

# **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 SAN JOSECITO**

**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 SAN JOSECITO

**Pregunta 1:** solicitan permitir la segregación familiar en fincas grandes.

Permitir segregación en terrenos de una hectárea para 5 hermanos.

Permitir segregación del lote de 10,000 m<sup>2</sup>.

(Boleta 1 Francisco Molina Gamboa,7 Carmen Orozco Valerio,9 Marco Fonseca,22 Magaly Chavez,23 Melvin Rojas )

**a) Respuesta:** Se agregaron normas para la segregación de terrenos grandes en varias zonas. **Artículo 31:** 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 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).

**Pregunta 2:** solicitan mecanismos para controlar el avance del plan regulador mediante participación ciudadana (Boleta 2 Alvaro G, Jaikel,3 Silvia Madrigal )

**Respuesta:** Se estableció la conformación de la Junta de Planificación Cantonal (JUPLACA), organismo que permite el control de la aplicación del plan regulador con participación de funcionarios y representantes de cada distrito.

**Se requiere un reglamento específico para regular y conformar la JUPLACA. Se estableció en el Art. 94. Transitorio II en un plazo de seis meses para la conformación de la JUPLACA (ver reglamento)**

**Pregunta 3:** solicitan que la Municipalidad debe resolver el problema de agua.

Regular antenas telefónicas.

(Boleta 4 Henry Rodriguez ,9 Marco Fonseca )

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

**Pregunta 4:** solicitan ampliar la Zona Rural Concentrada

Ampliar los límites de las zonas establecidos en el artículo 57 hasta un mínimo de 200 ms medidos desde la calle  
(Boleta 5 Minor Arce S, 16 Francisco Rodríguez)

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

**Pregunta 5:** solicitan crear más cuadrantes en el distrito San José

Crear calle paralela a la ruta 112 para conectar con Lomas del Zurquí  
(Boleta 5 Minor Arce S)

**Respuesta:** En la propuesta de vialidad y zonificación, se ubicaron nuevas vías públicas para ampliar el cuadrante San Josecito hacia el norte y hacia el sur. También se propusieron nuevas vías para unir la esquina suroeste de la plaza de deportes con Lomas Verdes y una nueva conexión a la ruta 32 y una ruta que conecta el Colegio Técnico con la ruta 112 (ver mapa de vialidad)

**Pregunta 6:** solicitan regular el paso de tráiler por las vías del cantón  
(Boleta 6 Alberto Morales)

**Respuesta:** No aplica, la facultad de regular el tránsito le corresponde al MOP de conformidad con lo establecido en la Ley de Administración Vial N°6324

**Pregunta 7:** solicita en terreno en ZAG de 4.000 ms, posibilidad de construir una segunda casa  
(Boleta 8 Bernardo Ramirez)

**La construcción de varias viviendas en terrenos agrícolas está permitida conforme a la norma de densidad (número de viviendas por hectárea). Por ejemplo un terreno de 4.000 m<sup>2</sup>, con una densidad de 5 viviendas/ hectáreas, podría construir 2 viviendas (según modificación del artículo 69)**

**Pregunta 8:** solicitan contemplar zonas de protección de pozos y manantiales y orillas de los ríos

(Boleta 10 Redy Conejo, 12 Desconocido )

**Respuesta:** Se incluyeron todas las zonas de protección: pozos, manantiales, tomas de agua (ver mapa de zonificación). Se agregó el artículo 95 que dice textualmente

**Artículo 95 Transitorio 3—**

**En un plazo de un año calendario, contado a partir de la fecha de publicación en la Gaceta del presente Reglamento de Zonificación, la Municipalidad a través de la DDU, obtendrá de la Dirección de Aguas del MINAE, certificación oficial de la permanencia o temporalidad de cada una de las nacientes identificadas en el mapa de zonificación del plan regulador. En caso de que alguna naciente no sea de carácter permanente, no requiere la protección establecida en el artículo 33 inciso a) de la Ley Forestal y los terrenos dentro de estas áreas marcadas como protección, automáticamente asumirán el uso de la zona circundante a partir de un acuerdo del Concejo Municipal adoptando las áreas de protección oficiales establecidas por MINAE.**

