

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 ELENA**

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 ELENA

Pregunta 1: solicitan ampliar la lista de usos. Usos solicitados en el primer taller: Salas de fiesta y Cafetería con eventos no bailables. Incluir el uso de “vivienda Multifamiliar”. Incluir usos que no existían hace 20 años. Aumentar usos en la zona residencial comercial. (boleta 2 desconocido)

Respuesta: Se agruparon usos relacionados, se incluyeron nuevos usos y se ampliaron actividades complementarias que permitan negocios mixtos

Ver lista de usos en el articulo 46 del Reglamento de Zonificación anexo 2

Pregunta 2: solicitan aumentar las aceras. Mejoras en el paisaje urbano. Mal servicio de agua. Impacto paisajístico de torres de comunicaciones. Plan de arborización urbana. Aumento de paso de vehículos pesados. Patentes actividades que afectan residencias. Solicitud de entubamiento de caño contiguo a carretera principal. Exigir a la ESPH el abastecimiento de agua (boletas 2 desconocido, 3 desconocido , 4 Adolfo Johanning , 16 German Mora, 18 desconocido)

RESPUESTA: No aplica para el mapa de zonificación ni reglamento

Pregunta 3: Protección del agua

RESPUESTA: Se ubicaron las nacientes con base de datos de la Empresa de Servicios públicos de Heredia y del estudio del Mapa de Vulnerabilidad (Fase I estudio Hidrogeológico) y se definió la zona de protección de un radio de 100 m.

Pregunta 4: solicitan información sobre afectación por nacientes para construcción. Afectación por naciente inexistente. (Boleta 3 desconocido)

Respuesta: Se incluyó como artículo transitorio

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 5: Solicitan no permitir salones de fiesta, bares, discotecas. Indicar como usos no permitidos.

(boleta 4 Adolfo Johanning, 21 Yesenia Calvo, Cyndi Soto, Cristian Jimenez)

Respuesta: Solo se permitirán estos usos frente a Rutas Nacionales

Ya incluido en Reglamento Vigente:

CAPÍTULO III: INMUEBLES, ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES NO CONFORMES CON LA ZONIFICACION DEL PLAN REGULADOR

Artículo 13— Establecimientos peligrosos, insalubres e incómodos

En lo que corresponde a la operación de establecimientos clasificados como peligrosos, insalubres e incómodos en virtud de las regulaciones vigentes sobre protección al medio ambiente, a la salud humana y la seguridad en el trabajo y cuya actividad no corresponda a las prescripciones del presente Plan Regulador, podrán continuar su actividad, siempre y cuando sus actividades se realicen de conformidad con las disposiciones legales vigentes aplicables a la actividad.

En el caso de una actividad clasificada como peligrosa, insalubre y/o incómoda, que quiera ampliar, remodelar o mejorar sus instalaciones, únicamente podrán solicitarlo a la Municipalidad a través de la DCU. Si la DCU rinde un dictamen desfavorable, el permiso de construcción no será otorgado hasta que sean subsanadas las afectaciones o deficiencias identificadas que causen el incumplimiento a las normas ambientales, de salud y seguridad ocupacional.

Pregunta 6: Solicitan posibilidad de segregación de lotes de varios tamaños:

Lote de 3.500 m²

Lote de 17.500 m² sin opción de segregar

Segregación de lote de 3.979 m²

Lote de 5.789 m² sin posibilidad de división

Posibilidad de dividir lotes o condominios de 2.500 a 3.000 m²

No se puede construir en un lote de 1.000 m²

Se pide calle de 8 m para segregar, acera, luz, agua, potable

Lote con servidumbre actual y casa de habitación

Lote de 5.000 m² exigió calle de 14 m para segregar

Posibilidad de división en ZAG de lotes de 2.500 a 3.000 m²

Solicita aumentar el 10% de cobertura en ZAG

(Boletas 5 desconocido, 7 Pablo Vargas, 8 Karla RR, 9 Maribel Garcia Fonseca, 10 Leonardo Guzman Mesen, 14 desconocido, 15 desconocido, 19 desconocido, 22 desconocido, 24 diagonal a Bromelias, 25 Jorge Chávez)

