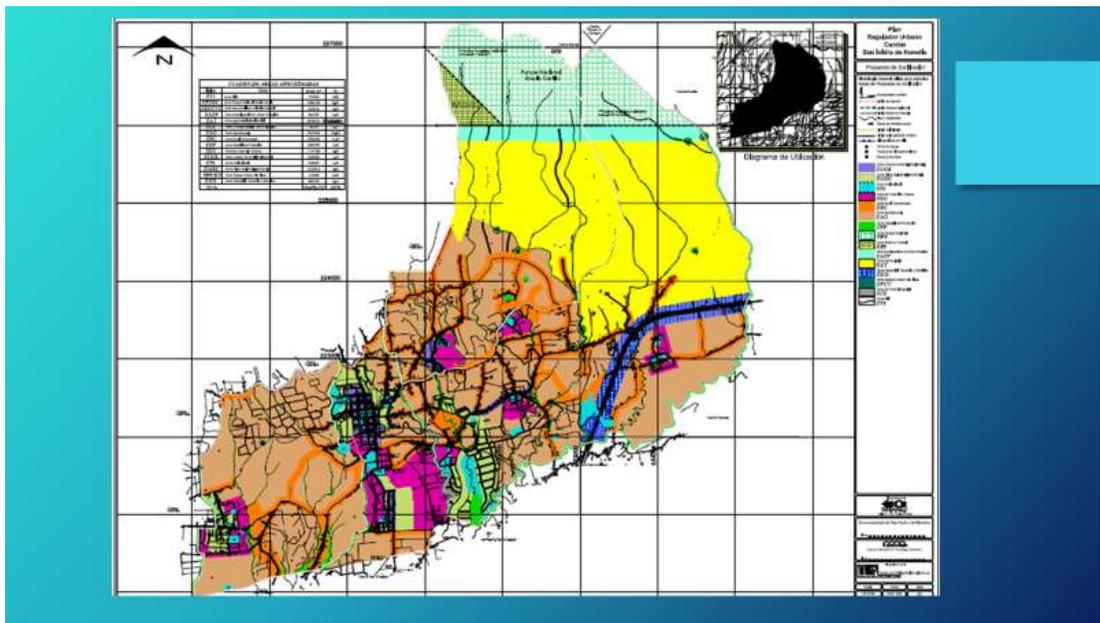


1 comunidades. -----

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



Zonas - Plan Regulador Actual

- **Zona Urbana Comercial-Residencial (ZUCR)** Centros urbanos de las cabeceras de distrito (concentrar la mayor variedad y cantidad de actividades comerciales y de servicio)
- **Zona Mixta Residencial- Comercial (ZMRC)** Periferia de la ZUCR de San Francisco y San Isidro, así como las urbanizaciones El Arroyo y Lomas Verdes de Zurquí; son espacios de uso residencial, con algunos componentes comerciales aislados.
- **Zona Institucional (ZIN)** Instalaciones en todo el Cantón dedicadas a la prestación de servicios públicos, entre ellos educación, salud, recreación o administración (municipalidad).
- **Zona de Expansión Urbana (ZEU)** Terrenos libres de construcciones (generalmente con usos agrícolas), en condiciones topográficas de pendiente plana y plano-ondulada y cercanos a los centros urbanos, todo lo cual les da un carácter propicio para absorber el eventual crecimiento de la población y sus asentamientos

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

Zonas - Plan Regulador Actual



- **Zona Rural Concentrada (ZRC)** Zonas de crecimiento lineal que se han desarrollado y consolidado durante el periodo de vigencia del Plan Regional Metropolitano y que han cooperado en la desarticulación urbana, la poca consolidación de los centros urbanos y en el alto número de segregaciones con áreas de lote menores que integralmente aumentan la densidad poblacional en la Zona de Protección del GAM.
- **Zona Agropecuaria (ZAG)** Espacios ubicados entre las diferentes calles públicas, dentro de lo denominado por el INVU como Zona Especial de protección; en San Isidro se extienden desde el límite cantonal sur hacia el norte (...) los terrenos tradicionalmente utilizados para la agricultura.
- **Zona Especial de Protección (ZEP)** Terrenos ubicados en las márgenes de ríos y quebradas, así como en el radio de las tomas de agua para consumo humano y nacientes de carácter permanente.

