

RESUMEN

Reglamento Zonificación

Nuevo Plan Regulador de Santa Ana

Agosto 2026

Generalidades

El Plan Regulador divide el cantón de Santa Ana en ZONAS.

1. Establece qué actividades pueden desarrollarse en cada una
 - Vivienda, comercio, restaurantes, oficinas, industrias, turismo, educación, deporte, etc.
2. Define cuánto puede desarrollarse una propiedad.
 - tamaño mínimo para nuevas segregaciones;
 - frente mínimo;
 - superficie máxima impermeabilizada (Cobertura)
 - retiros;
 - Altura y número de pisos;
 - y, en determinadas zonas, cantidad máxima de viviendas.

2 Grandes Zonificaciones

Zonas Urbanas

- Son las áreas donde se concentra principalmente la vivienda, el comercio, los servicios y el crecimiento urbano.
 1. Zona Residencial
 2. Zona de Expansión
 3. Zona Comercial y Mixta

Zonas no Urbanas

- Son áreas donde aumenta la fragilidad ambiental, la pendiente o el riesgo, por lo que aumenta el tamaño requerido para segregar y disminuye la intensidad constructiva.

Zonas Residencial

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	RESIDENCIAL TIPO 1	RESIDENCIAL TIPO 2	PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	RESIDENCIAL INTERMEDIA	RESIDENCIAL SALITRAL	PREDOM. RESIDENCIAL SALITRAL 1	PREDOM. RESIDENCIAL SALITRAL 2
 VOCACIÓN PRINCIPAL	Vivienda de alta densidad con comercio y servicios locales.	Vivienda con comercio y servicios de barrio.	Vivienda con mayor mezcla de comercio y servicios de barrio.	Vivienda con intensidad media y transición.	Vivienda en sectores de condiciones de riesgo.	Vivienda en sectores de riesgo con menor intensidad.	Vivienda en sectores de riesgo con la menor intensidad.
 USOS PERMITIDOS (Principales)	- Vivienda - Comercio local - Servicios - Oficinas - Equipamiento	- Vivienda - Comercio local - Servicios - Oficinas - Equipamiento	- Vivienda - Comercio y servicios de pequeño y mediano tamaño - Equipamiento	- Vivienda - Comercio y servicios de menor impacto - Equipamiento	- Vivienda - Comercio y servicios de bajo impacto - Equipamiento	- Vivienda - Comercio y servicios de bajo impacto - Equipamiento	- Vivienda - Comercio y servicios de muy bajo impacto - Equipamiento
 SEGREGACIÓN MÍNIMA (nuevo lote)	 180 m ²	 300 m ²	 180 m ²	 450 m ²	 450 m ²	 600 m ²	 750 m ²
 FRENTE MÍNIMO	 8 m	 10 m	 8 m	 12 m	 12 m	 12 m	 15 m
 SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA MÁXIMA*	Vivienda						
	No habitacional						
 ALTURA MÁXIMA	16 m	16 m	16 m	12 m	9 m	9 m	9 m
 PISOS MÁXIMOS	4 pisos	4 pisos	4 pisos	3 pisos	2 pisos	2 pisos	2 pisos
 OBSERVACIONES	Permite mayor aprovechamiento en sectores urbanos consolidados.	Busca mantener zonas residenciales de baja y media densidad.	Admite mayor variedad de comercio y servicios compatibles con la vivienda.	Transición hacia zonas con mayores restricciones por amenaza natural.	Regulación especial por condiciones de riesgo en Salitral.	Mayor precaución en sectores de riesgo: menos cobertura y desarrollo.	Zona más restrictiva en Salitral para proteger vidas y propiedades.