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 . Además se aumento la cobertura

a). Para la Zona Rural Concentrada

Artículo 62: 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

VARIABLE	1.000-2.999 m2	3.000-4.999 m2	5.000-9.999m2
Superficie mínima de lote en (m2)	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retito frontal mínimo (m)	4	6	10
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo	3	4	5
Altura máxima (m)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	40	25	15
Densidad máxima (%)	20 viviendas/ha	5 viviendas/ha	5 viviendas/ha

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

Artículo 66: 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

VARIABLE	1.000-2.999 m2	3.000-4.999 m2	5.000-6.999m2
Superficie mínima de lote en (m2)	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retito frontal mínimo (m)	5	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo	3	5	8
Altura máxima (m)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	40	25	15
Densidad máxima (%)	6 viviendas/ha	4 viviendas/ha	2 viviendas/ha

Las normas para las servidumbres rurales en las zonas ZAG, ZAT y ZRC se incluyeron en el Reglamento de Vialidad:

CAPÍTULO IV: Derecho de Vía

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, 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**
- ✓ 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 7: Solicitan varios aspectos en area cercana a ruta 32:

Que las propiedades al final de la calle Yerbabuena no debe ser zona industrial.

Que los lotes inferiores a 1.000 m2 no sean industriales.

Lote de 341 m que no permite uso residencial.

Lote de 1.319 sobre Ruta 32

lotes de 450 m2 costado norte Brómelias del Rio

Eliminar la Zona Industrial

Construir en lote Residencial en la zona Industrial.

Segregación de terreno inscrito hace 50 años frente a Ruta 32.

Permitir construir en parte del lote en zona industrial m2 rechazado para uso residencial

(boleta 2 desconocido, 6 Maribel Garcia ,11 Oswall Arguedas,12 Baudilio R,13 desconocido,18 frente a Villa Ilusión)

**Respuesta: Se cambió el concepto de la zona industrial a lo largo de la Ruta 32, para dar paso a una zona mixta con mayor posibilidad de actividades productivas, incluyendo la residencia en lotes consolidados y con requisitos constructivos para aislar el ruido de la carretera
Se ajustó los límites de la zona Comercial- Industrial- Servicios**

CAPÍTULO XVIII: LA ZONA COMERCIAL- INDUSTRIAL -SERVICIOS (ZCI)

Artículo 83— Regulaciones urbanas

Los usos permitidos establecidos para la ZCIS, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DDU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes. El uso residencial solo se permitirá en lotes consolidados (existentes de previo a la aprobación del plan regulador).

Para el caso de nuevas viviendas en lotes consolidados a ambos lados de la Ruta 32 Carretera Braulio Carrillo, se exigirá que la construcción incluya materiales y sistemas para evitar el efecto del ruido sobre los habitantes: doble puerta de ingreso, ventanas selladas, vidrios anti ruido, paredes, techos y cielo rasos de materiales que eviten el paso del ruido, paneles aislantes, paneles absorbentes, falsos techos, rellenos de viguetas y otros

**NORMATIVA ZONA COMERCIAL-
INDUSTRIAL -SERVICIOS**

VARIABLE	USOS		
	COMERCIO Y SERVICIOS	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL
Superficie mínima de lote en (m2)	2.000	10.000	300
Frente mínimo de lote (m)	20	75	10
Retito frontal mínimo (m)	6	25	3
Retiro lateral mínimo (m)	5	5	2
Retiro posterior mínimo	5	10	3
Altura máxima (m)	12	12	8
Cobertura máxima (%)	50	50	60
Densidad máxima			30 viviendas / ha

Pregunta 8: No se cumplen las normas por faltas de inspecciones
(consulta verbal sin identificar)

Respuesta: Ya contemplado en el Plan Regulador Vigente se mantiene en la modificación

CAPÍTULO XXII: SANCIONES Y RECURSOS

Artículo 95— De las denuncias

El funcionario Municipal que atendiendo la denuncia de un particular o de cualquier dependencia pública, visite una instalación para efectos de realizar la correspondiente inspección, deberá rendir un informe y presentarlo a la DCU la cual tomará la acción correspondiente. Si el funcionario elabora un informe que no se ajusta a la realidad, se le aplicarán las mismas sanciones establecidas en el artículo 40 del presente Reglamento.

Pregunta 9: Solicitan trámite para construir en zona protegida de quebradas
Boleta 17 desconocido

Respuesta: No aplica, la Ley Forestal en su artículo 33 declara como áreas de protección: 100 m alrededor de las nacientes, 15 m en zona rural y 10 m en zona urbana a los lados de los ríos quebradas o arrollo y las áreas de recargas de acuíferos.

