



AUDIENCIA PÚBLICA

MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN ISIDRO DE HEREDIA.
MAPAS Y REGLAMENTOS

PRESENTADO POR:
MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA
ENERO 2023

INSUMOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR VIGENTE SAN ISIDRO DE HEREDIA

01

Propuesta de Ordenamiento Territorial Plan GAM 2013-2030

02

Mapa de zonificación vigente

03

Mapa de vialidad vigente

04

Reglamento de Zonificación vigente

05

El mosaico catastral aportado por la Municipalidad de San Isidro de Heredia.



INSUMOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR VIGENTE SAN ISIDRO DE HEREDIA

06

Mapa de vulnerabilidad hidrogeológica aprobado por SENARA.

07

Mapa de IFA Integrado aprobado por SETENA.

08

Los resultados de los talleres de participación ciudadana.

09

La revisión bibliográfica de documentos, informes y legislación urbana y ambiental.

10

Las sesiones de trabajo de los profesionales asignados por la Municipalidad de San Isidro de Heredia.



INSUMOS PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR VIGENTE SAN ISIDRO DE HEREDIA

11

Las sesiones de trabajo con los miembros de la Comisión de Plan Regulador nombrados por el Concejo Municipal

12

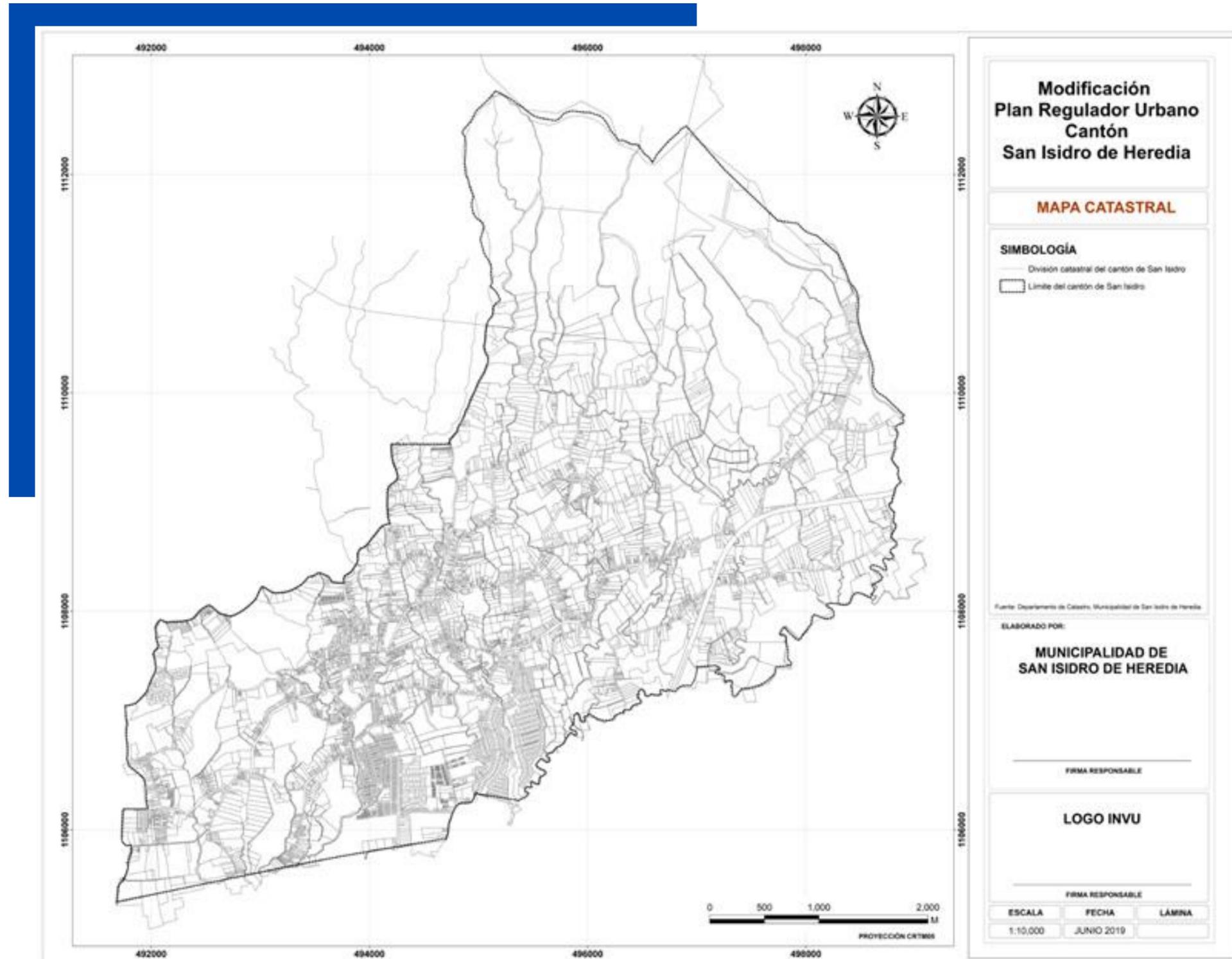
Las sesiones de trabajo con representantes de Instituciones involucradas.

