

# **MODIFICACION PLAN REGULADOR DE SAN ISIDRO DE HEREDIA**



**Municipalidad de San Isidro  
2020**

**RESPUESTAS Y ACLARACIONES A LAS PREGUNTAS  
Y OBSERVACIONES PRESENTADAS  
POR LOS VECINOS ASISTENTES AL TALLER DE PARTICIPACION  
CIUDADANA EN LA COMUNIDAD DE CONCEPCION**

**GUIA PARA LA INTERPRETACION DEL DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES AL PLAN REGULADOR VIGENTE PRESENTADAS EN EL PRIMER TALLER DE PARTICIPACION CIUDADANA**

- 1. Debido a las limitaciones y restricciones sanitarias implementadas por el Gobierno de Costa Rica, no es factible en el corto o mediano plazo realizar los talleres programados para dar a conocer las respuestas a las consultas y sugerencias presentadas por los vecinos en cada uno de los talleres de participación ciudadana con relación a la Modificación del Plan Regulador**
- 2. Con el propósito de dar seguimiento al proceso, la Municipalidad de San Isidro de Heredia ha decidido comunicar a los vecinos las respuestas a sus observaciones de una manera personalizada, para garantizar que sus inquietudes han sido consideradas**
- 3. Las respuesta y las modificaciones producto de los cambios solicitados, son el resultado del trabajo que realizó el grupo consultor junto con la parte técnica de la Municipalidad. Debe aclararse que estas modificaciones al plan regulador sugeridas por la comunidad, están sujetas a cambio según el análisis del Concejo Municipal , la Audiencia Pública y el informe final del INVU con las correcciones solicitadas por este ente competente para la aprobación del Plan Regulador**
- 4. Esta comunicación se efectúa vía correo electrónico o WhatsApp para aquellos vecinos que aportaron esta información. Para el resto de los participantes se comunicara en forma personal a su casa de habitación o lugar de trabajo.**
- 5. A continuación se indica la manera de interpretar las respuestas a las observaciones y sugerencias planteadas por los vecinos para ser incluidas en la modificación del Plan Regulador.**

- a) Las preguntas y observaciones se han agrupado de forma genérica cuando se trata de temas relacionados con aspectos únicos del plan regulador. Por ejemplo muchos vecinos preguntan por el tema de la segregación por lo tanto se plantea una única respuesta**
- b) Las boletas donde los vecinos anotaron sus observaciones fueron numeradas en el mismo orden en que fueron entregadas por los vecinos durante la actividad del primer taller, sin considerar orden de importancia en la temática. A las boletas del taller le siguen en numeración las observaciones presentadas por la pagina web de la municipalidad o entregadas en físico en la oficina de la Alcaldía, ordenadas en el orden cronológico en que fueron recibidas.**
- c) A cada pregunta o grupo de preguntas, se indica el numero de boleta donde se encuentran y los nombres de las personas que efectuaron la consulta. En algunos casos, los vecinos no indicaron su nombre y por lo tanto se indica como “desconocido”.**
- d) En algunos casos, se indica que las solicitudes o consultas no aplican para el caso de la modificación del plan regulador, ya que este instrumento limita sus alcances a la definición de los usos del suelo propuestos en el mapa de zonificación y el reglamento de zonificación que establece las normas de desarrollo para cada una de las zonas.**
- e) En algunos casos la respuesta es muy concisa, pero en otros casos para mejor comprensión se incluye copia textual de las modificaciones resultantes al reglamento, indicando el numero de articulo de conformidad con el ultimo informe presentado por el consultor. Esta numeración puede cambiar como producto de la Audiencia Publica o las correcciones del INVU.**
- f) Al final del detalle de respuestas, se incluye la lamina de zonificación propuesta, también sujeta a posibles modificaciones producto de la Audiencia Publica o las correcciones del INVU (Anexo 1) y la lista de usos permitidos en el cantón (Anexo 2)**

**RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS DE LOS VECINOS EN EL PRIMER TALLER DE PARTICIPACION CIUDADANA EN LA COMUNIDAD DE CONCEPCION**

**Pregunta 1:** solicitan mantener la resolución de lote consolidado pasando la cobertura del 10% al 75%. Ampliar las coberturas de lotes para construir  
(Boleta 1 Maribel Soleida Leiton Víquez, 8 Juan Carlos Zamora )

**Respuesta: Se modifico el articulo 20, inciso a) y se aumento la cobertura en ZAG y ZAT a 20%**

**Art. 20, inciso a:** En caso de que una finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad antes de la presente modificación del plan regulador, y no cumpla con los parámetros mínimos establecidos en la zona donde se ubique (frente y ancho), podrán variar el valor de esos parámetros para efectos constructivos, tales como cobertura, retiros, altura, número de pisos, entre otros hasta un 20% del parámetro original.