**Pregunta 9:** solicita identificación de zona inalienable Ley 65 de 1888

(Boleta 10 Redy Conejo)

**Respuesta:** Se incluyo como parte del mapa de zonificación la identificación del limite de la zona inalienable, incluyendo en el articulo 20: Normas de excepción, inciso h) que dice **textualmente** Para el caso de fincas ubicadas dentro de los límites de la Zona Inalienable definida por la Ley LVX de 1888, se mantendrán los visados de los planos catastrados y se otorgara el certificado de uso del suelo para los usos permitidos en la zona donde se ubiquen, pero no se otorgaran permisos de construcción hasta tanto el propietario no demuestre la inscripción correcta del terreno conforme a lo establecido por la Ley LVX y el protocolo correspondiente emitido por el MINAE. (Ver mapa de zonificación)

**Pregunta 10:** solicita segregación de lote de 785 m2 con dos frentes en Lomas Verdes (Boleta 11 Patricia Mora)

**Respuesta:** El plan regulador vigente incluye esta zona como Zona Mixta Residencial Comercial. En esta zona el lote mínimo es de 300 m2, por lo tanto puede segregarse en dos lotes.

**Pregunta 11:** solicita incluir un profesional en derecho dentro del grupo de trabajo del plan regulador  
(Boleta 13 Walter Lara)

**Respuesta:** La propuesta del plan regulador se elabora con el aporte de un grupo consultor y profesionales de planta de la Municipalidad de San Isidro, entre los cuales se encuentra el licenciado en derecho Daniel Perez, Jefe del Departamento de Asesoría Legal, que hace su aporte en materia legal.

**Pregunta 12:** solicitan segregar lotes de 2,000 m<sup>2</sup> con frente a dos calles, en zonas ZAG y ZRC. Cuestiona el uso ZAG en lotes menores a 200 m<sup>2</sup>  
(Boleta 14 Viviana Jimenez )

**Respuesta:** En la propuesta se cambia a Zona Comercial- Residencial (ZCR), con un lote mínimo de 200 m<sup>2</sup> y un frente de mínimo 10 m<sup>2</sup>. ver reglamento zonificación, artículo 49. se eliminaron como uso ZAG los lotes pequeños

**Pregunta 13:** solicita segregar lote de 5.000 m<sup>2</sup>, en ZRC y ZAG 150 ms norte de Iglesia en San Josecito

(Boleta 14 Viviana Jimenez)

**Respuesta:** Se modifico la zonificación y los terrenos frente a la calle publica, se ampliaron a zona rural concentrada, que permite la segregación frente a calle publica y mediante servidumbre.

**Pregunta 14:** solicita bajar el tamaño de lotes para construir a un mínimo de 250 m<sup>2</sup>

(Boleta 15 Alvaro Hernandez )

**Respuesta:** Se disminuye el lote mínimo para uso residencial de la siguiente manera: en Zona Comercial Residencial: 200 m<sup>2</sup> (Art. 49), en Zona Mixta Residencial Comercial: 200 m<sup>2</sup> (Art 53), en la Zona Rural Concentrada: 250 m<sup>2</sup> (Art. 64) y se mantiene el lote mínimo de 300 m<sup>2</sup> para urbanizaciones y condominios en Zona de Expansión Urbana (Art. 61) y en Zona Comercial – Industrial y Servicios (Art. 83).

**Pregunta 15:** cuestionan la aplicación de los mapas de vulnerabilidad de Poas no aplica para el cantón de San Isidro de Heredia  
(Boleta 17 Carlos Vargas y otros)

**Respuesta:** Los mapas de vulnerabilidad para el cantón de San Isidro de Heredia fueron aprobados por SENARA en el año 2018, no se aplican las matrices de Poas.

**Pregunta 16:** Las plantas de tratamiento de aguas residuales para urbanizaciones debe quedar claro quien es el encargado de manejo de operación. (Boleta 17 Carlos Vargas y otros)

**Respuesta:** Se incluyo dentro del capitulo de Normas Generales, Artículo 16 — Sistemas de tratamiento de aguas servidas, inciso e, el compromiso de las empresas desarrolladoras para la construcción y operación de las plantas de tratamiento, hasta el momento de su traslado a la ESPH.