13

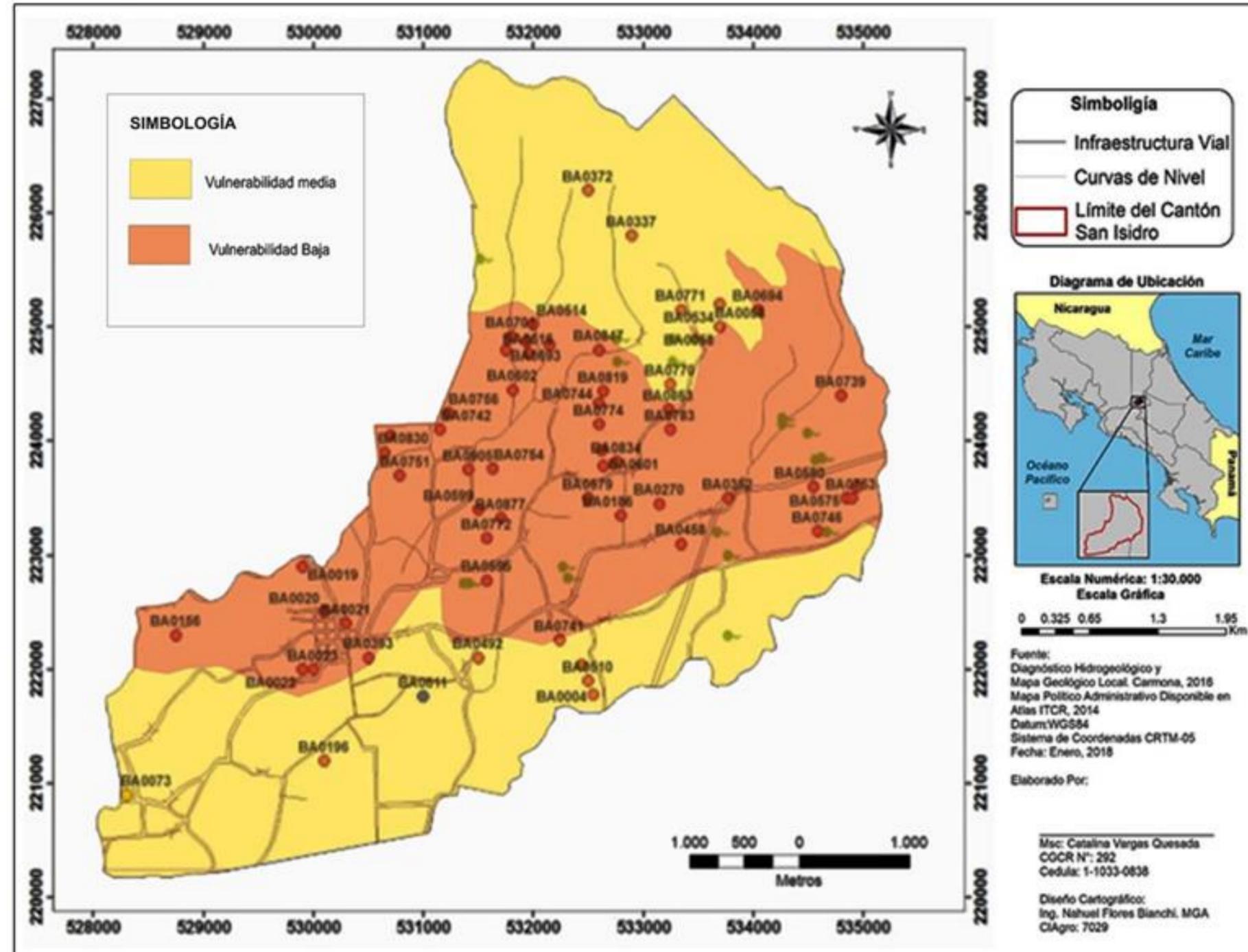
Las observaciones enviadas por vía digital a la página web de la Municipalidad por parte de miembros de la comunidad.



