 Proteger recursos importantes de recargas de agua.
- 20.4 Establecer parques y árboles.
- 20.5 Permitir la recreación supervisada.
- 20.6 Recuperar especies en peligro de extinción.
- 20.7 Control de impacto ambiental: desarrollo de residencia o caminos.

V-21. Áreas Protegidas.

Usos Conformes.

- 21.1 Hábitats naturales no alterados.
- 21.2 Usos no conformes (Áreas Protegidas): cualquier uso urbano que no sea de servicio básico, de infraestructura o comunicación.

ANEXOS 1 y 2: solicitud de permisos.
ANEXO 3: foto (aeropuerto y volcán).

ANEXO 4

Método para determinación de pendiente de terreno o sitio.

Área de Influencia:

* Análisis de terreno con curvas de nivel.

Escala mapa: 1:1500 a 1:500.

Conjunto: 1:10 000.

Método sugerido:

- 1. Múltiples perfiles de inclinación.
- 2. Situación de visuales.
- 3. Perfil: sentido de mayor inclinación. (Indicar inclinación):
0°-5° pend. = 1 perfil.
5°-10° pend. = 2 perfiles.
10°-15° pend. = 3 perfiles.
+ de 20° pend. = cada cambio de 2°.

GLOSARIO

Uso Accesorio: uso que es incidental al uso primario, ejemplo: el parqueo de un edificio.

Acceso: área destinada para el ingreso de personas y vehículos a una propiedad.

Zona Verde: terreno con cobertura natural----> pública o privada.

Zona Institucional: servicio público o comunal.

Zona Residencial: edificios para residencias con servicios básicos.

Zona Comercial: edificios para intercambios de bienes.

Zona Industrial: transformación de materia prima.

DATOS GENERALES DE LA ZONA

Área de conservación Arenal-Huetar Norte:

682 500 ha -----> 13% del país.

Área protegida 94 453 ha -----> 14% del ACA-HN

Cuenca del Río San Carlos 264 200 ha -----> 39% del ACA-HN

Generación Hidroeléctrica

Lago Arenal 8 470 ha.

Migración y Anidamiento

Distrito La Fortuna 22 950 ha -----> 8.7 % Cuenca San Carlos

altura máxima = 1633 m.s.m.

elevación mínima = 65 m.s.m.



Marlene Zamora Quirós, Secretaria.—1 vez.—(O. C. N° 29280).—C-4263945.—(40126).