

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

**MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA**

**ADOPCIÓN DEL PLAN REGULADOR .A APLICARSE EN TODO EL CANTÓN**

Avisa a los vecinos y al público en general, que en sesión extraordinaria N° 11 celebrada por el Concejo de Santa Ana el 25 de marzo de 1991, acordó la adopción del Plan Regulador a aplicarse en todo el cantón, el cual rige a partir de esta publicación.

Los planos de zonificación y vialidad, podrán ser consultados en esta Municipalidad y en la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.. El reglamento respectivo se transcribe a continuación:

La Municipalidad de Santa Ana y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Considerando:

1 ° ---Que en 1982 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), publicó el Plan Regional Metropolitano conocido como: GAM en el cual se definen los sectores de planificación para la Gran Área Metropolitana.

2°-Que dentro de los sectores de planificación existe el sector GAM-OESTE constituido por: Santa Ana, Ciudad Colón, San Antonio de Belén y San Rafael de Alajuela.

3°-Que el cantón de Santa Ana cuenta con un Plan Regulador vigente desde su publicación en "La Gaceta" N° 55 del 20 de marzo de 1987.

4 ° -Que durante el año de 1988. la Dirección de Urbanismo se avocó al estudio del citado sector.

50-Que dicho estudio muestra la necesidad de modificar la normativa vigente a fin de ajustarlo a las necesidades cambiantes del desarrollo del cantón.

Por tanto, en uso de las facultades señaladas por la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, dictan el presente reglamento de Zonificación, el cual será aplicado en todo el cantón.

Complementan a este reglamento los planos de Zonificación, Vialidad y de Cuadrante Urbano, así como todas las normas legales y reglamentarias sobre desarrollo urbano que no se le opongan.

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

**Artículo 1. Definiciones:**

**Reglamento de Zonificación del Cantón de Santa Ana**

Para los efectos de este reglamento, los términos que se indican más adelante tendrán el siguiente significado:

1. **Alcantarillado sanitario:** sistema de drenajes, alcantarillas y cloacas que se usa para recolectar los desechos sólidos y líquidos de una ciudad o urbanización para su subsecuente tratamiento y disposición final.
2. **Altura máxima:** corresponde a la distancia vertical máxima entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el punto más alto de la misma.
3. **Antejardín:** área libre de un lote hacia la vía pública que por restricción del MOPT o municipal debe dejarse sin construir, por lo que implica una restricción de no construcción en el área comprendida entre la línea de propiedad y la de construcción.
4. **Área mínima:** es la menor superficie permitida de un lote.
5. **Área previamente urbanizada:** toda aquella ocupada por urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada por los organismos competentes.
6. **Calle:** cualquier vía pública que permite el tránsito de vehículos y peatones.
7. **Carretera nacional:** todos los caminos públicos incluidos como parte de la red vial nacional y que son regulados por el MOPT.
8. **Cobertura máxima:** esta se deduce del cociente de dividir el área de terreno cubierta por la estructura entre el área del lote.
9. **Densidad:** relación entre el número de habitantes por hectárea destinada a uso exclusivo de vivienda.
10. **Derecho de vía:** ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

alameda, esto es, la distancia entre las líneas de propiedad, incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes, acera y taludes.

11. Frente mínimo: es la longitud mínima permitida de la línea frontal de demarcación o lindero de un lote.

12. Lote: es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías.

13. Mapa oficial: es el plano o conjunto de planos en que se indica la posición de los trazados de las vías públicas.

14. Piso: en un edificio es la plataforma a nivel que sirve de suelo.

15. Retiro: los espacios abiertos no edificables comprendidos entre la estructura

**Reglamento de Zonificación del Cantón de Santa Ana**

v los linderos del respectivo predio, los retiros mínimos requeridos se medirán perpendicularmente a los linderos respectivos.

16. Urbanización: fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la apertura de calles y provisión de los servicios adecuados.