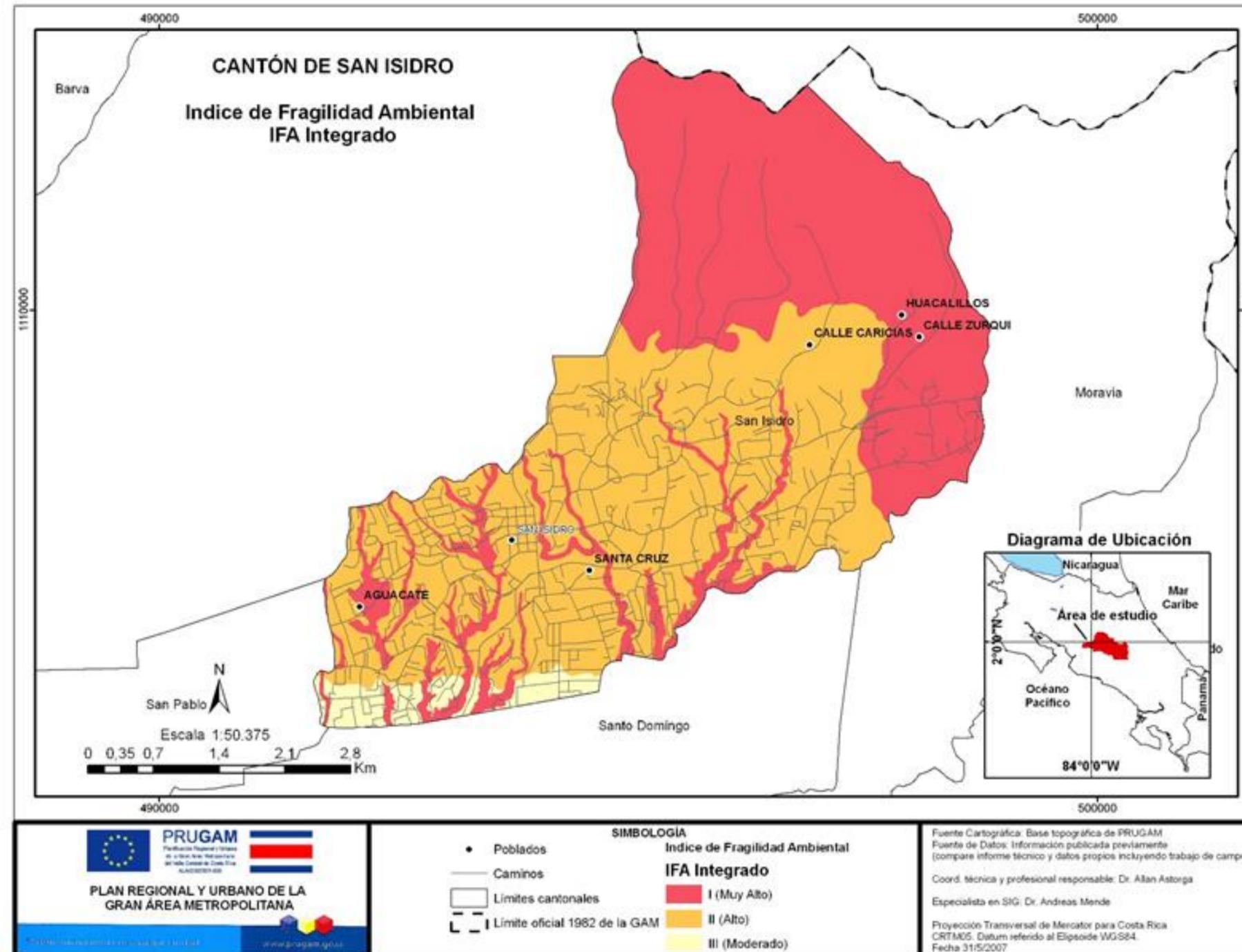
MAPA CATASTRAL SAN ISIDRO DE HEREDIA



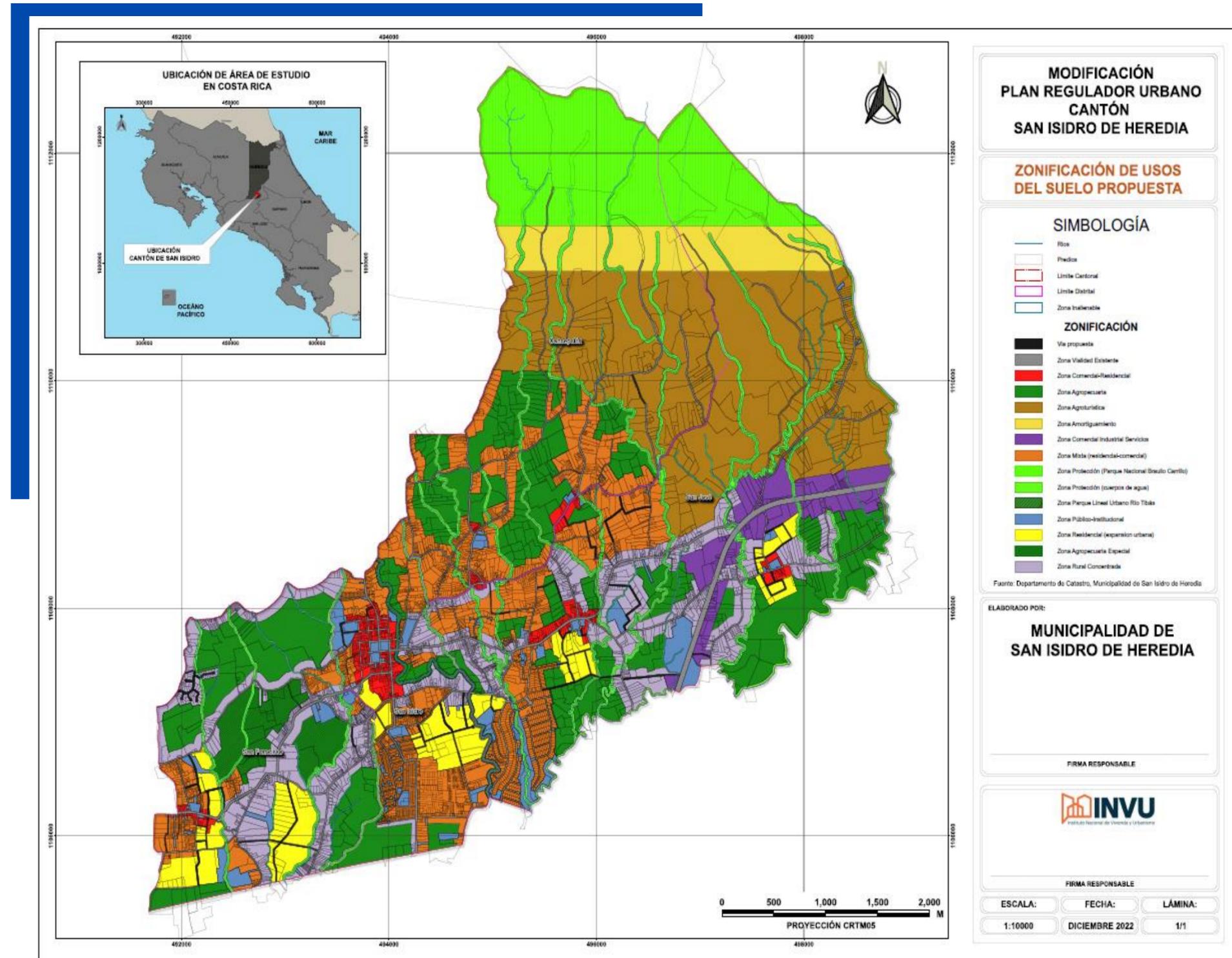
MAPA DE VULNERABILIDAD HIDROGEOLÓGICA



MAPA ÍNDICE DE FRAGILIDAD AMBIENTAL (IFA)



MAPA DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA



CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTÁREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACIÓN A PR VIGENTE	% ZONIFICACIÓN PROPUESTA
1. ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL (ZCR)	35,46	40,51	+5,05	14,24	1,55

CAMBIOS EFECTUADOS

LA ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL PRESENTA UN AUMENTO CONTROLADO Y DIRIGIDO HACIA LAS NUEVAS ZONAS DE EXPANSIÓN COMERCIAL, ESPECIALMENTE ALREDEDOR DEL POBLADO DE SAN JOSECITO SOBRE LA RUTA NACIONAL 112 Y HACIA EL SECTOR SUR Y OESTE DEL CUADRANTE DE SAN ISIDRO, DONDE SE EVIDENCIA UNA TRANSFORMACIÓN PAULATINA DEL USO RESIDENCIAL HACIA EL USO COMERCIAL. EN OTROS SECTORES COMO EN CONCEPCIÓN, SE REDEFINIÓ EL ÁREA DESTINADA A ESTA ZONA, DEBIDO A LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL DE LOS TERRENOS LIBRES.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
2. ZONA MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL (ZMRC)	103,62	347,6	+243,98	235,45	13,31

CAMBIOS EFECTUADOS

MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL TIENE UN AUMENTO SIGNIFICATIVO PRODUCTO DE 2 SITUACIONES: EN PRIMER LUGAR, LAS ÁREAS PROPUESTAS PARA ZONA URBANO EN EL DISTRITO CENTRAL DE SAN ISIDRO QUE FUERON DESARROLLADAS COMO URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS, AL HABER SIDO COMPLETADAS LOS SERVICIOS, PASAN A CONSTITUIRSE COMO PARTE DE ZONA RESIDENCIAL COMERCIAL. EL OTRO FACTOR IMPORTANTE ES LA OCUPACIÓN RESIDENCIAL DE LOS TERRENOS AL NORESTE DE SAN ISIDRO Y NORTE DE SAN JOSECITO, QUE EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE APARECEN COMO ZONA RURAL CON CALLE FRENTE A CALLE PÚBLICA Y ZONA AGROPECUARIA EL CENTRO DE LOS BLOQUES. EL MAPA CATASTRAL MUESTRA QUE TODOS ESOS TERRENOS HAN SIDO OCUPADOS Y CONSTRUIDOS, EN MUCHOS CASOS MEDIANTE CALLEJONES DE ACCESO PARA CONSTRUCCIONES POSTERIORES A LA LINEA DE FRENTE A CALLE. EN ESTAS SITUACIONES, NO SE PUEDE MANTENER EL USO AGRÍCOLA Y PASA A SER ZONA MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL, AUNQUE EL USO COMERCIAL QUEDA LIMITADO A LA CALLE FRENTE A CALLE PÚBLICA. AUNQUE LA MISMA SITUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN AGRÍCOLA A RESIDENCIAL SE PRESENTA AL ESTE DE SAN JOSECITO, LA PRESENCIA DE VÍAS IMPORTANTES QUE CONECTAN CON LA RUTA NACIONAL 32, CONDUJO A ZONIFICAR ESTOS TERRENOS NO COMO ZONA MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL, SI NO COMO ZONA RURAL CONCENTRADA, QUE TIENE UNA MAYOR POSIBILIDAD DE USOS COMERCIALES LIGADOS AL TRÁFICO AUTOMOTOR. ESTA NUEVA ZONIFICACIÓN LEGITIMA EL USO RESIDENCIAL DE LA GRAN MAYORÍA DE LOS POBLADORES LOCALES Y PERMITE SEGREGACIONES POSTERIORES PARA ALBERGAR EL CRECIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
3. ZONA PUBLICA- INSTITUCIONAL (ZPI)	45,7	69,29	+23,59	51,61	2,65

