

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 ISIDRO**

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 ISIDRO

Pregunta 1: Solicitan eliminar el antejardín de dos 2 ms en Zona Comercial Residencial
(Boleta 1 Damaris Villalobos)

Respuesta: El retiro de antejardín mínimo es de 3 m, por lo tanto no se puede disminuir mas. Los vecinos que no tienen antejardín ampliaron su construcción antes del plan regulador. Por lo tanto no se acepta la solicitud

Pregunta 2: solicitan ampliar la Zona Rural Concentrada hasta 100 o 150 ms
(Boleta 2 Gabriel Barquero)

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 3: solicitan permitir la servidumbre en zona Rural Concentrada. Permitir segregar en Zona Agropecuaria en lotes menores a los 7,000 ms. Permitir en ZAG lotes de 1.000, 2.000 y 3.000 m². Solicita dividir lotes dentro de la zona Mixta Residencial Comercial. Segregación de un lote con 4 ms de frente, aumentar área construcción ZRC

(Boleta 2 Gabriel Barquero,3 Elías Fonseca,7 Pablo Paniagua,11 Fernando Cespedez,16 Luis A. Vega,31 Laura Sanchez,32 Rose Marie Clausen)

Respuesta: En el artículo 31 se estableció la posibilidad de segregación en las zonas con frente a calle pública para lotes consolidados y frente mayor a 6 ms. Se agregaron normas para la segregación de terrenos grandes en ZAG , ZAT, ZRC, y ZMRC. A manera de ejemplo. Se aumento la cobertura a 65% (artículo 64),

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:

ZONAS ZAG y ZAT

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-2.999 m ²	3.000-4.999 m ²	5.000-6.999m ²
Superficie mínima de lote en (m ²)	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

ZONA ZCR

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-2.999 m ²	3.000-4.999 m ²	5.000- 9.999m ²
Superficie mínima de lote en (m ²)	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	4	6	10
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	50	25	15
Densidad máxima (%)	20 viviendas/ha	5 viviendas/ha	5 viviendas/ha

Pregunta 4: solicitan incluir el uso de terapias físicas dentro de la zona Comercial Residencial

(Boleta 4 Grace Campos)

Respuesta: La actividad de terapia física se incluyo como uso permitido en la Zona Comercial Residencial, dentro del uso numero 41 que dice textualmente:

41. Hospital, sanatorio, clínica o consultorio de medicina general y/o especialidades médicas y de la salud, tales como terapia física, odontología, psicología y otras así definidas por el Colegio de Médicos de Costa Rica. Este uso se incluyo dentro de la ZCR, que incluye el costado sur de la Iglesia.

Pregunta 5: Segregación de un lote con 4 ms de frente, aumentar área construcción ZRC

(Boleta 11 Fernando Cespedez)

Respuesta: **consultar con Ronald**

Pregunta 6: Solicitan eliminar la restricción para construir condominios. Permitir condominios

(Boleta 5 Alberto Vega,10 Luis Diego Soto,31 Laura Sanchez,32 Rose Marie Clausen,46 Rodrigo Azofeifa)

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

Pregunta 7: solicitan permitir acceso por servidumbre, callejón de acceso y calle publica especial

(Boleta 5 Alberto Vega)

Respuesta: Se modificaron normas del plan regulador para facilitar la segregación de terrenos para uso familia, tales como la creación de servidumbres rurales (Art. 31, 65, 69, 80), la reducción de requisitos para lotes consolidados (Art 20, inciso d), la regulación del uso de callejones de acceso (Art. 31)

Pregunta 8: solicitan usos del suelo limitados en la zona de Protección Histórico Cultural. Limitación para alquilar por usos del suelo en la zona Protección Histórico Cultural. Permitir traslado de un negocio en esta zona. Eliminar la zona de Protección Histórico Cultural. Permitir parqueos, quitar la ZECH. Pasar la ZECH a ZCE Y ZUCR. Solicita disminuir tamaño de lote, frentes y retiros (Boleta 6 Roció Vargas,7 Pablo Paniagua,8 Isabel Salas,21 Madelin Villalobos,23 Carlos Quesada, 24 Madelin Villalobos,25 Jose A. Benavides,40 Patricia Villalobos y otros,41 Gilbert Acuña, 44 Briance Villalobos ,47 Luis Fishman)