CAPÍTULO III: INMUEBLES, ESTABLECIMIENTOS Y ACTIVIDADES NO CONFORMES CON LA ZONIFICACION DEL PLAN REGULADOR

Artículo 14 — Establecimientos e instalaciones en zonas de protección

Todas las instalaciones de tipo residencial, comercial, industrial, pecuario o de cualquier otra índole que se ubiquen dentro de las zonas de protección de ríos, quebradas, arroyos, manantiales y tomas de agua para centros de población, no tendrán autorización para remodelar o ampliar las instalaciones. Para el caso de construcciones nuevas, el propietario deberá aportar una certificación de un profesional en topografía indicando que el proyecto no se ubica dentro de ninguna zona de protección.

Pregunta 10: solicitan disminuir el lote mínimo para uso residencial

(boleta 20 Cristian Palmer)

Respuesta: Se disminuye el lote mínimo para uso residencial de la siguiente manera: en Zona Comercial Residencial: 200 m2 (Art. 46), en Zona Mixta Residencial Comercial: 200 m2 (Art 50), en la Zona Rural Concentrada: 200 m2 (Art. 61) y se mantiene el lote mínimo de 300 m2 para urbanizaciones

Pregunta 11: Afectación de dos lotes a causa de la Zona Institucional en Santa Cecilia
(boleta 23 J. Bolaños)

Respuesta: Se modificó la ubicación de la zona institucional para no afectar lotes pequeños consolidados de previo a la promulgación del plan regulador, asignándoles un uso residencial.
Ver mapa de Zonificación

Pregunta 12: Solicita incluir el uso de sala de eventos frente a la ruta 32
(boleta 26 Diego Quesada)

Respuesta: Se incluyeron en la lista de usos permitidos para la Zona **COMERCIAL- INDUSTRIAL -SERVICIOS (ZCIS)** los siguientes:

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

Pregunta 13: No aparecen las funciones de la JUPLACA. Es necesario conformar esta junta (consulta verbal sin identificar)

Respuesta: Se requiere un reglamento específico para regular y conformar la JUPLACA. Se estableció en el

Artículo 100—Transitorio II.

La JUPLACA deberá ser conformada por la municipalidad dentro del plazo de seis meses calendario a partir de la aprobación y publicación del Plan Regulador, deberá publicitarse la misma a efectos de abrir los canales de participación ciudadana que el caso requiere.

Pregunta 14: Solicita Incentivar la vivienda vertical

Boleta 27 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 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.

También se agregó una categoría para zona de Expansión Urbana de carácter vertical (artículo 60)

La ZEU se divide en dos categorías: expansión urbana de carácter horizontal (**ZEUH**) y expansión urbana de carácter vertical (**ZEUV**), para las cuales se establecen normativas diferentes en función de su ubicación, topografía, paisaje y otras variables ambientales. La normativa para la zona urbana vertical es la siguiente:

b). Regulaciones para la Zona de Expansión Urbana Vertical (ZEUV)

VARIABLE	USOS	
	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL Y SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	5000	1000
Frente mínimo de lote (m)	30	15
Retiro frontal mínimo (m)	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	5	3
Retiro posterior mínimo (m)	10	3
Altura máxima (pisos)	7	3
Cobertura máxima (%)	60	60
Densidad máxima (%)	80 viviendas/ha	-

Pregunta 15: Lote de 314 m calle Yerbabuena que no permite uso residencial

lote de 1,319 m² sobre Ruta 32 no se puede segregar

Lote de 450 m cerca de brómelias del Rio

(boleta 27 Maribel Garcia F, Leonardo Guzman)

Respuesta: Se cambió el concepto de la zona industrial a lo largo de la Ruta 32, para dar paso a una zona mixta con mayor posibilidad de actividades productivas, incluyendo la residencia en lotes consolidados y con requisitos constructivos para aislar el ruido de la carretera, (ver artículo 83: Regulaciones Urbanas del Reglamento de Zonificación)

Se ajustó los límites de la zona Comercial- Industrial- Servicios.

No se permite segregar para residencias debido al problema sanitario del ruido, únicamente en lote consolidado.

En calle Yerbabuena y en Ruta 112, se ajustaron los límites de la zona mixta residencial para permitir el uso residencial en lotes consolidados

Ver mapa de zonificación.