

ANEXO 1. TABLA DE PARÁMETROS PARA CADA SECTOR

CANTON: ALVARADO

SECTOR	USO	SIMBOLOGÍA	DENSIDAD h	DENSIDAD v	ÁREA MÍNIMA LOTE	ALTURA MÁXIMA	NIVELES	FRENTE MÍNIMO	COBERTURA MÁXIMA	RETIROS		
										FRONTAL	POSTERIOR	LATERAL
S-1	Zona residencial muy baja densidad	ZRMBD	15 viv/ha	30 viv/ha	400 m2	7 m	2 pisos	15 m	30%	3 m	3 m	3 m
S-2	Zona residencial baja densidad	ZRBD	20 viv/ha	40 viv/ha	300 m2	7 m	2 pisos	12 m	40%	3 m	3 m	3 m
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	24 viv/ha	48 viv/ha	250 m2	7 m	2 pisos	10 m	50%	3 m	3 m	2 m
S-4 A	Zona residencial alta densidad	ZRAD	35 viv/ha	70 viv/ha	200 m2	7 m	2 pisos	9 m	70%	2 m	3 m	RgCon
S-4 B	Zona residencial alta densidad	ZRAD	35 viv/ha	70 viv/ha	200 m2	7 m	2 pisos	7 m	50%	2 m	RgCon	RgCon
S-5 A	Zona de uso mixto	ZM			200 m2	7 m	2 pisos	8 m	60%	3 m	3 m	RgCon
S-5 B	Zona de uso mixto	ZM			1 000 m2	7 m	2 pisos	15 m	30%	3 m	3 m	RgCon
S-6	Zona de uso público institucional	ZPI			400 m2	7 m	2 pisos	10 m	70%	2 m	RgCon	RgCon
S-7	Zona agropecuaria	ZAG			5 000 m2	7 m	2 pisos		10%	RgCon	RgCon	RgCon
S-8	Zona de interés turístico	ZIT			1 500 m2	7 m	2 pisos	15 m	30%	RgCon	RgCon	RgCon
S-9	Zona de protección paisajística	ZPP			1 500 m2	3 m	1 piso		15%	2 m	RgCon	RgCon
	Zona de uso recreativo y deportivo	ZRD										
	Zona de protección por deslizamientos e inundaciones	ZPDI										
	Zona de protección	ZP										
	Zona de protección de ríos y quebradas	ZPRQ										
	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZIHA										

ALTURA MÁXIMA: La altura de las edificaciones tendrá el máximo establecido en la tabla, sin embargo, en casos puntuales se podrá construir un número de pisos mayor al establecido, hasta una altura máxima que se determinará en función de la relación del ancho de vía multiplicado por uno punto cinco (1.5), siempre y cuando los parámetros ambientales lo permitan (IFA adecuado), y exista la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo que se propone (servicios tales como abastecimiento de agua potable, cobertura de alcantarillado sanitario, dimensión de vías y disponibilidad de aceras de ancho adecuado, acceso a transporte público, electricidad, y otros servicios básicos.

RETIRO POSTERIOR: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma: El retiro posterior o patio será de tres metros (3,00 m). Estos patios pueden sustituirse por un espacio abierto interior si las paredes de la vivienda en la colindancia posterior son de material incombustible. Para viviendas de un piso y siempre que se contemple la construcción de la tapia, esta dimensión puede reducirse hasta un metro y medio (1,50 m). Si la edificación es de dos pisos o más, se aumentará el retiro posterior un metro por piso, pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.

RETIRO LATERAL: En aquellos casos en los que la tabla remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linterna. En caso contrario se exigirá:

- Un metro y medio (1,50 m) para unidades habitacionales de un piso.
- Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
- Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

Nota aclaratoria de la zonificación:

En las áreas consideradas zonas de protección la segregación mínima será de 10 000 m2 con coberturas máximas de 2 a 5 % según las indicaciones del IFA subclase.

Para las zonas agropecuarias se permitirá segregar frente a vías públicas tomando como base el **Mapa Anexo de Vías Cantonales Existentes para Desarrollo Agropecuario**, y acatando las siguientes disposiciones por parte de este municipio:

- servidumbre de paso de 7 metros de ancho mínimo para el resto de finca que no se podrá ser segregar,
- se permitirá dos parcelas de 200 m2, con 7 metros de frente cada una con cobertura máxima de 30% y
- para optar para el visto bueno de esta segregación la finca madre tendrá que ser superior a 5500 metros cuadrados y que el oferente presente las boletas de trámite para bono de vivienda o constancia de solicitud de préstamo bancario, y además que su destino no sea para la venta, sino para herencia familiar.