Zona de Expansión

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES	EXPANSIÓN POZOS	EXPANSIÓN BRASIL	EXPANSIÓN SANTA ANA	EXPANSIÓN LA CARAÑA	EXPANSIÓN SANTA ANA SUR
 VOCACIÓN PRINCIPAL	Crecimiento vertical planificado con alta disponibilidad de servicios.				
 USOS PERMITIDOS (Principales)	• Vivienda • Comercio y servicios • Equipamiento				
 SEGREGACIÓN MÍNIMA (nuevo lote)	 1.500 m ²	 1.500 m ²	 1.500 m ²	 600 m ²	 600 m ²
 FRENTE MÍNIMO	 15 m	 15 m	 15 m	 15 m	 15 m
 SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA MÁXIMA*	Vivienda	70%	70%	70%	70%
	No habitacional	80%	80%	80%	80%
 ALTURA MÁXIMA	26 m	20 m	20 m	20 m	20 m
 PISOS MÁXIMOS	6 pisos	5 pisos	5 pisos	5 pisos	5 pisos
 OBSERVACIONES	Es la zona de expansión con mayor altura permitida (hasta 6 pisos).	Permite desarrollo vertical moderado y conectado con la ciudad consolidada.	Buscando integrar crecimiento futuro con servicios existentes y movilidad.	Menor tamaño de lote para facilitar nuevos desarrollos en sectores con infraestructura en consolidación.	Menor tamaño de lote para impulsar desarrollo en el sur del cantón.

* La superficie impermeabilizada incluye edificios, techos, estacionamientos, accesos y otras superficies impermeables.

 Los parámetros de altura y pisos solicitados requieren cumplir con frentes mínimos y derecho de vía de la calle correspondiente.

Zonas Mixtas y Comerciales

	ZONA MIXTA	ZONA COMERCIAL	ZONA COMERCIAL Y LOGÍSTICA	ZONA LOGÍSTICA, TALLERES	ZONA DE ALMACENAMIENTO
 VOCACIÓN PRINCIPAL	 Transición entre la zona residencial y la comercial. Mezcla de vivienda con comercio y servicios.	 Actividades comerciales y de servicios de mayor intensidad.	 Zona de mayor intensidad. Comercio, logística, industria y almacenamiento de gran escala.	 Actividades logísticas, talleres, industria ligera y servicios relacionados.	 Almacenamiento, bodegas y actividades de apoyo al comercio y la logística.
 USOS PERMITIDOS (Principales)	 • Vivienda • Comercio • Servicios • Oficinas • Equipamiento	 • Comercio • Servicios • Oficinas • Restaurantes • Equipamiento	 • Comercio de gran escala • Logística • Industria (Tipo A según reglamento) • Almacenamiento • Servicios especializados	 • Logística • Talleres • Industria menor • Servicios • Oficinas	 • Almacenamiento • Bodegas • Actividades logísticas complementarias • Servicios de apoyo
 SEGREGACIÓN MÍNIMA	 180 m²	 180 m²	 5.000 m²	 500 m²	 1.000 m²
 FRENTE MÍNIMO	 9 m	 9 m	 30 m (60 m para industria tipo A)	 12 m	 15 m
 SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA MÁXIMA PERMITIDA	 75% vivienda 85% no habitacional	 75% vivienda 85% no habitacional	 75% vivienda 85% no habitacional	 No aplica vivienda 90% no habitacional	 No aplica vivienda 85% no habitacional
 ALTURA MÁXIMA	 16 m	 16 m	 34 m (ordinaria) Hasta 42 m* (con incentivos)	 16 m	 16 m
 PISOS MÁXIMOS	 4 pisos	 4 pisos	 8 pisos (ordinaria) Hasta 10 pisos* (con incentivos)	 4 pisos	 4 pisos
 OBSERVACIONES IMPORTANTES	 Permite mezcla de usos. Ideal para proyectos urbanos de escala media.	 Alta presencia de comercio y servicios para la población y visitantes.	 Requiere frentes amplios y mayor área de lote. Puede optar por más altura y pisos mediante incentivos*.	 Alta intensidad de uso del suelo para actividades productivas y logísticas.	 Pensada para bodegas y almacenamiento. No se permite vivienda.

* Los incentivos para aumentar altura y pisos están regulados en el Capítulo 15 del Reglamento (Incentivos para acceso a espacios privados).

Fuente: Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo
Plan Regulador de Santa Ana 2026.