CAMBIOS EFECTUADOS

LA ZONA PÚBLICA INSTITUCIONAL AUMENTA SU ÁREA POR VARIAS RAZONES: SE AJUSTARON LOS LÍMITES DEL CENTRO PENAL JUVENIL ZURQUÍ, SE INCORPORARON TODOS LOS TERRENOS ADQUIRIDOS POR LA ESPH, LOS TERRENOS DE LA AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO DE SAN ISIDRO, LOS TERRENOS DEL COLEGIO TÉCNICO PROFESIONAL EN SAN JOSECITO, LAS ÁREAS DE PARQUE Y FACILIDADES COMUNALES DE LAS NUEVAS URBANIZACIONES, LA CLÍNICA DE LA CCSS, LAS ÁREAS PÚBLICAS CEDIDAS COMO PARTE DEL PROCESO DE SEGREGACIÓN, LOS TERRENOS DE INSTITUCIONES PRIVADAS CON PROPÓSITO DE SERVICIOS COMUNALES, TALES COMO ESCUELA PRIVADA, TEMPLOS RELIGIOSOS Y OTROS. ÚNICAMENTE SE REDUJERON LAS ZONAS INSTITUCIONALES PROPUESTAS EN VARIAS COMUNIDADES, DEBIDO A LA IMPOSIBILIDAD DE COMPRAR LOS TERRENOS Y A LA AFECTACIÓN INNECESARIA A LOS PROPIETARIOS ACTUALES.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACIÓN PROPUESTA
4. ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN URBANA (ZEU)	114,6	156,49	+41,89	36,55	5,99

CAMBIOS EFECTUADOS

LA ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN URBANA TIENE COMO PROPÓSITO LA CONCENTRACIÓN DE LA POBLACIÓN ALREDEDOR DE LOS PRINCIPALES CENTROS URBANOS, SIN EMBARGO, LA MAYORÍA DE LOS TERRENOS ZONIFICADOS COMO EXPANSIÓN URBANA EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE, NO SE DESARROLLARON POR DIFERENTES MOTIVOS, CONCENTRÁNDOSE EL DESARROLLO EN EL DISTRITO CENTRAL. EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN SE MANTIENEN LOS PROPÓSITOS ORIGINALES, PERO AJUSTANDO LA ZONA A UN MEJOR CONOCIMIENTO DE LA BASE CATASTRAL Y A LA EXPERIENCIA DESDE LA VIGENCIA DEL PLAN REGULADOR. EN EL CASO DE SANTA ELENA SE MANTIENE COMO ZONA DE EXPANSIÓN LOS TERRENOS PLANOS QUE BORDEAN EL CENTRO POBLADO, PERO ZONIFICANDO COMO ÁREA DE COMERCIO Y RESIDENCIAL. LOS TERRENOS ALREDEDOR DE LA PLAZA DE DEPORTES Y AJUSTANDO LA PROPUESTA VIAL A LAS COLINDANCIAS DE LAS PARCELAS. EN EL CASO DE SAN JOSECITO TAMBIÉN SE AUMENTA LA ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL EN LAS CERCANÍAS DE LA PLAZA Y LA IGLESIA Y FRENTE A LA RUTA NACIONAL 112 Y SE AMPLIA LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA HACIA EL SUR, PARA PERMITIR UNA CONEXIÓN VIAL CON LAS ÁREAS RESIDENCIALES DE LOMAS VERDES HACIA EL OESTE Y UNA CONEXIÓN VIAL HASTA LA CALLE TRAPICHE Y LA RUTA NACIONAL 32 HACIA EL ESTE. EN EL CASO DE SANTA CECILIA Y CONCEPCIÓN, EL ANÁLISIS CATASTRAL Y TOPOGRÁFICO DIO COMO RESULTADO LA DESESTIMACIÓN DE ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DE ESTAS COMUNIDADES. DE ESTA MANERA, SE COINCIDE CON LA PROPUESTA DEL PLAN GAM 2013-2030, QUE PROPONE LA EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN HACIA EL SUR DEL TERRITORIO, EN LAS ÁREAS CERCANAS AL LÍMITE CON EL CANTÓN DE SANTO DOMINGO. EN EL CASO DE LA CIUDAD DE SAN ISIDRO, ÚNICAMENTE SE MANTIENE COMO EXPANSIÓN URBANA LOS TERRENOS ZONIFICADOS DE ESTA MANERA EN EL PLAN VIGENTE Y QUE AUN NO SE HAN DESARROLLADO. EL CASO DE SAN FRANCISCO SE MANTIENEN LAS ÁREAS PROPUESTAS EN EL PLAN VIGENTE QUE SE UBICAN ALREDEDOR DEL CENTRO POBLADO Y SE AUMENTAN HACIA EL NORTE PARA COLINDAR CON LA CALLE AGUACATE Y HACIA EL SUR HASTA COLINDAR CON UNA VIA RURAL EXISTENTES, PERO SIN SERVICIOS. EL SECTOR NUEVO DE EXPANSIÓN URBANA Y QUE CONSTITUYE EL ÁREA MAYOR PROPUESTA, SE UBICA ENTRE SAN FRANCISCO Y SAN ISIDRO, EN LOS TERRENOS ATRÁS DE LA CLÍNICA CCSS, CUYO DESARROLLO PERMITIRÁ UNA NUEVA CONEXIÓN VIAL CON LA CALLE RINCONADA Y LA CALLES LAS QUEBRADAS PARA DESCONGESTIONAR EL TRANSITO VEHICULAR HACIA LA CLÍNICA. EN TOTAL EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA MUESTRA UN CRECIMIENTO PARA PERMITIR MAYORES OPCIONES LA DESARROLLO RESIDENCIAL, AUNQUE SIEMPRE REPRESENTAN UN PORCENTAJE BAJO DEL ÁREA TOTAL DEL CANTÓN.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
5. ZONA RURAL CONCENTRADA (ZRC)	321,84	276,3	-45,54	14,14	10,58

CAMBIOS EFECTUADOS

LA ZONA RURAL CONCENTRADA FUE OBJETO DE AJUSTES Y MODIFICACIONES, TANTO EN SU UBICACIÓN COMO EN EL AREA RESULTANTE. LOS AUMENTOS DE LA ZONA RURAL CONCENTRADA SE DIERON COMO RESULTADO DE LA INFORMACION DISPONIBLE EN EL MAPA CATASTRAL MUNICIPAL, QUE PERMITIO IDENTIFICAR LOS TAMAÑOS DE LOS LOTES Y AJUSTAR EL LIMITE DE LA ZONA HASTA LOS LINDEROS POSTERIORES DE LOS LOTES, EVITANDO EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE EL EFECTO DE TERRENOS DENTRO DE DOS ZONAS Y A LA VEZ, CUMPLIR CON UNA PETICION GENERALIZADA DE LA COMUNIDAD PARA AUMENTAR EL ANCHO DE ESTA ZONA ESTE CAMBIO SE REALIZÓ EN LOS SECTORES DONDE LAS SEGREGACIONES FRENTE A CALLE PUBLICA HAN CAMBIADO EL USO AGRÍCOLA A USO RESIDENCIAL. ADICIONALMENTE SE AGREGO COMO ZONA RURAL CONCENTRADA LOS SECTORES AL NORTE DE LAS CALLES TIERRA BLANCA Y CALLE AGUACATE. POR SU PARTE LA REDUCCIÓN DE LA ZONA RURAL CONCENTRADA ES RESULTADO DE LA CASI TOTALIDAD DE SEGREGACIÓN PARA USO RESIDENCIAL FRENTE A LAS CALLES PÚBLICAS QUE SE UBICAN NORESTE DEL CENTRO DE SAN ISIDRO Y NORTE DEL CENTRO DE SAN JOSECITO, CON LO CUAL TODOS ESTOS TERRENOS FUERON REACCIONADOS COMO ZONA MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL, MÁS AJUSTADA A LA TENDENCIA HISTÓRICA.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACIÓN PROPUESTA
6. ZONA AGROPECUARIA (ZAG)	752	421,77	-330,23	43,91	16,16