17. Uso no conforme: aquel que no se ajusta a la zonificación.

18. Uso permitido: aquel al cual tiene derecho su propietario a destinarlo construyendo las estructuras necesarias, previa la tramitación de los permisos respectivos.

19. Vía pública: todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito.

20. Vialidad: conjunto de vías o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

21. Zonificación: es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, con el fin de lograr un aprovechamiento racional de la tierra.

**Artículo 2. Zonificación**

Para los efectos de este reglamento, el cantón de Santa Ana se divide en las siguientes zonas.

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

1	Zona Agrícola	ZA
2	Zona Residencial de Alta Densidad	ZRAD
3	Zona Residencial de Media Densidad	ZRMD
4	Zona Residencial de Baja Densidad	ZRBD
5	Zona de Control Especial	ZCE
6	Zona Industrial	ZI
7	Zona Industrial Agropecuaria	ZIA
8	Zona de Apoyo Industrial	ZAI
9	Zona Artesanal Comercial	ZAC
10	Zona de Protección	ZP
11	Área Verdes y Área del Zoológico	AV y AZ
12	Zona de Peligrosidad	Zpe
13	Zona Administrativa	ZAD

Las zonas anteriormente citadas están definidas en el Plano de Zonificación. Cuando un lote o finca quede dividido por en un limite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas podrán extenderse a parte del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100 metros de dicho límite, lo anterior a juicio de la Municipalidad previa consulta a la Dirección de Urbanismo.

**Artículo 3. Situaciones existentes o de hecho.**

- 1- Las superficies y frentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas, será exigibles en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de finca madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.
- 2- Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes se encuentren por debajo de los requisitos mínimos de su zona, podrán permanecer igual o agruparse reunirse sin perjuicio de las facultades municipales para denegar, cuando proceda, los permisos de construcción de ellos.
- 3- Los requisitos de las construcciones (retiros, cobertura, área de construcción, u otros) serán exigibles a las construcciones futuras y al momento de solicitar construir en un lote existente, cuyas dimensiones sean inferiores a las indicadas para la zona correspondiente y al aplicar los requisitos de construcción (correspondientes a las dimensiones de lotes preescritos) se compruebe que no es posible aplicarlos, o que al aplicarlos se le ocasiona un perjuicio considerable al propietario, en ese caso y solo bajo esas circunstancias la municipalidad podrá reducir los requisitos o no exigirlos del todo, a juicio de la Municipalidad, previa consulta a la Dirección de Urbanismo.
- 4- Las construcciones ya existentes y que no cumplan con los requisitos exigidos para su correspondiente zona podrán permanecer igual; (pero

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

si se pretende hacerles modificaciones o remodelaciones, deberán ajustarse a los requisitos correspondientes a la zona estipulados en este reglamento quedará a criterio del Concejo Municipal previa recomendación de respaldo técnico del ingeniero municipal.

- 5- En el caso de que un lote o finca sea de uso agrícola, las segregaciones se darán siempre y cuando cuenten con el visto bueno del Ministerio de Agricultura como parcela mínima productiva. Este punto elimina el artículo 4 de zona agrícola

**Artículo 4. Zona Agrícola (ZA).**

Esta zona corresponde a las áreas de alto potencial agrícola por lo que se desea conservar su uso, con el fin de proteger su vocación.

1. Usos permitidos:

Además de las instalaciones para la actividad agrícola se permite únicamente la vivienda del propietario o de los trabajadores de la finca, siempre que existan los servicios mínimos en el sector.

2. Requisitos:

2.1 Área mínima sujeta a la definición de "Parcela mínima productiva" por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

2.2 Frente mínimo: 20 metros.

2.3 Cobertura máxima: 10% del área del lote, incluyendo construcciones afines al uso agrícola, tales como bodegas, galerones, tanques, etc.

**Artículo 5. Zona Residencial De Alta Densidad:**

Esta zona corresponde a las áreas con mayor desarrollo urbano o que tienen la posibilidad de crecer con la incorporación de un colector sanitario. Por consiguiente se procura densificar estas áreas.