Zonas - Plan Regulador Actual



- **Zona de Parque Nacional Braulio Carrillo (ZPNBC)** Límites del Parque Nacional Braulio Carrillo, en tanto las regulaciones de uso estarán sujetas a lo que defina el MINAE en el Plan de Manejo del Parque.
- **Zona Reserva Forestal Cordillera Volcánica Central (ZRFCVC)** Límites de la Reserva Forestal creada por Decreto Ejecutivo, pero establece mayores restricciones de uso, así como áreas de lote mayores a las permitidas por el Plan Regional Metropolitano
- **Zona de Amortiguamiento de Zonas Protegidas (ZAZP)** Corresponde una franja lineales, paralela a los límites del Parque nacional y la Reserva Forestal, cuyas condiciones de área y uso son más restrictivas que las establecidas por el Plan Regional Metropolitano a fin de consolidar un verdadero espacio de amortiguamiento, que restrinja el acercamiento de las actividades humanas de mayor impacto a los límites de zonas protegidas y minimice el efecto de borde

Zonas - Plan Regulador Actual

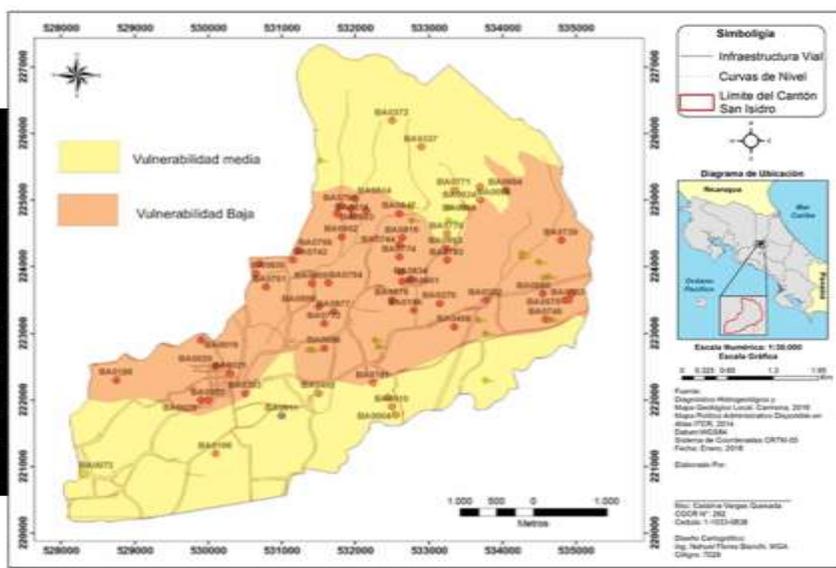
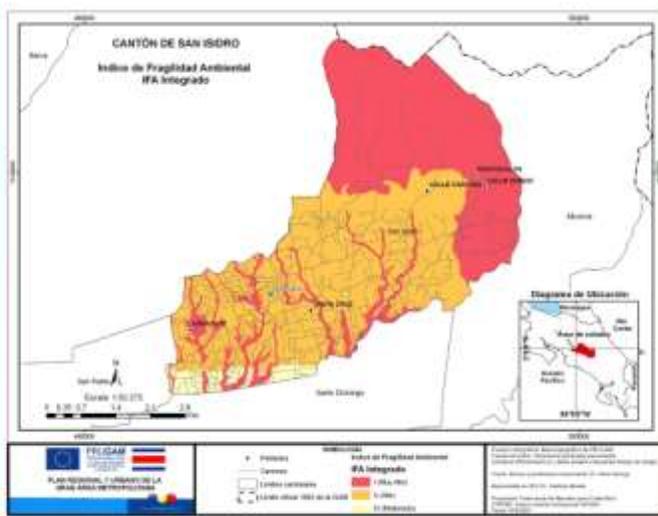