CAMBIOS EFECTUADOS

LA ZONA AGROPECUARIA SE REDUJO POR VARIAS RAZONES: EN PRIMER LUGAR, LA NUEVA INFORMACION CATASTRAL PERMITIO ESTABLECER CON PRECISIÓN LOS TERRENOS SEGREGADOS FRENTE A CALLES PUBLICAS Y CON CASAS DE HABITACION, TODOS ESTOS TERRENOS SE REDEFINIERON COMO ZONA MIXTA RESIDENCIAL COMERCIAL, REDUCIENDO LA ZONA AGROPECUARIA. EN SEGUNDO LUGAR, COMO CONSECUENCIA DEL ABANDONO DE LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA, PARTE DE ESTOS TERRENOS SE DESTINARON A OTRAS FUNCIONES COMO EL AUMENTO DE LA ZONA INDUSTRIAL, TERRENOS DE CARÁCTER INSTITUCIONALES (COLEGIO TÉCNICO, TERRENOS DE LA ESPH, CLÍNICA DE LA CCSS EN TERCER LUGAR, LAS ÁREAS NUEVAS DE EXPANSIÓN URBANA PARA ADSORBER EL CRECIMIENTO POBLACIONAL, SON TERRENOS CALIFICADOS COMO ZONAS AGROPECUARIAS EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
7. ZONA DE PROTECCION CUERPOS DE AGUA (ZPA)	210,25	171,28	-38,97	18,53	6,56

CAMBIOS EFECTUADOS

LA ZONA DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA INCLUYE LAS RIBERAS A AMBOS LADOS DE RIOS Y QUEBRADAS Y LOS TERRENOS ALREDEDOR DE POZOS Y MANANTIALES. EN EL CASO DE LOS RÍOS Y QUEBRADAS, SE AJUSTO EL ALINEAMIENTO DE LOS CAUCES UTILIZANDO LA BASE DE DATOS OFICIAL DEL SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN TERRITORIAL (SNIT) Y EL MAPA CATASTRAL MUNICIPAL QUE IDENTIFICA LAS PROPIEDADES COLINDANTES CON RÍOS Y QUEBRADAS, LO QUE PERMITIÓ AJUSTAR EL ÁREA DE PROTECCIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 33 DE LA LEY FORESTAL. EN EL CASO DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE POZOS Y MANANTIALES, SE SOLICITÓ LA VERIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE COORDENADAS Y CONCESIONES A LA DIRECCIÓN DE AGUA DEL MINAE. AMBAS CORRECCIONES DIERON COMO RESULTADO UN AUMENTO EN EL ÁREA DE ESTA ZONA.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
8. ZONA DE PROTECCION PN BRAULIO CARRILLO (ZPPNBC)	239,91	279,1	+39,19	16,33	10,69

CAMBIOS EFECTUADOS

EL AREA DEL PARQUE NACIONAL BRAULIO CARRILLO AUMENTO AL SER FUSIONADA LA RESERVA FORESTAL CORDILLERA VOLCÁNICA CENTRAL AL AREA DEL PARQUE

9. ZONA DE AMORTIGUAMIENTO (ZAM)	58,12	117,9	+59,78	102,85	4,51
----------------------------------	-------	-------	--------	--------	------

CAMBIOS EFECTUADOS

SE AUMENTÓ EL ÁREA DE LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DESPLAZANDO EL LIMITE SUR 200 M MAS, PASANDO DE 200 A 400 M DE ANCHO

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
10. ZONA AGROTURISTICA (ZAT)	584,6	498,22	-86,38	14,77	19,09

CAMBIOS EFECTUADOS

LA REDUCCIÓN DE LA ZONA AGROTURÍSTICA SE DAN EN 2 SECTORES: EN LA COLINDANCIA CON LA RUTA NACIONAL 32, SE AUMENTO LA ZONA COMERCIAL INDUSTRIAL Y SERVICIOS HASTA EL LÍMITE POSTERIOR DE LAS PARCELAS FRENTE A LA RUTA 32, PARA PERMITIR MAYOR INSTALACIÓN DE FACILIDADES COMERCIALES, DE SERVICIOS INDUSTRIALES. EN EL SECTOR OESTE, SE AJUSTÓ EL LÍMITE SUR DE LA ZONA AGROTURÍSTICA A LOS LINDEROS DE LAS PARCELAS, REDUCIENDO LAS ÁREAS .

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
11. ZONA COMERCIAL-INDUSTRIAL-SERVICIOS (ZCIS)	56,51	71,26	+14,75	26,10	2,73

CAMBIOS EFECTUADOS

LA ZONA COMERCIAL INDUSTRIAL Y SERVICIOS, UBICADA A AMBOS LADOS DE LA RUTA 32, SE REDUJO PARCIALMENTE EN AQUELLOS SECTORES SEGREGADOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS Y EN LA REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DEL CENTRO PENAL JUVENIL ZURQUÍ. POR OTRO LADO, SE AUMENTÓ HASTA LOS LÍMITES POSTERIORES DE LAS FINCAS Y LOTES UBICADOS DENTRO DE ESTA ZONA, EL AUMENTO DEL ÁREA TAMBIÉN SE ORIGINA EN SOLICITUDES DE EMPRESARIOS Y COMERCIANTES PARA DISPONER DE MÁS TERRENOS PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
12. ZONA VIAL (ZVE) (VIAS EXISTENTES Y VIAS PROPUESTAS)	203,32	146,97	-56,35	-	5,63