1- Usos Permitidos:

Todos los usos urbanos a excepción de la industria, bodegas, aserraderos y cualquier otro uso análogo a los citados que provoquen molestias en el vecindario, tales como: humo, ruido, olores, tránsito intenso, uso de materiales

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

tóxicos, inflamables o explosivos y cualquiera otra molestia que entre en conflicto con el uso predominante. Asimismo se exceptúa el comercio que provoque las molestias antes dichas.

Los siguientes usos se permitirán sólo frente a rutas principales clínicas, hospitales, comercio mayor, clínicas para animales, salas de cine y centros deportivos.

**2- Requisitos:**

2.1- Área mínima: 150.00 metros cuadrados, previo estudio o prueba de infiltración; con alcantarillado sanitario 120.00 metros cuadrados.

2.2- Frente mínimo: 8.00 metros; con alcantarillado sanitario se permite 6.00 metros.

2.3- Retiros mínimos:

- Frontal: 2.00 metros (antejardín).

- Posterior: 3.00 metros.

- Lateral: No se exige en caso de no existir aberturas en la construcción hacia la colindancia, en caso de existir se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones.

2.4- Altura máxima: no podrá exceder los 3 pisos, ni sobrepasará los 10 metros.

2.5- Cobertura máxima: 75% del área del lote.

2.6- Densidad: 250 habitantes por hectárea.

**Artículo 6. Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD)**

Esta zona es la que posee características semiurbanas y los suelos no son muy aptos para un uso urbano intenso, por lo que se busca darles un crecimiento menos denso.

**1-Usos Permitidos:**

Lo serán todos los usos urbanos, a excepción de la industria, bodegas, aserraderos, y cualquier otro uso análogo a los citados que provoque molestias en el vecindario, tales como: humo, olores, ruido, tránsito intenso, uso de materia tóxica, inflamable o explosiva, y cualquier otra molestia que entre en conflicto con el uso predominante. Asimismo se exceptúa el comercio que provoque las molestias antes dichas.

**2- Requisitos:**

2.1 Áreas mínimas: 250.00 metros cuadrados, sujeto a la prueba de infiltración del terreno. En caso de existir alcantarillado sanitario, el área mínima permitida será de 150,00 metros cuadrados.

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

2.2 Frente mínimo: 10.00 metros; con alcantarillado sanitario se permitirá 8.00 metros.

Retiros mínimos:

- frontal: 2.00 metros (ante jardín)
- Posterior: 3.00 metros
- Lateral: no se exige en caso de no existir aberturas en la construcción hacia la colindancia. En caso de existir se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de construcciones.

2.3 Altura máxima: no excederá de 3 pisos ni sobrepasará los 10.00 metros.

2.4 Cobertura máxima: 75% del área del lote.

2.6 Densidad: 150 habitantes por hectárea.

**Artículo 7. Zona Residencial de Baja Densidad.**

Esta zona tiene por objetivo mantener una densidad baja en áreas con poco grado de desarrollo de la infraestructura, donde prevalece lo rural y de aquellos terrenos que por sus características no poseen la capacidad para una mayor densidad.

1- Usos permitidos.

Lo serán todos los usos urbanos a excepción de la industria, bodega, aserraderos, y cualquier otro uso análogo a los citados, que provoquen en el vecindario molestias tales como humo, ruido, olores, contaminación de suelo o cualquier otro uso o molestia conflictiva al uso predominante.

2- Requisitos.

2.1 Área mínima: 600 metros cuadrados

2.2 Frente mínimo: 15,00 metros

2.3 Retiros mínimos:

- frontal: 5.00 metros

- posterior: 5.00 metros

- lateral: no se exige en caso de no existir aberturas en la construcción hacia la colindancia. En caso de existir se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones.