**Pregunta 17:** El concepto de condominio no es un uso de suelo, es un régimen de propiedad, no se debe limitar el uso de condominio en el Cantón (Boleta 17 Carlos Vargas y otros)

**Respuesta:** Se elimino la restricción para el desarrollo de condominios a nivel cantonal, eliminando el artículo 60 del plan regulador vigente

**Pregunta 18:** solicitan copiar elementos de otros planes reguladores: Escazu, Santa Ana, San Jose, Alajuela (Boleta 17 Carlos Vargas y otros)

**Respuesta:** no aplica, el concepto de desarrollo es muy diferente para el cantón de San Isidro

**Pregunta 19:** solicitan permitir el uso restringido o condicional del comercio en zona institucional  
(Boleta 17 Carlos Vargas y otros)

**Respuesta:** El plan regulador no incluye la posibilidad de usos restringidos o condicionales

**Pregunta 20:** Pocas actividades permitidas en la zona mixta residencial comercial en centro de San Isidro (solicitan incluir banco, ferretería, farmacia, laboratorio, restaurante, supermercado)

(Boleta 18 Feng Lin Yang Liu, 19 Shu Man Wu Lin, 20 Shu Man Wu Lin)

**Respuesta:** De las actividades solicitadas se incluyeron: bancos, farmacia, restaurante, supermercado. Todas ellas y otras incluidas son afines al uso residencial.

**Pregunta 21:** La zona institucional dentro de la zona agrícola se limita por el 10% de cobertura para escuelas, colegios y otros

(Boleta 21 Nelson Gonzalez )

**Respuesta:** Se agregó como parte del artículo 56: “Cuando unos de los usos permitidos como zona institucional se propongan desarrollar en otra zona del plan regulador, se permitirá la segregación del lote mínimo establecido en el cuadro 4 y se le aplicaran las regulaciones urbanas correspondientes a la zona ZPI”. Con esta normativa la cobertura suba al 60%. Ver reglamento de zonificación.

**Pregunta 22:** solicitan permitir el desarrollo de zona ZAG ubicada al suroeste del centro de San Josecito

(Boleta 24 Alberto Salas,25 Jorge Ramos)

**Respuesta:** Se propone como zona de expansión urbana con una propuesta de calle publica entre la plaza de San Josecito y Lomas Verdes. Ver mapa de zonificación y mapa de vialidad

**Pregunta 23:** Solicitan ampliar 100 ms de la calle Azofeifa como parte del inventario vial (Boleta 26 Dennis Azofeifa)

**Respuesta:** Se incluyo la vía como parte de la vialidad existente. Ver mapa de vialidad

**Pregunta 24:** solicitan incentivar la vivienda vertical

(Boleta 27 Nelson Gonzalez C)

**Respuesta:** Se incluyo siguiente articulo : **Artículo 39—Incentivos para la vivienda vertical**

**Para el caso de condominios verticales construidos o edificios de vivienda multifamiliar, a desarrollar dentro de la Zona de Expansión Urbana, la Zona Rural Concentrada y la Zona Mixta Residencial Comercial, se aplicará un incentivo en virtud de la mayor disposición de zona verde y áreas de infiltración producto de la menor cobertura. El incentivo será el aumento de la densidad máxima permitida y la altura máxima en un 40% de la norma establecida para cada zona.**

**Pregunta 25:** solicitan incorporar tanques de retardo de agua. (Boleta 27 Nelson Gonzalez )

**Respuesta:** Se creó el articulo 17: **desfogue de aguas pluviales que establece el confinamiento de pluviales dentro del predio para lotes mayores a 500 m2 y para proyectos residenciales mediante pozos de adsorción . No aplica, es tramite administrativo.**

**Pregunta 25:** Solicita justificar la vigencia del certificado de uso del suelo por un año

(Boleta 27 Nelson Gonzalez )

**Respuesta:** Se justifica en la facultad municipal de dictar la normativa urbana. Se amplía el plazo a dos años tal como lo establece el artículo 99: “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 26:** Solicitan incluir el artículo 123 del reglamento de construcciones sobre el tema de vallas, verjas y muros

**Respuesta:** este tema está incorporado en el artículo 34: antejardín. Ver reglamento de zonificación