Zonas NO Urbanas

CUADRO 1. ZONAS DE RECUPERACIÓN E INTENSIDAD MODERADA

CARACTERÍSTICAS	RECUPERACIÓN 1	RECUPERACIÓN 2 (CERRO MINAS)	INTENSIDAD MODERADA	INTENSIDAD MODERADA BAJA	INTENSIDAD MODERADA BAJA – POZOS
 VOCACIÓN PRINCIPAL	Recuperar áreas afectadas por actividad extractiva y permitir usos compatibles.	Recuperación ambiental con muy baja intensidad de desarrollo.	Desarrollo controlado compatible con el ambiente y el paisaje.	Transición hacia áreas de menor intensidad y mayor sensibilidad ambiental.	Desarrollo de muy baja intensidad en la sector de Pozos.
 USOS PERMITIDOS (Principales)	- Vivienda - Comercio y servicios - Turismo	- Vivienda - Comercio y servicios - Turismo	- Vivienda - Comercio y servicios - Turismo	- Vivienda - Comercio y servicios - Turismo	- Vivienda - Comercio y servicios - Turismo
 SEGREGACIÓN MÍNIMA (nuevo lote)	 4.000 m ²	 10.000 m ²	 600 m ²	 1.000 m ²	 2.000 m ²
 FRENTE MÍNIMO	 25 m	 40 m	 12 m	 15 m	 20 m
 SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA MÁXIMA PERMITIDA*	Vivienda 65% No habitacional 75%	Vivienda 15% No habitacional 25%	Vivienda 40%** No habitacional 50%**	Vivienda 15%** No habitacional 20%**	Vivienda 15%** No habitacional 20%**
 ALTURA MÁXIMA	 2 m	 12 m	 12 m	 12 m	 12 m
 PISOS MÁXIMOS	 5 pisos	 3 pisos	 3 pisos	 3 pisos	 3 pisos
 OBSERVACIONES	Puede optar por 1 piso adicional mediante incentivos.	Mayor protección ambiental y baja intensidad.	En lotes ≤600 m ² : máx. 240 m ² vivienda y 300 m ² no habitacional. En lotes mayores: porcentajes indicados. (Ver Reglamento)	En lotes ≤1.000 m ² : máx. 150 m ² vivienda y 200 m ² no habitacional. En lotes mayores: porcentajes indicados. (Ver Reglamento)	En lotes ≤2.000 m ² : máx. 300 m ² vivienda y 400 m ² no habitacional. En lotes mayores: porcentajes indicados. (Ver Reglamento)

Zonas NO Urbanas

CUADRO 2. ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO

CARACTERÍSTICAS	AMORTIGUAMIENTO URBANO 1	AMORTIGUAMIENTO URBANO 2	AMORTIGUAMIENTO DE ÁREAS SILVESTRES PROTEGIDAS
 VOCACIÓN PRINCIPAL	Zona de transición entre áreas urbanas y zonas de protección.	Mayor transición y protección de áreas sensibles.	Disminuir la presión urbana sobre áreas silvestres protegidas.
 USOS PERMITIDOS (Principales)	• Vivienda • Comercio y servicios • Turismo	• Vivienda • Comercio y servicios • Turismo	• Vivienda • Comercio y servicios • Turismo
 SEGREGACIÓN MÍNIMA (nuevo lote)	 2.500 m²	 3.500 m²	 1.000 m²
 FRENTE MÍNIMO	 20 m	 25 m	 15 m
 SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA MÁXIMA PERMITIDA*	Vivienda Hasta 250 m ² en lotes ≤2.500 m ² Luego 10% en lotes mayores	Vivienda Hasta 280 m ² en lotes ≤3.500 m ² Luego 8% en lotes mayores	Vivienda Hasta 280 m ² en lotes ≤3.000 m ² Luego 12% en lotes mayores
 ALTURA MÁXIMA	No habitacional Hasta 300 m ² en lotes ≤2.500 m ² Luego 15% en lotes mayores	No habitacional Hasta 350 m ² en lotes ≤3.500 m ² Luego 10% en lotes mayores	No habitacional Hasta 150 m ² en lotes ≤3.000 m ² Luego 15% en lotes mayores
 PISOS MÁXIMOS	12 m	12 m	12 m
 OBSERVACIONES	Funciona como colchón entre la ciudad y zonas frágiles.	Mayor área de protección y restricción de desarrollo.	Protege la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

* La superficie impermeabilizada incluye edificios, techos, estacionamientos, accesos y otras superficies impermeables.