2.4 Altura Máxima: no excederá los 3 pisos ni los 10.00 metros

2.5 Cobertura máxima: 75% del área del lote.

2.6 Densidad máxima: 60 habitantes por hectárea.

**Artículo 8. Zona de Control Especial (ZCE);** Esta zona tiene como propósito fomentar el desarrollo artesanal y comercial entre los distritos del cantón, de

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

Pozos, Piedades y Brasil con el centro de la comunidad de Santa Ana, conformando un desarrollo lineal y buscando una mejor utilización del terreno sobre las vías principales.

**1-Usos Permitidos:** Vivienda, servicios públicos gubernamentales, actividades culturales, comerciales y artesanales (en cuyo caso el personal no sobrepase los cinco empleados).

**2-Requisitos:**

**2.1** Área mínima 150 metros cuadrados

**2.2** Frente mínimo 8,00 metros

**2.3** Retiros mínimos: frontal: de acuerdo al alineamiento municipal o del MOPT, posterior: 1,50 metros, lateral: no se exige en caso de no existir aberturas en la construcción hacia la colindancia. En caso de existir se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de construcciones.

**2.4** Altura Máxima: no sobrepasara los 3 pisos ni los 10,00 metros.

**2.5** Cobertura máxima: 85% para uso artesanal comercial, 75% para el resto de los usos.

**Artículo 9. Zona Industrial (ZI)**

El propósito de estas es el de permitir el desarrollo de la industria y protegerla de usos vecinos incompatibles que puedan poner en peligro la seguridad de la inversión.

**1. Usos permitidos.**

Industrias en general, almacenes de deposito y comercio al por mayor; servicios comunales y comerciales de apoyo a la población trabajadora, incluyendo áreas recreativas y guarderías infantiles.

La ubicación de cada industria en cualquiera de las zonas industriales quedará sujeta a que el Ministerio de Salud acepte el grado de molestia probable que pueda generar la industria teniendo en cuenta a las industrias ya establecidas en la zona, así como su relación con los centros poblados.

No se permitirá la ubicación de industrias molestas (de acuerdo con el Art.5° del Reglamento de Higiene Industrial), en la periferia de las zonas cuando colinden con usos residenciales y no se deje área de protección suficiente.

Fuera de las zonas industriales sólo podrán ubicarse industrias de tipo inofensivo, tal como se describen el Art. 4° del Reglamento de Higiene Industrial y solamente en cualquiera de las siguientes áreas:



**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

- a) Frente a vías nacionales.
- b) En lotes comerciales de las urbanizaciones.
- c) En zonas comerciales o mixtas.
- d) En zonas poco pobladas o rurales.

La categoría de "industria inofensiva" quedará sujeta a estudio del Ministerio de Salud; el estudio de la ubicación quedará a cargo de la Dirección de Urbanismo, previo dictamen favorable del Ministerio de Salud en cuanto al grado de molestia de la industria.

En zonas residenciales la Dirección de Urbanismo podrá permitir o no el uso industrial inofensivo, en ningún caso podrá darse el permiso si existe la posibilidad de que el uso industrial pueda convertirse en incómodo, ya sea por ampliación de instalaciones, aumento en el tráfico vehicular, número de empleados, ruido, olores, etc.

**2. Requisitos:**

2.1 Área mínima: 1000,00 metros cuadrados.

2.2 Frente mínimo: 20,00 metros

2.3 Retiros mínimos:

-frontal: 6,00 metros

-posterior: 5,00 metros

-lateral: 3,00 metros cuando la fachada lateral tiene un

máximo de 5,00 metros de altura, aumentándose un metro de retiro por cada metro adicional de altura.

2.4 Cobertura máxima: 60% del área del lote.

**Artículo 10. Zona Industrial Agropecuaria (ZIA)**

Esta Zona corresponden algunos sectores del cantón, que tienen un uso intenso de actividades agrícolas el cual se pretende proteger como un uso afín al sector y en combinación con el uso agropecuario compatible con el uso agrícola.