CAMBIOS EFECTUADOS

EN LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN, SE IDENTIFICARON DE FORMA DIFERENTE EN EL MAPA DE ZONIFICACIÓN LAS VÍAS EXISTENTES Y LAS VÍAS PROPUESTAS, PARA SER COINCIDENTE CON EL MAPA DE VIALIDAD. PARA EL CASO DE LAS VIAS EXISTENTES, SE ACTUALIZARON LOS MAPAS CON LA INFORMACIÓN DETALLADA DE LA UNIDAD TECNICA VIAL: SE AJUSTO EL DERECHO DE VIA, SE INCORPORARON COMO VIAS EXISTENTES AQUELLAS PROPUESTAS QUE SE EJECUTARON, SE IDENTIFICARON LOS NOMBRES TRADICIONALES DE LAS CALLES, SE INCORPORARON DERECHOS DE VIA NO CONTEMPLADOS EN EL PLAN VIGENTE. PARA EL CASO DE LAS VIAS PROPUESTAS, SE REVISARON Y AJUSTARON LOS ALINEAMIENTOS PARA FACILITAR SU FUTURA CONSTRUCCION UTILIZANDO LAS COLINDANCIAS DE LAS PARCELAS COMO ALINEAMIENTO GENERAL. TAMBIEN SE MODIFICARON ALINEAMIENTOS PARA APROVECHAR DERECHOS DE VÍAS DE SERVIDUMBRES EXISTENTES Y CONEXIONES VIALES CON VIAS ACTUALES SIN RETORNO. SE PROPUSIERON NUEVAS VIAS PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD DESDE SAN JOSECITO A LA RUTA 32 Y DESDE SANTA CECILIA HASTA LA RUTA 112. EN EL CASO DE CONCEPCIÓN Y SANTA CECILIA, SE DESESTIMARON VIAS PROPUESTAS POR RAZONES TOPOGRÁFICAS, EN EL CASO DE SAN ISIDRO, SE DESESTIMARON VIAS PROPUESTAS POR LA OCUPACIÓN ACTUAL DE VIVIENDAS Y POR LA TRANSFORMACION EN CONDOMINIOS DE TERRENOS ORIGINALMENTE PROPUESTOS COMO URBANIZACION Y SE PROPUSO LA CONEXIÓN VIAL ENTRE LA CALLE ISIDREÑA, LA RINCONADA Y LAS QUEBRADAS, MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA COMO MECANISMO PARA GENERAR VIAS PÚBLICAS. EN EL CASO DE SAN FRANCISCO SE INCLUYERON COMO VIAS PROPUESTAS CALLES ACTUALES QUE PERMITEN EL ACCESO A ZONAS HABITACIONALES Y QUE NO CUMPLEN CON LOS REQUISITOS TÉCNICOS LEGALES, PARA PERMITIR A LOS HABITANTES LA POSIBILIDAD DE DECLARAR ESTOS ACCESOS COMO VIAS PÚBLICAS.

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
13. ZONA DE RESERVA FORESTAL (ZRF)	25,4	0	-25,4	100%	0

CAMBIOS EFECTUADOS

LA RESERVA FORESTAL CORDILLERA VOLCANICA CENTRAL FUE INCORPORADA COMO PARTE DEL AREA DEL PARQUE NACIONAL BRAULIO CARRILLO, POR LO TANTO, ESTA ZONA DESAPARECE EN LA ZONIFICACION PROPUESTA

14. ZONA PARQUE URBANO RIO TIBAS (ZPUT)	16,1	13,09	-3,01	18.6%	0
---	------	-------	-------	-------	---

CAMBIOS EFECTUADOS

LA PROPUESTA PARA CREAR UN PARQUE LINEAL URBANO A LO LARGO DE LAS RIBERAS DEL RIO TIBAS, ABARCA UNICAMENTE LOS TERRENOS DE LA ZONA DE PROTECCION ESTABLECIDA EN EL ARTICULO 33 DE LA LEY FORESTAL, POR LO TANTO, SE ELIMINO ESTA ZONA Y EL AREA SE INCORPORO DENTRO DE LA ZONA DE PROTECCION CUERPOS DE AGUA (ZPA), DENTRO DE LA CUAL SE INCORPORARON LOS LINEAMIENTOS PARA LA CREACION Y DESARROLLO DEL PARQUE LINEAL URBANO

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACION PROPUESTA
15. ZONA DE CONTROL ESPECIAL (ZCE)	2	0	-2	100%	0%

CAMBIOS EFECTUADOS

ZONA DE CONTROL ESPECIAL, QUE TIENE COMO PROPÓSITO EL CONTROL DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES ALREDEDOR DE LOS EDIFICIOS HISTÓRICOS DEL CENTRO DE SAN ISIDRO (IGLESIA, ESCUELA, MUNICIPALIDAD, CASAS TRADICIONALES), SE TRANSFORMÓ EN UN ARTÍCULO DE LA ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL, DENTRO DE LA CUAL SE UBICA Y POR LO TANTO, SE ELIMINÓ COMO UNA ZONA PARTICULAR .

ZONA	ÁREA PLAN REGULADOR VIGENTE EN HECTAREAS	ÁREA PLAN REGULADOR PROPUESTO EN HECTAREAS	DIFERENCIA DE ÁREA	PORCENTAJE DE CAMBIO EN RELACION A PR VIGENTE	% ZONIFICACIÓN PROPUESTA
TOTAL	2769,43	2609,78	159.65	5.76%	100%

PROPUESTA PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LA SEGREGACIÓN DE LOTES PARA USO FAMILIAR EN TERRENOS MAYORES AL LOTE MÍNIMO Y SIN FRENTE A CALLE PUBLICA PARA SEGREGACION COMUN.

La principal preocupación expresada por los vecinos en los talleres previos a la modificación del plan regulador, se relaciona con la dificultad de segregar terrenos para uso familiar, debido a varias circunstancias: el tamaño mínimo de lote, el ancho de la Zona Rural Concentrada donde se asienta la mayoría de la población local, la afectación de parcelas por 2 usos diferentes y la poca disponibilidad de un frente a calle pública para segregación cumpliendo con el requisito de frente mínimo.

Como respuesta a estas preocupaciones, se hicieron modificaciones en la lamina de zonificación y en los reglamentos de zonificación y vialidad, permitiendo resolver la problemática de cerca del 90% de los casos presentados en los talleres, siempre considerando el cumplimiento de los estudios técnicos como los IFAS, la vulnerabilidad hidrogeológica y otras normas contenidas en reglamentos de otras instituciones como el INVU. En forma concreta, los cambios que mejoran la posibilidad de segregación para lotes familiares son los siguientes:



PROPUESTA PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LA SEGREGACIÓN DE LOTES PARA USO FAMILIAR EN TERRENOS MAYORES AL LOTE MÍNIMO Y SIN FRENTE A CALLE PÚBLICA PARA SEGREGACIÓN COMÚN.

a) La modificación del plan regulador incluyó la incorporación del concepto de “servidumbre rural”, que permite la segregación de hasta 5 lotes sin obras de infraestructura como las solicitadas para las urbanizaciones o condominios. Esto permitirá a los vecinos crear una especie de “conjunto residencial familiar” mediante la segregación para sus hijos. Esta posibilidad se limita para lotes consolidados y con un número de lotes no mayor a 5 y de uso exclusivamente residencial, para evitar que se convierta en un “portillo” para la segregación de lotes para la venta evitando los procesos de urbanización.

b) Para lograr este objetivo, se incluyeron varios artículos y modificaciones a los artículos existentes de las zonas del plan regulador, así como en el reglamento de vialidad para institucionalizar el uso de las servidumbres rurales, no contempladas en ningún reglamento general del INVU. Debe recordarse que, de acuerdo a los pronunciamientos de la Sala Constitucional, la Municipalidad tiene toda la facultad de establecer mediante el plan regulador la normativa específica para su cantón. La propuesta para permitir la segregación de carácter familiar incluye modificaciones tanto en el mapa de zonificación como en los reglamentos de vialidad y zonificación, tal como se detalla a continuación



CAMBIOS EN EL MAPA DE ZONIFICACIÓN

Las siguientes modificaciones al mapa de zonificación, mejoran las condiciones para la segregación de lotes de carácter familiar:

a) Se cambio en ancho de la línea paralela a la calle publica que delimita la Zona Rural Concentrada, aumentando el área de esta zona hasta los límites posteriores de las parcelas con fondo similar a 150 m. este cambio permitirá disponer de más área para segregación familiar.

b) Se cambio un gran porcentaje de la Zona Agropecuaria que se ubica en los bloques internos que generan las calles públicas, pasándolo a zona Comercial Residencial y zona Mixta Residencia Comercial, lo cual disminuye el área del lote mínimo a segregar en lotes consolidados y se puede aplicar la servidumbre rural para segregaciones sin frente a calle pública.