** En estas zonas aplica el esquema de porcentajes o áreas máximas según el tamaño del lote (ver Reglamento).

Zonas NO Urbanas

CUADRO 3. ZONAS DE MAYOR RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN

CARACTERÍSTICAS	MONTAÑOSA CON LIMITACIONES PARA EL CRECIMIENTO	INTERVENCIÓN MEDIA	INTERVENCIÓN BAJA	MONTAÑOSA DE INTERVENCIÓN MUY BAJA
 VOCACIÓN PRINCIPAL	Controlar el crecimiento en áreas con pendientes y accesibilidad limitada.	Protección de áreas ambientalmente sensibles y con riesgos.	Minimizar la presión urbana y el riesgo en zonas de alta pendiente.	Protección estricta de áreas con alto riesgo de deslizamiento y muy alta fragilidad.
 USOS PERMITIDOS (Principales)	• Vivienda • Comercio y servicios • Turismo	• Vivienda • Comercio y servicios • Turismo	• Vivienda • Comercio y servicios • Turismo	• Vivienda • Comercio y servicios • Turismo
 SEGREGACIÓN MÍNIMA (nuevo lote)	 5.000 m ²	 7.500 m ²	 20.000 m ²	 20.000 m ²
 FRENTE MÍNIMO	 25 m	 30 m	 50 m	 65 m
 SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA MÁXIMA PERMITIDA*	 20%	 15%	 10%	 10%
 ALTURA MÁXIMA	 12 m	 12 m	 9 m	 9 m
 PISOS MÁXIMOS	 3 pisos	 3 pisos	 2 pisos	 2 pisos
 DENSIDAD MÁXIMA (DE REFERENCIA)	—	—	 24 viv/ha	 14 viv/ha
 OBSERVACIONES	No se promueve desarrollo inmobiliario acelerado.	Transición hacia áreas con mayor protección.	No se promueve vivienda intensiva ni hospedaje.	Incluye áreas de alto riesgo como Tapezco y Chitaria.

Fuente: Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo – Plan Regulador de Santa Ana 2026 (ProDUS – UCR)

Zona Conservación Lorne Ross

VOCACIÓN PRINCIPAL



Conservación ambiental, recreación pasiva, educación ambiental e investigación.

USOS PERMITIDOS

(Principales)

- ✓ Recreación pasiva
- ✓ Educación ambiental
- ✓ Investigación
- ✓ Senderismo
- ✓ Observación de flora y fauna
- ✓ Equipamiento público de bajo impacto



SEGREGACIÓN MÍNIMA
(nuevo lote)

20.000 m²
(2 hectáreas)



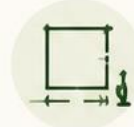
FRENTE MÍNIMO

65 m



SUPERFICIE IMPERMEABILIZADA MÁXIMA PERMITIDA*

20%
del lote



RETIROS MÍNIMOS

5 m
frontal, laterales
y posterior



ALTURA MÁXIMA

9 m
(2 pisos)



PISOS MÁXIMOS

2 pisos



CARACTERÍSTICAS CLAVE

- Baja intensidad constructiva.
- Predomina la cobertura vegetal y los espacios naturales.
- Las construcciones deben armonizar con el entorno y utilizar materiales y colores adecuados al paisaje.
- Prioridad para la conservación del ecosistema y la biodiversidad.



CONSIDERACIONES IMPORTANTES

El sector se encuentra bajo administración del MINAE conjuntamente con la Municipalidad de Santa Ana, en el contexto del Parque Natural Urbano Lorne Ross.

Las disposiciones de esta zona estarán sujetas al correspondiente Plan de Manejo.



OBJETIVO

Proteger los valores naturales del Parque Lorne Ross y garantizar que su uso público sea compatible con su conservación a largo plazo.



EN RESUMEN

Una zona de protección y disfrute consciente: menos construcción, más naturaleza.