Respuesta: Se elimino la zona de Protección Histórico Cultural y se estableció el artículo 50 que define normas de construcción especial para esta área (altura, diseño, color, rotulación) que serán definidas por la Municipalidad mediante un plan maestro. Se ampliaron los usos del suelo al incorporarse dentro de la Zona Comercial Residencial, con tamaño, frente y retiros menores. (varios artículos de usos)

Pregunta 9: Solicita información sobre construcciones de hasta 12 apartamentos con menos de 50 m²

(Boleta 9 Adelia Herrera)

Respuesta: Esta actividad no esta permitida, se debe proceder con la denuncia para identificar localización y proceder de acuerdo a la normativa.

Pregunta 10: Solicita que las calles propuestas se construyan poco a poco según el desarrollo de cada terreno. Solicita que la empresa Rosa Linda debe donar el terreno para la calle publica de la urbanización “Jardines de Santa Cruz”.

(Boleta 10 Luis Diego Soto, 22 Madelin Villalobos)

Respuesta: No es posible construir las calles por sectores, debido a una sentencia judicial en el caso de la Zona Expansión Urbana ubicada al norte del colegio Vila Seca. En caso de que un propietario no quiera donar el área de la calle, solo procede la expropiación .

Pregunta 11: se solicita visado para lotes de 235 m en calle al pozo ESPH
(Boleta 12 Elizabeth Rios y otros)

Respuesta: Se incluyo como una vía publica propuesta, la calle que conecta el pozo de la ESPH con la calle Santa Cruz, que permitirá el visado de los planos con frente a esta vía propuesta cuando el plan regulador este vigente.

Pregunta 12: solicita segregar lote de 1.700 m² en Zona Mixta Residencial Comercial, requiere dividir en tres lotes para tres hijos, tiene una entrada de 9 ms de ancho

(Boleta 14 Seidy Chacón)

Respuesta: La segregación mediante servidumbre rural tiene como lote mínimo 500 m², por lo tanto solo podría segregar dos lotes. Mediante el sistema de condominio, aplicando la densidad de 50 viviendas por hectáreas podría hacer hasta 7 lotes sin necesidad de segregar, cada una de las viviendas es una finca filial con propietario diferente y el resto del terreno es área común.

Pregunta 13: solicita incluir dentro del plan regulador normas para el confinamiento del ruido en instalaciones y actividades molestas o incómodas.

(Boleta 13 Yesenia Calvo R , 15 Mauricio Vega)

Respuesta: El plan regulador incluye el artículo 13 que dice textualmente:

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 sanitarias y legales vigentes aplicables a la actividad

Pregunta 14: Solicita la construcción de un muro de contención para evitar que el agua del río se salga.

Denuncia corrupción municipal

(Boleta 17 Marlene de Jesus Villalobos)

Respuesta: No aplica. El plan regulador establece normas urbanas, el tema de seguridad en las zonas de protección se resuelve mediante la Ley de Salud y Ley Forestal. El plan regulador no contempla la obligación de ejecutar las obras, solo la permisibilidad. El artículo 93 contempla las sanciones para funcionarios que no cumplan las normas del plan regulador.

Pregunta 15: Solicita cambiar ZAG ubicada cerca del cuadrante para que se convierta en Zona Residencial
(Boleta 18 Diego Zuñiga)

Respuesta: Los terrenos calificados como ZAG tienen acceso por servidumbre agrícola, no pueden contar con una vía pública que cumpla el requisito de conectividad y no están integrados al cuadrante urbano al estar rodeados por el río Tibás y la quebrada Chacón, por lo tanto se mantiene el uso de ZAG

Pregunta 16: Solicita que las calles propuestas se puedan desarrollar por etapa, para solventar el problema de un propietario que no quiere donar los terrenos para la calle prevista (caso finca la Rosalinda)
(Boleta 19 email isazuvi1971@gmail.com)

Respuesta: Existe una sentencia judicial que establece que las calles propuestas deben desarrollarse en su totalidad para generar conectividad entre vías públicas y existentes

Pregunta 17: cuestionan la posibilidad de segregar lote de 7,500 m2 en zona agrícola a 200 ms de la Iglesia en San Isidro centro y mayor posibilidad de uso. Eliminar zonas agrícolas en el distrito San Isidro (boleta 20 email isazuvi1971@gmail.com ,38 desconocido)

Respuesta: Este sector se cambio la zonificación a Zona Mixta Residencial Comercial (ZMRC) y Zona Comercial Residencial (ZCR), que permiten una amplitud de usos y un tamaño mínimo de lote de 250 m2 y 200 m2 respectivamente. Se mantiene el uso agrícola a lo largo del rio Tibás entre la Ruta Nacional 112 y la Ruta Cantonal San Isidro- Santa Cruz.