**1. Usos permitidos.**

Se permitirá la ubicación de establecimientos industriales tales como procesadoras de alimentos para animales, destace y proceso de empaque de carne animal, granjas avícolas, porcinas, y viveros. Se permitirá la vivienda del propietario si se cuenta con los servicios mínimos en la zona. La segregación de fincas o lotes ya existentes será a juicio de la Municipalidad a consulta con la Dirección de Urbanismo del INVU pero en áreas no menores de 500.00 metros cuadrados por lote.

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

**2. Requisitos:**

Área mínima: 1.000 metros cuadrados para uso industrial.  
5.000 metros cuadrados para uso agrícola

Frente mínimo: 40 metros cuadrados

Retiros uso industrial: Frontal: 15 metros  
Lateral: 5 metros  
Posterior: 5 metros

Altura: no sobrepasará los 10 metros.

**Artículo 11. Zona de Apoyo Industrial (ZAI)**

En esta zona se pretende que se ubique toda la actividad de apoyo a la industria, tal es el caso de parqueo de contenedores, bodegas y la industria, la cual para su ubicación deberá obtener la aprobación conjunta de la Municipalidad, el Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo, los que definirán los requisitos sobre el particular, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores a los solicitados para la Zona industrial.

**1-Usos Permitidos:**

Las actividades industriales y aquellas de apoyo a las mismas, como es el caso de los patios de contenedores, depósitos fiscales, estacionamientos de furgones, etc.

**2-Requisitos:**

2.1 Área mínima: 500,00 metros cuadrados

2.2 Frente mínimo: 20,00 metros

2.3 Retiros mínimos:

-frontal: 6,00 metros

-posterior: 3,00 metros

-lateral: 3,00 metros

2.5 Cobertura máxima: 60% del área del lote.

**Artículo 12. Zona Artesanal Comercial (ZAC)**

**1. Usos permitidos:**

En los terrenos correspondientes a esta zona se pretende que se ubiquen todas las actividades industriales de tipo artesanal; con un personal no mayor de cinco empleados y con molestias confinables a la propiedad; establecimientos comerciales de tipo mayor y supermercados.

**2. Requisitos:**

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

- 2.1 Área mínima: 350,00 metros cuadrados
- 2.2 Frente mínimo: 12,00 metros
- 2.3 Retiros mínimos:
  - frontal 6,00 metros
  - posterior: 3,00 metros
  - lateral: 3,00 metros
- 2.4 Cobertura máxima: 60% del área del lote.

**Artículo 13. Zona de Protección (ZP)**

Esta zona corresponde a la ubicada fuera del Anillo de Contención Urbana del la G.A.M., a las márgenes y cañones de los ríos y a las Zonas de Reserva Forestal decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

**1. Usos Permitidos y Requisitos:**

La zona que abarca parte de la "Reserva Forestal de los Cerros de Escazú y Cerro Las Palomas", se regirá por el Reglamento respectivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Las segregaciones podrán darse solamente frente a camino publico existente a la fecha de aprobación de este Plan Regulador y con un frente mínimo de 20,00 metros.

Los permisos de construcción quedarán sujetos a la existencia o provisión de servicios mínimos en la zona.

**Se permitirán las siguientes construcciones:**

1.1. Vivienda para uso del propietario, otras necesarias para uso y servicio de la finca.

1.2 Relacionadas con la actividad agrícola local.

1.3 Para servicios estatales

1.4 Infraestructura para redes de servicio nacionales o municipales.

1.5 Clubes campestres, hoteles, proyectos multifamiliares, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales.

1. Localización: frente a vías de red nacional o local, esto ultimo a criterio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

**2. Altura de edificación:**

- fachada mayor: menor de 12 metros o 3 pisos. Se podrán aceptar alturas mayores siempre y cuando cumplan con los retiros siguientes:

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

**3. Retiros mínimos (lateral, frontal y posterior):**

Las construcciones con alturas inferiores o iguales a 12 metros o 3 pisos deberán dejar 20,00 metros. Para las construcciones con alturas mayores a las anteriores, adicionalmente a los 20,00 metros señalados se deberá dejar 10,00 metros adicionales por cada piso en exceso.