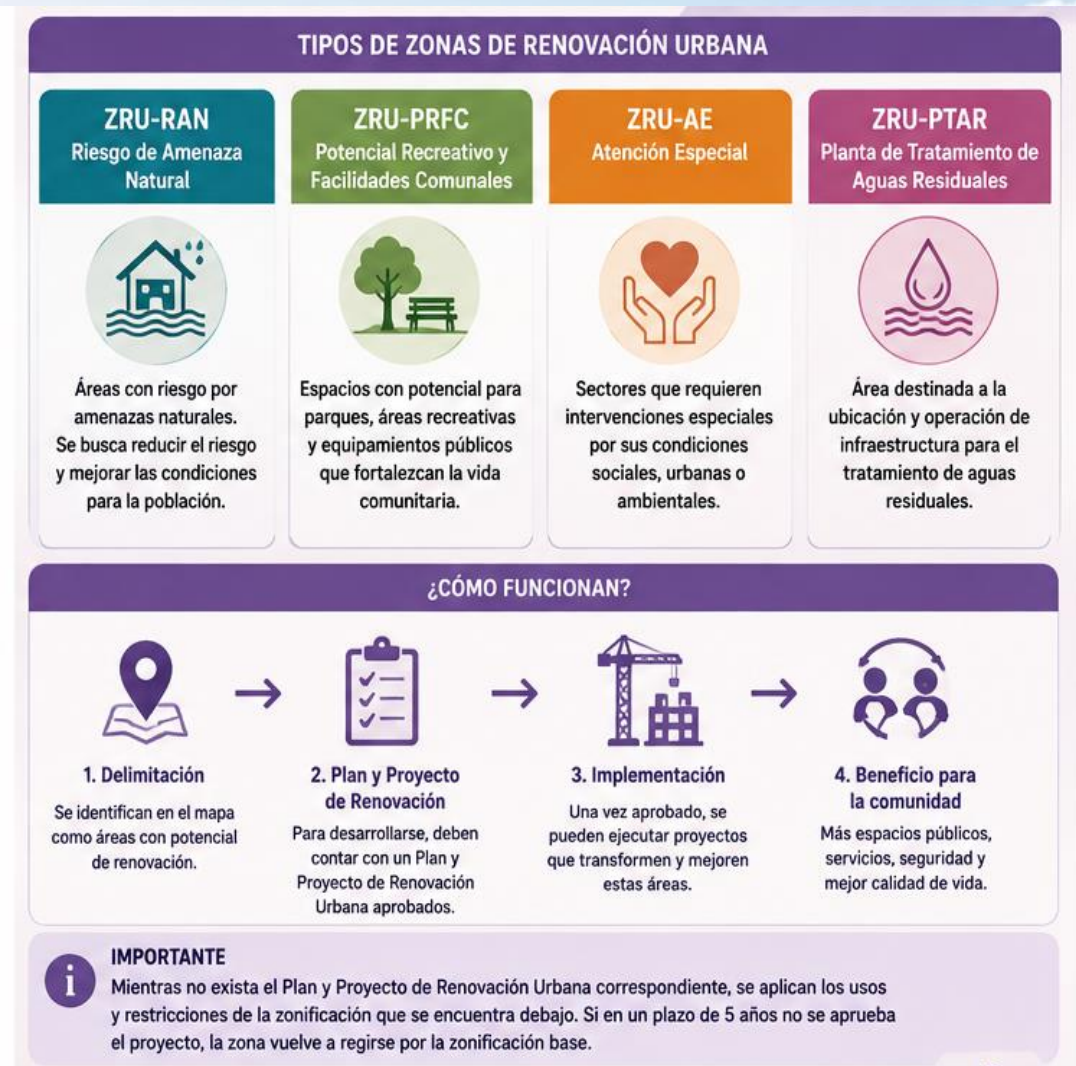


* La superficie impermeabilizada incluye edificios, techos, estacionamientos, accesos y otras superficies impermeables.

