

# **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 SANTA CECILIA**

## **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 SANTA CECILIA

**Pregunta 1:** solicitan ampliar la Zona Rural Concentrada (ZRC) a 100 ms  
(Boleta 3 Israel Sanchez, 6 Hans Yelena Austermuhle, 14 Jorge Alberto Mesen R, Gustavo de Jesús Cortes Arias, Flore Cecilia Cortes Chavarria)

**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 2:** Solicitan bajar la cobertura para alimentar mantos acuíferos  
Lotes mayores a 1000 m<sup>2</sup> confinar agua pluvial dentro del lote  
(Boleta 3 Israel Sanchez)

**Respuesta:** la cobertura se mantiene baja en las areas de recarga acuífera, un máximo del 20% para lotes pequeños y un 10% para fincas grandes. Se creo el Artículo 17: desfogue de aguas pluviales que establece el confinamiento de pluviales dentro del predio para lotes mayores a 500 m<sup>2</sup> y para proyectos residenciales mediante pozos de absorción

**Pregunta 3:** quejas sobre mal servicio de agua.

Solicitan exigir a la ESPH el abastecimiento de agua y comprar terrenos para tanques de agua en partes altas

(boleta 4 Israel Sanchez Gutiérrez, 7 Franz Ulloa)

**Respuesta:** No aplica para el mapa de zonificación ni reglamento

La compra de terrenos para facilidades del sistema de agua potable es responsabilidad de la ESPH. En el plan regulador se incluyeron toda la lista de usos solicitados por la ESPH en todas las zonas del plan regulador, para que no exista limitación en la compra de los terrenos

**Pregunta: 4:** solicitan información sobre fincas con derechos que requieren firmas de todos para construir

Afectación de familias con lotes en derecho dentro de Zona Agrícola

(Boleta 5 Francisco Rodríguez Cordero, 9 desconocido)

**Respuesta:** No aplica para efectos del plan regulador, es tema del régimen de propiedad y no de la zonificación. Puede resolverse con una segregación mediante servidumbre rural, que se esta incluyendo en la modificación del plan regulador en el artículo 31.

**Pregunta 5:** Afectación por nacientes para construcción. Afectación por naciente inexistente. Como construir en zonas de protección según plan regulador. (consulta personal)

**Respuesta:** Se incluyó como artículo transitorio

**Artículo 101 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 atreves 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.**

**Se aclara que en las zonas de proteccion no se permite la construcción de edificaciones según el articulo 70 y siguientes del plan regulador.**

**Pregunta 6:** No se permite segregación en lotes menores a 300 ms.

Permitir segregar lotes de 150 ms

Disminuir las servidumbres a 6 ms y establecer el largo permitido

Derecho de paso o salida de un lote en 9 ms es demasiado

Fincas con derechos sin frente a calle pública

Lote con casa construida y acceso de 8 ms.

(Boleta 1 Maria Luisa Zúñiga Alfaro, 2 Luz Delia Zúñiga , 4 Israel Sanchez, 8 Elías Solis R, 10 Madelin Villalobo, 11 desconocido, 12 Lisbeth Sandoval Arce, 14 Jorge Alberto Mesen R, Gustavo de Jesús Cortes Arias, Flore Cecilia Cortes Chavarria)

**Respuesta: Se incluyeron las siguientes normas para permitir la segregación de tipo familiar en diferentes zonas, para lotes consolidados con frente a calle pública mediante servidumbres rurales a). Para la Zona Rural Concentrada**

**Artículo 65: lotes consolidados con frente a calle pública**

**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 servidumbre rural para uso exclusivo de tipo residencial y se aplicara la siguiente normativa en función del tamaño del lote consolidado.**

**TAMAÑO DEL LOTE**

<b>VARIABLE</b>	<b>1.000-2.999 m<sup>2</sup></b>	<b>3.000-4.999 m<sup>2</sup></b>	<b>5.000-9.999m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie mínima de lote en (m<sup>2</sup>)</b>	<b>500</b>	<b>1000</b>	<b>2000</b>
<b>Frente mínimo de lote (m)</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>30</b>
<b>Retito frontal mínimo (m)</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>10</b>
<b>Retiro lateral mínimo (m)</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Retiro posterior mínimo</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Altura máxima (m)</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Cobertura máxima (%)</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>15</b>
<b>Densidad máxima (%)</b>	<b>20 viviendas/ha</b>	<b>5 viviendas/ha</b>	<b>5 viviendas/ha</b>

**b). Para las Zonas Agropecuaria y Agroturística se incluyeron los siguientes artículos:**

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

**En el caso de lotes consolidados (ubicadas en su totalidad en la ZAG y ZAT) con frente a calle publica (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas menores al lote mínimo, para efectos de segregaciones mediante el uso de servidumbre rural se aplicara la siguiente normativa en función del tamaño del lote para uso exclusivo de tipo residencial.**

## TAMAÑO DEL LOTE

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

**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.**

**Para el caso de 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 7:** solicita que el frente mínimo del lote sea 7 u 8 ms

(Boleta 16 desconocido)

**Respuesta:** El frente mínimo se mantiene en 10ms, si se le aplica la modificación del 20% establecida en el Artículo 20 —Normas de excepción, el frente mínimo quedaría en 8 (ver reglamento).

**Respuesta 8:** Lote de 1.300 m<sup>2</sup> adquirido hace 33 años. No se otorga permiso de construcción

(Boleta 17 desconocido)

**Respuesta:** Art. 20 Normas de excepción

d. En el caso de los Lotes Consolidados como fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad o aquellas cuyo plano para efectos de segregación haya sido catastrado antes de la vigencia del presente Plan Regulador Urbano, se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aun cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente y área del predio. Para casos excepcionales de lotes cuyo tamaño o forma no permiten la aplicación de los retiros mínimos establecidos en la zona donde se ubiquen, la excepción establecida en el Inciso c) del presente artículo, podrá ampliarse hasta un 50% y en el caso especial de los retiros laterales y traseros podrán eliminarse, siempre de previo al dictamen técnico de la DCU.

**Pregunta 9:** No se permite segregaciones en lotes menores a 300 m<sup>2</sup> (Boleta 1 Maria Luisa Zúñiga, 2 Luz Delia Zuñiga ,3 Israel Sanchez Gutiérrez)

**Repuesta:** 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 10:** solicita incentivar la vivienda vertical  
(Boleta 15 Nelson Gonzalez)

**Respuesta:** Se incluyo un articulo para el incentivo de la vivienda vertical en Zona de Expansión Urbana, Zona Rural Concentrada y Zona Mixta Residencial Comercial.

**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 aplicara 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 20% de la norma establecida para cada zona.

**Pregunta 11:** Se solicita la aplicación de usos permitidos para la Zona Agroturística (Boleta 18 Lorena Cruz Montealegre )

**Respuesta:** Art. 78 Usos permitidos (para la zona Agroturística)

**Se ampliaron los usos de la Zona Agroturística para permitir actividades de baja densidad, baja cobertura y bajo impacto ambiental. Se incluyeron los usos relacionados con educación, secundaria, universitaria y vocacional jardín botánico, facilidades para ecoturismo, incluyendo albergues, centros de investigación, zoo criaderos, instalaciones complementarias para la educación y otros. No se consideraron usos comerciales como el aparcamiento, juegos electrónicos, servicio de internet, duchas- baños vestidores y vivienda multifamiliar.**