Pregunta 18: Solicitan definir con precisión la lista de usos para evitar actividades que se dedican a otro tipo (cafeterías que hacen eventos privados)
(boleta 26 Gabriel Baltodano y Walter Ramirez)

Respuesta: Se agruparon usos relacionados, se incluyeron nuevos usos y se ampliaron actividades complementarias que permitan negocios mixtos. El uso 68 (salas de fiesta, salón de baile y discoteca) solo se permiten frente a la Ruta 32

Ver lista de usos

Pregunta 19: Solicita el uso de reparación de zapato en una casa de habitación (boleta 27 desconocido)

Respuesta: El uso 74 que incluye la reparación de zapatos como un uso mixto en casas de habitación, esta permitido en las zonas ZCR, ZMRC, ZEU, ZRC, ZAG, ZAT.

Pregunta 20: solicitan lote de 125 m² con una casa, separar los derechos para poder escriturarlos
(Boleta 28 Cecilia Morales, 29 Francisco Morales)

Respuesta: En el caso de derechos localizados, la segregación requiere dos requisitos: el tamaño mínimo de lote para la zona donde se ubica y la posibilidad de construir una servidumbre rural con los requisitos establecidos en el artículo 7: vías cantonales, inciso i) del Reglamento de Vialidad una vez que este aprobado.

Pregunta 21: Solicitan incluir como calle publica acceso calle Santa Cruz. Perdidas de vías publicas (San Josecito, Los Ángeles, Santa Cruz (boleta 30 Lidieth Rios y otros,35 Jose Rodriguez)

Respuesta: La calle de acceso al pozo en Santa Cruz se incluyo como vía propuesta en el mapa de zonificación y el mapa de vialidad. La calle entre San Josecito y Lomas Verdes se incluyo como vía propuesta. La desviación a los Ángeles se ubica en Santo Domingo. Se incluyo como vía publica una calle que comunica el centro de Santa Cruz con el residencial Lomas Verdes colindando con el polideportivo (ver mapa de zonificación)

Pregunta 22:denuncia no cumplimiento de las leyes de construcción por parte de los funcionarios municipales (boleta 33 Pedro Garcia)

Respuesta: el plan regulador incluye el **Artículo 93— De los funcionarios**
El funcionario o empleado de la Municipalidad de San Isidro que otorgue permisos, patentes, licencias y/o certificados contra las disposiciones de este Reglamento; que impida o haga nula la orden de suspensión o clausura de un local, será sometido al proceso sancionatorio establecido en el Capítulo XII del Código Municipal, aplicando las penas correspondientes a una falta grave. Si el funcionario es de elección popular, procederá a la pérdida de su credencial, a juicio del Tribunal Supremo de Elecciones, previa información que éste dispondrá levantar

Pregunta 23: solicitan bajar el tamaño de lotes para construir, construir en lotes pequeños (Boleta 5 Alberto Vega, 34 Jessie Garcia, 36 Bernardita Carballo)

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 24: La Municipalidad debe resolver el problema de agua, tanques de retardo de agua. Consulta sobre criterio técnico de uso del suelo (Boleta 37 Nelson Gonzalez, 45 Fernando Flores)

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

Se creó el artículo 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 incentivar la vivienda vertical

(Boleta 37 Nelson Gonzalez)

Respuesta: 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 26: solicitan quitar Zona de Protección de Río Tibás y se considere o registre como Zona Urbana Comercial Residencial

(Boleta 39 Cesar Campos y otros)

Respuesta: La Zona de Protección a ambos lados de ríos y quebradas esta en el artículo 33 de la Ley Forestal 7575, que esta por encima del plan regulador, no se puede modificar.