Fuente: Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo – Plan Regulador de Santa Ana 2026

Zonas de Renovación Urbana (ZRU)

Las Zonas de Renovación Urbana (ZRU) son áreas estratégicas del cantón que pueden ser transformadas para atender necesidades específicas en la comunidad y promover un desarrollo ordenado y sostenible.



Zona Protectora de los Cerros de Escazú



Esta Zona corresponde a un Área Silvestre Protegida bajo administración del MINAE. El Plan Regulador reconoce su importancia ambiental y respeta las disposiciones establecidas en el Plan de Manejo de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú.

PISOS, ALTURAS Y LIMITACIONES

¿CUÁNTO PUEDO CONSTRUIR EN MI PROPIEDAD?

El Plan Regulador define la cantidad máxima de pisos y la altura permitida para cada zona, además de requisitos especiales para construir más altura.

1. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA SEGÚN ZONA

TIPO DE ZONA	RESIDENCIALES	EXPANSIÓN	MIXTA	COMERCIAL	COMERCIAL Y LOGÍSTICA	LOGÍSTICA, TALLERES Y ALMACENAMIENTO	ZONAS NO URBANAS
 ALTURA MÁXIMA	 Hasta 4 pisos 16 m	 Hasta 5 o 6 pisos 20 m a 26 m según la zona	 Hasta 4 pisos 16 m	 Hasta 4 pisos 16 m	 Hasta 8 pisos 34 m (ordinario)	 Hasta 4 pisos 16 m	 Hasta 2 o 3 pisos 9 m a 12 m según la zona

Nota: La altura puede aumentar mediante incentivos, según lo establecido en el Reglamento.

2. INCENTIVOS PARA OPTAR POR MÁS ALTURA O MÁS PISOS



En algunas zonas es posible construir más altura o pisos adicionales, cumpliendo ciertas condiciones.

ZONA COMERCIAL Y LOGÍSTICA (la de mayor altura del cantón)

8 pisos (34 m) → 9 pisos (38 m) → 10 pisos (42 m)

Altura ordinaria Con incentivo Bajo condiciones establecidas





Los incentivos buscan promover proyectos de mayor calidad urbana y sostenibilidad.

¿QUÉ SE REQUIERE?

- ✓ Cumplir con área mínima del lote y frente mínimo exigidos.
- ✓ Contar con la capacidad vial adecuada (derecho de vía mínimo de 20 m para 6 pisos o más).
- ✓ Acreditar disponibilidad de servicios públicos.
- ✓ Cumplir con aval de Aviación Civil cuando corresponda.
- ✓ Aplican mecanismos de compensación y otras condiciones del Reglamento.

3. REQUISITOS GENERALES PARA CONSTRUIR MÁS PISOS

	PARA CONSTRUIR	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO	DERECHO DE VÍA MÍNIMO DE LA CALLE
 Depende del tamaño del lote y del frente a la calle	4 o 5 pisos	600 m² o más	15 m o más	14 m
	6 o 7 pisos	2.000 m² o más	20 m o más	20 m
	8 pisos o más	2.500 m² o más	22 m o más	20 m

IMPORTANTE

No todos los lotes en una misma zona pueden alcanzar la altura máxima.

Deben cumplir estos requisitos y las demás condiciones del Reglamento.

4. LIMITACIÓN POR AVIACIÓN CIVIL

Parte del cantón está afectada por las superficies de aproximación del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría.



- ✓ Las edificaciones por encima de las alturas establecidas pueden requerir autorización de la Dirección General de Aviación Civil.
- ✓ Las construcciones de 2 pisos o 9 metros o menos están exceptuadas de este aval, según el Reglamento.



EN RESUMEN

El Plan Regulador busca un desarrollo ordenado y sostenible:

- ✓ Más altura donde hay infraestructura y capacidad.
- ✓ Menor altura en zonas de riesgo o valor ambiental.
- ✓ Más calidad de vida para todas y todos.

ANTES DE CONSTRUIR, RECUERDE:

- Revisar la zona en la que está su propiedad.
- Verificar los requisitos de lote, frente, retiros, cobertura y altura.
- Consultar en la Municipalidad antes de diseñar su proyecto.
- Cumplir con todas las normativas para evitar sanciones y garantizar seguridad y calidad.