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE VIALIDAD

Reglamento de vialidad, artículo 7

i) Servidumbres Rurales. Derecho de vía. **En subdivisiones hasta de cinco lotes para vivienda unifamiliar**, se tendrá una servidumbre de seis metros (6,00m) de ancho mínimo. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 100 metros, con los siguientes requisitos:

- **5.0 m de superficie de rodamiento** y 1.0 m de zona verde a un lado, con retorno (martillo o rotonda) al final de la servidumbre.
- La superficie de rodamiento será al menos de **lastre compactado**.
- Deberá contar con un sistema de evacuación de aguas pluviales con **cuneta de concreto** y tubería de concreto según sea la necesidad de canalización de aguas en la zona como mínimo.
- El **abastecimiento de agua potable y electricidad** será suplido por cada uno de los propietarios de los lotes **segregados** frente a la servidumbre en Tubería PVC de 1" de diámetro.

Todos los **lotes resultantes** de las subdivisiones, deberán tener las **medidas reglamentarias**. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones, salvo las de tapias.

CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE VIALIDAD

Reglamento de vialidad, artículo 7

·No obstante, lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres **la municipalidad, ni ninguna institución no tiene obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios** en los lotes interiores. No son rutas de atención municipal.

La superficie de rodamiento será al menos de lastre compactado. Deberá contar un sistema de evacuación de aguas pluviales con cuneta de concreto y tubería de concreto según sea la necesidad de canalización de aguas en la zona como mínimo, confinado dentro del predio, según indicaciones técnicas de la DCU. Deberá contar con sistema de agua potable y red secundaria de energía eléctrica hasta cada uno de los lotes.

Solo se aceptarán **en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas** existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote.



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

A continuación, se transcriben los artículos que resuelven el problema para la segregación de carácter familiar. (Se señalan en color amarillo aspectos relevantes de esta propuesta).

Artículos 49 y 53: se disminuyó el tamaño de lote mínimo para uso residencial, tanto en la zona Comercial Residencia (artículo 49) como en la zona Mixta Residencial Comercial (artículo 53).

Artículo 46: se aumentó la lista de usos permitidos en las zonas residenciales para permitir el desarrollo de pequeños negocios y emprendimientos. Se eliminó la limitación de aplicar la modalidad de condominios en vivienda unifamiliar, lo cual permitirá el desarrollo de una vivienda separada en segundo piso, con acceso independiente como finca filial.

Artículo 31—Segregación de lotes.

a) No se permitirá la segregación de lotes en tamaños menores que los establecidos como área mínima para cada una de las zonas definidas en el presente Plan Regulador. El fraccionamiento de lotes solo se podrá hacer únicamente si los lotes resultantes tienen frente a una calle pública, una alameda peatonal, servidumbre urbana, servidumbre agrícola **o servidumbre rural y siempre** y cuando estas vías reúnan los requisitos mínimos de infraestructura establecidos en el Artículo 7 del Reglamento de Vialidad que complementa la normativa urbana del plan regulador. Complementariamente, los lotes a segregar deberán contar con la disponibilidad de los servicios públicos de agua y luz. En todos los casos de segregación, el fondo del lote no será mayor de 7 veces el frente.

CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

b) Se aceptarán solicitudes de fraccionamiento mediante servidumbres agrícolas en la Zona Agroturística y Zona Agropecuaria, mediante servidumbre urbana en la Zona Comercial- Residencial y **mediante servidumbre rural en la Zona Mixta Residencial – Comercial, en la Zona Agropecuaria y en la Zona Rural Concentrada**, conforme a las regulaciones que en cada una de ellas y en el Reglamento de Vialidad se indiquen. De los lotes resultantes mediante la segregación por servidumbres, únicamente el lote que resulte con frente a calle pública tendrá posibilidad de aplicar los usos comerciales establecidos para cada zona, los lotes internos colindantes con la servidumbre tendrán exclusivamente uso residencial, aunque podrán aplicar para el uso 58 (servicios profesionales de forma individualizadas).

d) Se permitirá la segregación mediante callejón de acceso con un ancho mínimo de 4 m y hasta 40 m de largo, como vía de excepción cuando el lote original no se pueda segregar como lote con área mínima con la dimensión de frente a calle pública establecida para cada zona. Por cada unidad habitacional permitida por la densidad establecida en cada una de las zonas del plan regulador, se agregará un metro de ancho al callejón de acceso, hasta un total máximo de 6 m de ancho. Solo se permitirá un callejón de acceso para los **lotes consolidados** antes de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador o durante el proceso de su vigencia y ubicados en la Zona Rural Concentrada, Zona Mixta Residencial Comercial, Zona Urbana Comercial Residencial y Zona Agropecuaria. El área del callejón no será computable como parte del área mínima establecida en cada zona y el largo del callejón no será computable para el cálculo de la relación de 1: 7 (artículo III.3.2.5 del Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones).

CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

Artículo 65: lotes consolidados con frente a calle publica (Zona Rural Concentrada)

En el caso de lotes consolidados (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas mayores al lote mínimo, se podrán efectuar segregaciones mediante el uso de servidumbres rurales con las especificaciones establecidas en el Reglamento de Vialidad, artículo 7: Vías Cantonales, inciso i): servidumbres rurales, para uso exclusivo de tipo residencial unifamiliar (excepto el uso comercial en lotes resultantes con frente a calle pública). Para el caso especial del área de ZRC denominada Terranova, solo se aceptarán segregaciones frente a la calle propuesta como vía pública, una vez que la Municipalidad reciba conforme esta vía pública, con los requisitos mínimos establecidos para las vías terciarias con un derecho de vía de 11 m, conforme lo establecido en el CUADRO 2: CARACTERISTICAS DE VIAS PROPUESTAS Y EXISTENTES del Reglamento de Vialidad Cantonal, incluyendo la infraestructura para evacuación de pluviales. Para todos los casos se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote consolidado.