Preguntas 27: solicitan terrenos localizados en el sector sur de La Cooperativa y el limite cantonal por el sur sean establecidos como Zona de Crecimiento o de Expansión Urbana. Permitir desarrollo mixto de tipo comercial, residencial y de servicios. Permitir desarrollos mixtos segregaciones entre 150 m2 y 200 m2. Permitir el desarrollo residencial y mixto en modalidad vertical de 4 y 6 pisos.

(Boleta 42 Gonzalo Vargas)

Respuestas: El sector entre la cooperativa y el limite sur del cantón se destinó como Zona de Expansión Urbana, tal como indica el articulo 60 con las siguientes normativas urbanas.

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	300	1000	300	300
Frente mínimo de lote (m)	10	20	10	10
Retiro frontal mínimo (m)	3	3	3	3
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	2	2
Retiro posterior mínimo (m)	4	5	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	60	65	65
Densidad máxima (%)	30 viviendas/ha	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima de apartamento	-	90 m ²	-	-

Pregunta 28: Solicitan incluir necesidades de la Empresa de Servicios Públicos de Heredia ESPH

Lista de todos los usos y actividades previstas a desarrollar

Ubicación de terrenos propiedad de la ESPH

Ubicación de nacientes y tomas de agua

Localización de recarga acuífera

Criterios de áreas mínimas requeridas para los diferentes componentes del sistema ESPH (Boleta 43 Willian Miranda por ESPH)

Respuesta: Se incluyo el uso 50 con las instalaciones requeridas. Este uso es permitido en todas las zonas del plan regulador. Se incluyo en el mapa de zonificación las zonas de proteccion del recurso agua.

50. 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, embalse, plantas de tratamiento de agua potable, repetidoras de radio y comunicación, antenas y pararrayos, laboratorios de medidores y de agua potable

Pregunta 29: Solicitan incluir normas de otros planes reguladores para fomentar el desarrollo. Solicita no aplicar la matriz de vulnerabilidad de Poas. Solicita resolver el tema de operación de plantas de tratamiento (Boleta 46 Rodrigo Azofeifa)

Respuesta: Las normas del plan regulador son específicas para cada cantón, no aplica incluir normas de otros cantones, son realidades socioeconómicas diferentes. La matriz de vulnerabilidad de Poas no se aplica al caso de San Isidro, se construyó una matriz específica que fue aprobada por SENARA. El manejo y operación de las plantas de tratamiento de proyectos de urbanización se estableció como una obligación del desarrollador mediante el inciso e) del artículo 16: Sistemas de tratamiento de aguas hervidas del Reglamento de Zonificación.

Pregunta 30: Solicita incluir el terreno con el plano de catastro H-855780-2003 como parte de la Zona de Expansión Urbana (Boleta 48 Albino Villalobos)

Respuesta: los terrenos colindantes con la ruta Nacional 112 se mantienen como zona rural concentrada (ZRC), ajustada a la forma de las parcelas y ampliando esta zona. Los terrenos internos se definieron como Zona Agropecuaria Especial, que permite el desarrollo residencial en altura con baja cobertura .Los criterios técnicos se incluyeron como parte de la normativa de desarrollo (ver artículo 68)

Pregunta 31: solicitan cambiar de zona institucional a zona comercial – residencial, los terrenos localizados al norte del cementerio del centro de San Isidro. Ofrece la donación del terreno para la construcción de la vía pública propuesta en el plan regulador vigente. (Boleta 49 La Señora S.A)

Respuesta: se modifica el mapa de zonificación para destinar los terrenos como zona de Expansión Urbana (ZEU), se mantiene como zona institucional (ZIN), el sector noreste de los terrenos, contabilizados como un 15% del área total a urbanizar. Se mantiene el alineamiento de la vía propuesta en el plan regulador vigente. Los requisitos para el desarrollo de la ZEU se establecen en los artículos del 58 al 61 del Reglamento de Zonificación, estableciendo la siguiente normativa urbana

CUADRO 5: REGULACIONES URBANAS ZONA ZEUV

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	300	1000	300	300
Frente mínimo de lote (m)	10	20	10	10
Retiro frontal mínimo (m)	3	3	3	3
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	2	2
Retiro posterior mínimo (m)	4	5	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	60	65	65
Densidad máxima (%)	30 viviendas/ha	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima de apartamento	-	90 m ²	-	-

CUADRO 5: REGULACIONES URBANAS ZONA 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	-
Área mínima de apartamento	90 m ²	-