Se aumento la cobertura para vivienda en todas las zonas: ZMRC, ZUCR, ZEU y ZRC pasan del 60% a 65%, la zona ZAG pasa del 10% hasta un 40% para lote consolidados y la ZAT pasa de un 10% hasta un 60% para lotes consolidados dependiendo del tamaño de la propiedad.

**Con estas modificaciones, un lote de 350 m2 tendrá una cobertura de 35% equivalente a 122 m2.**

**Pregunta 2:** solicitan que la Municipalidad debe resolver el problema de agua.  
Solicitan permitir la perforación de pozos.  
Ejercer un control de aguas servidas y jabonosas  
(Boleta 2 Briana Madrigal,3 **Elizabeth Madrigal**, 4 **Francini Aguilar**)

**Respuesta:** No aplica, el plan regulador regula los usos de suelo, la provisión de servicios es un tema vinculado pero con leyes separadas.

**Pregunta 3:** solicitan la segregación para uso familiar, no debería tener problema  
(Boleta 2 Briana Madrigal )

**Respuesta:** Se modificaron normas del plan regulador para facilitar la segregación de terrenos para uso familiar, tales como la creación de servidumbres rurales (Art. 31, 65, 69, 80), la disminución del tamaño mínimo de lote (Art 49, 53, 64 ), la reducción de requisitos para lotes consolidados (Art 20, inciso a), la regulación del uso de callejones de acceso (Art. 31)

**Pregunta 4:** solicitan permitir la segregación familiar en fincas grandes.

Segregación de terreno de 700 m<sup>2</sup> zona rural concentrada y agropecuaria

Permitir segregación en terrenos menores de 5.000 m<sup>2</sup> y lote de 5.300 m<sup>2</sup>

Ayudar en la segregación de derechos (no indica el área)

Permitir dividir propiedades grandes en 6 o 7 lotes

(Boleta 3 Elizabeth Madrigal,5 Roy Cortes Madrigal,6 Geovanny Madriz,7 Teresita Garcia U,10 Leovigildo Madrigal, 11 Kenner Arrieta Z,12 Maritza Valerio)

**Respuesta:** Se agregaron normas para la segregación de terrenos grandes en ZAG y ZAT

**Artículo 69:** lotes consolidados con frente a calle pública

**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, para efectos de segregación mediante servidumbre rural se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote, para segregaciones exclusivas de uso residencial:**

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-2.999 m <sup>2</sup>	3.000-4.999 m <sup>2</sup>	5.000-6.999m <sup>2</sup>
Superficie mínima de lote en (m <sup>2</sup> )	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	5	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	5	8
Altura máxima (pisos)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	40	25	15
Densidad máxima (%)	6 viviendas/ha	4 viviendas/ha	2 viviendas/ha

**Pregunta 5:** solicitan permitir segregaciones con servidumbres de 5ms

Permitir segregaciones mediante servidumbre mayores a los 3 ms

(Boleta 5 Roy Cortes M,9 Juan Jose Valerio Vindas, 11 Kenner Arrieta)

**Respuesta:** Las normas para las servidumbres rurales en las zonas ZAG, ZAT y ZRC y los callejones de acceso se incluyeron en el Reglamento de Vialidad y de Zonificación respectivamente:

#### **CAPÍTULO IV: Derecho de Vía**

##### **b). Artículo 7º— Vías Cantonales**

**g) Servidumbres Rurales. Derecho de vía.** En subdivisiones hasta de seis 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. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro (1,00 m.) adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar ocho metros (8,00 m.) de ancho con los siguientes requisitos:

- ✓ 5.0 m de superficie de rodamiento y 1.50 m de zona verde a ambos lados.
- ✓ La superficie de rodamiento será al menos de lastre compactado.
- ✓ Deberá contar un sistema de evacuación de aguas pluviales con cuneta de concreto 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
- ✓ 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.