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

CUADRO 8: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC LOTES CONSOLIDADOS

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE			
	1.000-3.000 m ²	3.001-5.000 m ²	5.001-10.000 m ²	Mayores a 10.000 m ²
Superficie mínima de lote en (m ²)	500	1000	2000	4000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30	50
Retiro frontal mínimo (m)	4	6	10	15
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3	3
Cobertura máxima (%)	50	25	15	10
Densidad máxima (%)	20 viviendas/ha	10 viviendas/ha	5 viviendas/ha	7 viviendas/ha



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

Artículo 53— Regulaciones urbanas (Zona Mixta Residencial Comercial)

Los usos permitidos establecidos para la ZMRC, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Para el caso de segregaciones mediante servidumbres rurales, se aplicarán las mismas regulaciones urbanas establecidas para la Zona Rural Concentrada. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes

Artículo 69: lotes consolidados con frente a calle pública (Zona Agropecuaria)

En el caso de lotes consolidados (ubicados en su totalidad en la ZAG), con frente a calle pública (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas menores al lote mínimo, se permitirán segregaciones frente a calle pública con un frente mínimo de 25 ms para uso residencial exclusivamente, con retiros, altura, cobertura y densidad igual a la establecida en la tabla siguiente para lotes entre 5.000 y 6.999 m². Para efectos de segregación en estos lotes consolidados, se permitirá únicamente mediante servidumbre rural se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote, para segregaciones exclusivas de uso residencial (excepto el lote frente a calle pública podrá tener uso comercial).



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

CUADRO 11: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAG USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-3.000m ²	3.001-5.000m ²	5.001-6.999,99m ²
Superficie mínima de lote en (m ²)	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	4	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	40	25	15
Densidad máxima (%)	20	10	5
	viviendas/ha	viviendas/ha	viviendas/ha



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

NUEVA LISTA DE USOS PERMITIDOS

Artículo 46— Usos de la tierra permitidos

Los usos de la tierra son los fines particulares a los que pueden dedicarse las áreas que constituyen cada una de las zonas establecidas en el Plan Regulador. Se faculta para que en cualquier zona se permita el uso de la actividad agropecuaria orgánica, agricultura sostenible y/o familiar en apego a la guía de buenas prácticas agrícolas y conforme en el marco de que esta actividad utilice solamente aquellos herbicidas o plaguicidas que indiquen en su etiquetado según registro sanitario que son de uso doméstico, y no se utilicen de uso industrial ante el riesgo de afectación de los espacios de convivencia humana (viviendas, edificios, instalaciones públicas y privadas, comercios, vehículos públicos y privados, jardines interiores y exteriores, líneas férreas, etc). Para el caso de los usos industriales, el permiso de construcción municipal estará sujeto a la calificación de riesgo moderado para las industrias tipo B.



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

Para la aplicación del presente Reglamento, se establece la lista de usos que se detalla a continuación:

1. Academia y/o **talleres de capacitación** y formación de artes, oficios y **deportes**.
2. Agencias: Renta de vehículos, **productos JPS**, seguros, viajes, financieras, bancos, recaudadoras, cambio y/o envío de divisas, aduanas, **casa de bolsa**.
3. Almacén y/o bodega.
4. Alquiler y/o venta de: vehículos, **equipo de cómputo**, ropa, material de eventos, video, mobiliario, instrumentos musicales, artículos turísticos.
5. **Alquiler y/o venta de maquinaria y equipo de construcción** .
6. **Anfiteatro** y/o auditorio.
7. Aparcamiento **público o privado (parqueo)** de vehículos livianos .
8. Aparcamiento para autobuses.
9. Aparcamiento para busetas.
10. Aparcamiento para vehículos pesados.
11. Aparcamiento para vehículos de porteo de objetos y personas.
12. Aparcamientos de vehículos para ruteo turístico .
13. Bar (**solo dentro de instalaciones clasificadas como empresas turísticas por el ICT, de conformidad con el Decreto Ejecutivo 25226- MEIC-TOUR del 15/03/1996 y sus reformas**).



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

23. Centros culturales: Galería (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro, biblioteca, filmoteca y **salas de eventos**.
24. Centros de Atención Integral y/o albergues temporales o permanentes: cuidados paliativos, adicciones, niñez, personas jóvenes, estudiantes y persona adulta mayor.
25. **Centros de rehabilitación y/o cuidado de animales.**
26. Club Recreativo: piscina, gimnasio, spa, canchas deportivas, eventos, juegos de salón, restaurante.
27. Compra y/o venta y/o **empeño** de artículos usados: **libros, ropa, electrodomésticos, joyas, relojes, cámaras fotográficas, artículos personales, artículos de hogar, artículos de oficina, herramientas, juguetes.**
28. Consulado-embajada.
29. **Control de plagas .**
30. Convento y/o **monasterio.**
31. Cruz Roja.
32. Cultivos y actividades agropecuarias **y agroindustriales**
33. Empresas constructoras (planteles de materiales y equipo).
34. Estación de bomberos.
35. **Estudio de tatuajes y piercing.**
36. Facilidades para ecoturismo, agroturismo, turismo comunitario y agro ecologías: (senderos, canopy, ecotram, área para acampar, miradores, plataformas de observación en árboles, teleférico, ecotram, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas para almuerzo, albergues de montaña y/o campestres, eco granjas avícolas, apícolas, ganaderas, plantaciones frutales, plantaciones forestales y/o mariposario, otros de la misma naturaleza).



CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

37. Farmacia.

38. Ferretería

39. Heladería.

40. Helipuerto.

41. Hospital, **EBAIS**, sanatorio, hotel- clínica, clínica o consultorio de medicina general y/o especialidades médicas y de la salud, tales como terapia física, odontología, psicología, **gerontología** y otras así definidas por el Colegio de Médicos de Costa Rica

42. Imprenta - litografía – serigrafía

43. Industria del Grupo C y tipo B **no molestas**, así sea calificada **por el Ministerio de Salud**. Incluye actividades industriales relacionadas con la investigación y producción de bienes y servicios de alta tecnología digital, **agroindustrias de pequeña y mediana producción agrícola y pecuaria y talleres.**

44. Instalación deportiva y/o recreativas: tales como canchas multiuso, piscina, gimnasio, spa, centro de acondicionamiento físico, plaza de deportes, **polideportivo, estadios gimnasio** y cualquier otra destinada a la práctica deportiva, excepto pistas para automotores.

45. Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabinas, cabañas campamento, **Hotel – Residencia, Hotel boutique, hostel, Apartotel, Condohotel, Casa de Huéspedes, Apartamentos, bed&breakfast, posadas rurales, villas, pensiones, albergues (de montaña y juveniles).**

CAMBIOS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN:

46. **Instalaciones o espacios para eventos temporales y/o permanentes para: ejercicios espirituales, actividades recreativas, actividades de entretenimiento, retiros, capacitaciones, fiestas patronales, ferias y exposiciones (excepto salones baile, discotecas y salas de fiesta) .**

47. **Instalaciones para la educación, formación, capacitación, entrenamiento, investigación y enseñanza para los niveles de: guardería, transición, (preescolar), primaria, secundaria, universitaria, superior, vocacional, religión, idiomas, oficios técnicos, artes. Incluye instalaciones de servicio complementarios para la educación: deportivas, culturales, residencias para estudiantes, profesores y personal educativo, incubadoras de empresas,” hubs comunales”, centros de investigación social, económica y ambiental y otros.**



¡Gracias!