**4. Área mínima: 2 hectáreas.**

**5. Cobertura máxima: 10%**

**6. Densidad permitida:**

- Hoteles. 20 habitaciones por hectárea.
- Multifamiliares: 60 habitantes por hectárea.

Las edificaciones para los usos aceptados en el inciso 1.5 se harán bajo un estricto control del impacto que pueda generar en la zona donde se instalarán, proporcionando los elementos de juicio necesarios para evaluar dichos impactos, debiendo aportarse como mínimo lo siguiente:

- Estudio de impacto ambiental aprobado por MIRENEM, prestando especial atención al efecto que podría originar el movimiento de tierras y la apertura de vías de acceso.

- Estudio de drenaje pluvial, para retención de aguas de modo de minimizar el proceso de erosión de suelo y el aumento de escorrentía, debidamente aprobado por el Servicio Nacional de Electricidad (SNE).

- Estudio de drenaje de aguas servidas con un tipo de solución que permita minimizar la contaminación a través de una planta de tratamiento, autorizado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Ministerio de Salud.

- Análisis de la vocación de suelo, se deberá mantener por lo menos en un 50% el uso definido por la vocación del suelo de acuerdo con el patrón existente al momento de comenzar a edificar.

- Análisis de la disponibilidad de mano de obra en la zona donde se instalará la edificación para asegurar que no se entrará en competencia con la mano de obra agrícola.

Los usos indicados en este inciso se podrán dar siempre y cuando no existan restricciones especiales que impidan cualquier tipo de construcción.

**Artículo 14. Áreas Verdes y Áreas del Zoológico (AV y AZ)**

Las zonas de Áreas Verdes, corresponden a dos zonas ubicadas en el sector de Pozos, una sobre la carretera Radial San Antonio – Santa Ana y la otra al costado oeste del Lago Lindora, los cuales se pretende conservar para uso comunal.

**Artículo 15 Zona de Peligrosidad (Z.Pe)**

**1- Propósito:**

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

Esta zona corresponde a un sector ubicado linealmente a ambos lados de la vía principal a Salitral y que requiere de restricciones fuertes al crecimiento urbano, dado que existe un potencial de peligrosidad por el deslizamiento del Cerro Tapezco.

**2- Requisitos.**

Quedan totalmente prohibidas las urbanizaciones y conjuntos residenciales. Las segregaciones sólo podrán darse cuando cuenten con la calificación de "Parcela Mínimas Productiva" definida por el MAG, se exceptúa aquellos lotes de menor medida pero ya escriturados antes de la entrada en vigencia de este Plan Regulador.

Sólo se permitirá la construcción relacionada con la actividad de la finca. En cualquier caso la cobertura máxima no será mayor del 10%.

**Artículo 16. Zona Administrativa (ZAD)**

Esta zona tiene como propósito establecer una área multifuncional para servicios públicos y privados.

**1. Usos Permitidos:**

Se permitirán edificios comerciales, oficinas, restaurantes, y las actividades recreativas y culturales. La vivienda podrá ubicarse en las segundas plantas de las construcciones.

**2. Requisitos:**

**2.1 Área mínima: 300,00 metros cuadrados**

**2.2 Frente mínimo: 10,00 metros**

**2.3 Retiros mínimos:**

- frontal: 5,00 metros

- posterior: 3,00 metros

- lateral: no se exige en caso de no existir aberturas la construcción hacia la colindancia. En caso de existir se aplicará lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones.

**2.6 Cobertura máxima: 80%**

**Artículo 17. Sanciones**

**1- La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso no conforme o un uso condicional (no autorizado) a la zonificación**

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SANTA ANA**  
( Gaceta N° 74 de 19 de abril de 1991)

indicada se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.

- 2- La Municipalidad o la Dirección de Urbanismo llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- 3- Se aplicarán todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes.

Serán acreedores de dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del incumplimiento de este reglamento que consientan la violación del mismo.