**Pregunta 6:** solicitan permitir varias viviendas en terrenos agrícolas y lotes pequeños (Boleta 5 Roy Cortez M)

**Respuesta:** La construcción de varias viviendas en terrenos agrícolas esta permitido conforme a la norma de densidad (numero de viviendas por hectárea). Por ejemplo un terreno de 5.000 m2, con una densidad de 4 viviendas/ hectáreas, podría construir 2 viviendas (según modificación del artículo 69)

**Pregunta 7:** solicitan bajar el tamaño de lotes para construir (Boleta 8 Juan Carlos Zamora, 15 Alexander Madrigal Fonseca )

**Respuesta:** Se disminuye el lote mínimo para uso residencial de la siguiente manera: en Zona Comercial Residencial: 200 m2 (Art. 49), en Zona Mixta Residencial Comercial: 200 m2 (Art 53), en la Zona Rural Concentrada: 250 m2 (Art. 64) y se mantiene el lote mínimo de 300 m2 para urbanizaciones y condominios en Zona de Expansión Urbana (Art. 61) y en Zona Comercial – Industrial y Servicios (Art. 83).

**Pregunta 8:** solicitan respetar permisos o autorizaciones de uso del suelo

(Boleta 9 y 16 Juan Jose Valerio Vindas )

**Respuesta:** Se incluyo el articulo 99 como transitorio:

## **CAPÍTULO XXII: TRANSITORIOS**

### **Artículo 99—Transitorio I.**

**Los anteproyectos que a la fecha de entrada en vigencia del Plan Regulador cuenten con el visto bueno de la DCU así como los certificados de usos del suelo y los permisos de construcción, cuando no haya iniciado la construcción en los seis meses posteriores a la entrada en vigencia del Plan Regulador, quedarán sin efecto, debiendo el interesado tramitarlos nuevamente ante la Municipalidad, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que con el plan regulador puedan afectar al predio o al proyecto.**

**Los certificados de uso del suelo otorgados con base en el plan regulador anterior, tendrán una vigencia de 2 años contados a partir de la entrada en vigencia del presente plan regulador. Con este certificado los propietarios podrán gestionar los permisos correspondientes antes las instituciones competentes.**

**Pregunta 9:** solicitan permitir callejones de acceso para construir parte trasera de lotes

(Boleta 13 Nelson Valerio Villalobos )

**Respuesta:** La servidumbre debe tener 6 ms, podría usarse los callejones de acceso para permitir segregaciones, se incluyo el articulo 30, inciso d) que establece textualmente:

**d) Se permitirá la segregación mediante callejón de acceso con un ancho mínimo de 4 ms y hasta 40 ms 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 agregara un metro de ancho al callejón de acceso, hasta un total máximo de 6 ms de ancho. Solo se permitirá un callejón de acceso para los lotes consolidados antes de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador y ubicados en la Zona Rural Concentrada, Zona Residencial Comercial, Zona 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 de Fraccionamiento y Urbanizaciones).**

**Pregunta 10:** solicitan ampliar la Zona Rural Concentrada

(Boleta 11 Kenner Arrieta )

**Respuesta:** Se aumento el ancho de la ZRC a un promedio de 100 ms y se ajusto en demasía al contorno de las parcelas para evitar en lo posible parcelas pequeñas con dos usos (ver mapa de zonificación)

**Pregunta 11:** solicitan ampliar los usos de suelo permitidos

(Boleta 11 kenner Arrieta)

**Respuesta:** Se amplio la lista de usos del suelo, se integraron en categorías de usos similares, se incluyeron los usos solicitados en los talleres y usos no contemplados en el plan regulador original y solicitados para certificados de usos (ver lista de usos)

**Pregunta 12:** solicitan permitir la construcción de obras de las ASADAS

(Boleta 14 desconocido)

**Respuesta:** Se incluyo el uso 50 que integra todo tipo de facilidades y obras para el desarrollo de abastecimiento de agua. Este uso se incluyo en todas las zonas del plan regulador.

**Articulo 46: Usos de la tierra permitidos:**

**Instalaciones y equipo para el abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y tratamiento de aguas servidas: tanques de agua potable, pozos profundos, estaciones de rebombeo, estaciones de cloración, pasos aéreos de tubería, canales, plantas de tratamiento de agua potable, repetidoras de radio y comunicación, antenas y pararrayos, laboratorios de medidores y de agua potable**