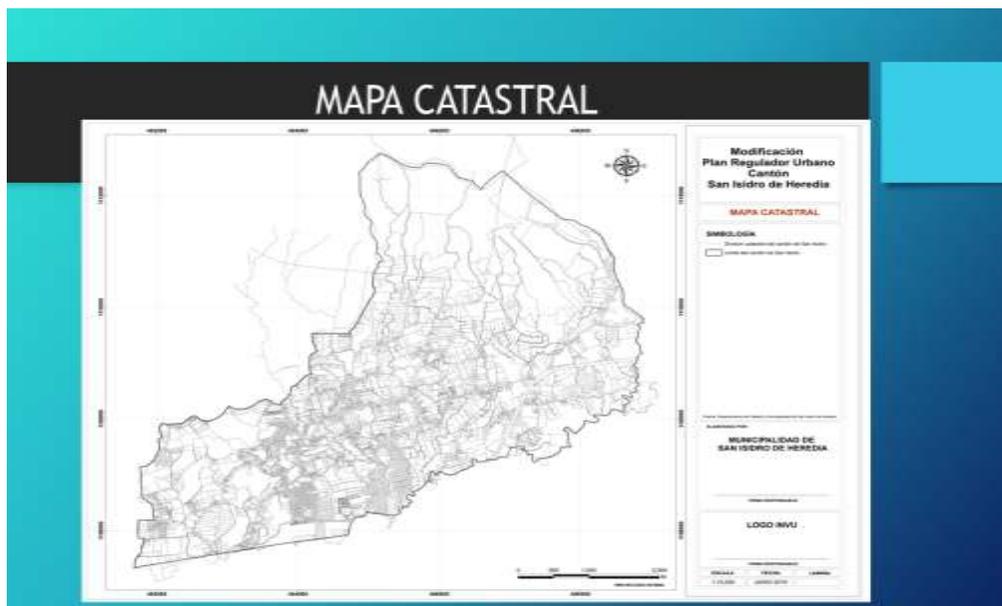
- **Zona Agroturística (ZAT)** Desarrollo del turismo en condiciones de densidad e impacto controlados, aprovechando tanto las condiciones especiales de apreciación del paisaje, como la cercanía con zonas protegidas, ríos y zonas de bosque.
- **Zona Industrial, de Comercio y Servicios (ZICS)** Sector exclusivo para ubicación de industrias y comercios asociados; su ubicación responde a la necesidad de incorporar como un criterio de zonificación la influencia que constituye el tramo de la Ruta Nacional N° 32 que atraviesa el cantón
- **Zona Parque Urbano Río Tibás (ZPTU)** Terrenos paralelos a las márgenes del Río Tibás
- **Zona de Control Especial Centro Histórico (ZCE)** Terrenos ubicados alrededor de la plaza y la iglesia de San Isidro.
- **Zona Vial (ZVI)** Espacios de uso público para tránsito peatonal y de vehículos, por tipos, jerarquía y utilidad.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

LOS CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE SE DERIVAN DE LOS SIGUIENTES INSUMOS

1. MAPA CATASTRAL
2. MAPA DE USO ACTUAL DEL SUELO
3. MAPA DE VIALIDAD ACTUALIZADO
4. MAPA DE VULNERABILIDAD HIDROGEOLOGICA (SENARA)
5. INDICES DE FRAGILIDAD AMBIENTAL (SETENA)
6. TALLERES DE PARTICIPACION CIUDADANA
7. REUNIONES DE LA COMISION PLAN REGULADOR
8. REUNIONES CON INSTITUCIONES (ESPH, MINAE, INVU)





11

12

13

RESULTADOS CONCEPTUALES DE LOS TALLERES

14

15

- LOS LISTADOS DE BOLETAS Y EL ANÁLISIS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, MUESTRAN QUE LAS PREOCUPACIONES DE LA COMUNIDAD SE CENTRAN EN LOS PRINCIPALES ASPECTOS:

- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- LA PROBLEMÁTICA DEL AGUA Y LAS RELACIONES CON LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE HEREDIA (ESPH)
 - LOS TAMAÑOS DE LOTES Y DENSIDADES PARA SEGREGACION FAMILIAR
 - VARIACION DE USOS DEL SUELO O AMPLIACIÓN DE LOS USOS EN DETERMINADAS ZONAS.
 - EL TEMA DE LAS SERVIDUMBRES, CALLEJONES Y SEGREGACIONES DE PROPIEDADES GRANDES, MEDIANAS Y PEQUEÑAS.
 - LA NECESIDAD DE AMPLIAR LAS ZONAS PARA EL DESARROLLO URBANO
 - LA AFECTACION DE LAS NORMAS URBANAS A LOS LOTES CONSOLIDADOS

21

22

23

CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR DERIVADOS DEL MAPA CATASTRAL

- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- ✓ SE AJUSTARON LOS LÍMITES DE LOS TERRENOS DE USO INSTITUCIONAL PARA ELABORAR EL MAPA OFICIAL Y SU REGLAMENTO
 - ✓ SE AJUSTARON LOS LÍMITES CANTONALES CON BASE A LA INTERPRETACIÓN OFICIAL EN LA GACETA
 - ✓ SE AJUSTARON LOS LÍMITES ENTRE LAS ZONAS DE DIFERENTES USOS PARA EVITAR TERRENOS QUE NO PUEDAN INCORPORAR UN SOLO USO A SOLICITUD DEL PROPIETARIO
 - ✓ SE AJUSTARON LOS ALINEAMIENTOS DE LAS CALLES PÚBLICAS EXISTENTES, DANDO COMO RESULTADO EL MAPA DE VALIDAD EXISTENTE Y PROPUESTA.
 - ✓ SE AJUSTARON LOS ALINEAMIENTOS DE LOS RÍOS, QUEBRADAS Y YURROS, PERMITIENDO UNA MAYOR PRECISIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN.
 - ✓ SE REDEFINIERON LÍMITES ENTRE DIFERENTES ZONAS DE USO CON BASE EN LA DISTRIBUCIÓN DEL PARCELA MIENTO PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES, COMO EN EL CASO DEL USO AGRO TURÍSTICO, CON POTENCIALIDAD
 - ✓ SE ESTABLECIERON LOS TAMAÑOS MÍNIMOS PARA LA SEGREGACIÓN DE LOTES FRENTE A CALLES PÚBLICAS EXISTENTES, EN FUNCIÓN DE LOS TAMAÑOS ACTUALES DE LOS LOTES.
 - ✓ SE DEFINIERON LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA CON EL CRITERIO DE DISPOSICIÓN DE TERRENOS BAJO UN SOLO PROPIETARIO
 - ✓ SE ELIMINARON ALGUNAS CALLES PROPUESTAS EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE, POR LA AFECTACIÓN A PEQUEÑOS PROPIETARIOS Y LA DIFICULTAD DE MÚLTIPLES EXPROPIACIONES.
 - ✓ SE DEFINIERON CON MAYOR POTENCIAL DE EJECUCIÓN LAS NUEVAS VÍAS PROPUESTAS PARA MEJORAR MAYOR INTERCONECTIVIDAD A NIVEL CANTONAL.
 - ✓ SE RELIBICARON ZONAS INSTITUCIONALES PARA NO AFECTAR PEQUEÑOS PROPIETARIOS CON LOTES CONSOLIDADOS DE PREVIO AL PLAN REGULADOR.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

- La Regidora Luisa Fonseca González se incorpora a la Sesión al ser las 7:18 p.m.

CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR DERIVADOS DEL MAPA DE USO ACTUAL DEL SUELO

- PERMITIÓ EL ANÁLISIS DE LA SUPERPOSICIÓN DE LOS USOS ACTUALES CON EL MAPA DE VULNERABILIDAD HIDROGEOLÓGICA PARA IDENTIFICAR LOS RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DE LOS ACUÍFEROS Y DERIVAR NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO.
- PERMITIÓ LA ACTUALIZACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A USO INSTITUCIONAL PARA ELABORAR EL MAPA OFICIAL Y SU REGLAMENTO.

CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR DERIVADOS DEL MAPA DE VIALIDAD EXISTENTE

- SE CORRIÓ EL ALINEAMIENTO DE LAS VÍAS EXISTENTES Y SE CLASIFICARON CON EL ANCHO DEL DERECHO DE VÍA.
- SE ELIMINARON ALGUNAS DE LAS VÍAS PROPUESTAS DEL PAN REGULADOR VIGENTE, DEBIDO A LA IMPOSIBILIDAD FÍSICA DE SU EJECUCIÓN
- SE PROPUSIERON NUEVAS VÍAS PREVISTAS PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD INTERNA DEL CANTÓN Y COMO RUTAS DE SALIDA A VÍAS PRINCIPALES.
- SE INCLUYERON COMO VÍAS PÚBLICAS PROPUESTAS LOS ACCESOS A TERRENOS INSTITUCIONALES PARA PERMITIR LA INVERSIÓN PÚBLICA.

CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR DERIVADOS DEL MAPA DE VULNERABILIDAD HIDROGEOLÓGICA

- SE INCLUYERON NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO
- SE DELIMITARON LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE MANANTIALES, TOMAS DE AGUA Y POZOS PERFORADOS, TANTO PRIVADOS COMO DE LAS INSTITUCIONES
- SE DEFINIERON NORMAS ESPECÍFICAS SOBRE SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS Y DE DESFOGUE DE PLUVIALES, CON RELACIÓN AL TAMAÑO DE LOTES RESIDENCIALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR DERIVADOS DEL MAPA DEL ESTUDIO DE INDICES DE FRAGILIDAD AMBIENTAL (IFAS)

- SE DEFINIERON NORMAS GENERALES PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL CANTÓN.
- SE DEFINIERON NORMAS GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES, EN TÉRMINOS DE CLIMA, PAISAJE Y MATERIALES PARA AHORRO ENERGÉTICO.
- SE COMPLEMENTARON LAS NORMAS PARA PROTECCIÓN DEL RECURSO HÍDRICO DERIVADAS DEL ESTUDIO DEL MAPA DE VULNERABILIDAD APROBADO POR SENARA.
- SE DEFINIERON POLÍTICAS SOBRE EL USO Y MANEJO DEL SUELO AGRÍCOLA, PECUARIO Y URBANO.
- SE DEFINIERON POLÍTICAS RELATIVAS A LA VIALIDAD Y EL TRANSPORTE PÚBLICO Y PRIVADO.
- SE DEFINIERON APOLÍTICAS CON RELACIÓN AL SISTEMA DE RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.
- SE DEFINIERON POLÍTICAS SOBRE REFORESTACIÓN Y PLANTACIONES FORESTALES.
- SE PROPUSIERON NORMAS GENERALES CON RELACIÓN A DENSIDAD, ALTURAS DE EDIFICIOS, COBERTURA, TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y OTROS TEMAS URBANO- AMBIENTALES

CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR DERIVADOS DE LOS TALLERES DE PARTICIPACION CIUDADANA

- ✓ SE AGREGARON USOS PERMITIDOS A LA LISTA GENERAL DE USOS PARA LAS DIFERENTES ZONAS DEL PLAN REGULADOR
- ✓ SE ESTABLECIÓ UNA RELACIÓN DEL TAMAÑO DE LOTE A SEGREGAR VINCULADO AL TAMAÑO DEL LOTE ORIGINAL, DE TAL MANERA QUE PERMITE LA SEGREGACIÓN PARA EL ASENTAMIENTO DE VECINOS LOCALES PERO RESTRINGE LA SEGREGACIÓN PARA VENTAS DE PROPIEDADES FUERA DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA.
- ✓ 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 CON REQUISITOS CONSTRUCTIVOS PARA AISLAR EL RUIDO DE LA CARRETERA.
- ✓ SE AMPLIÓ EL ANCHO DE LA ZONA RURAL CONCENTRADA A 100 MS PARA PERMITIR QUE LOTES CON FONDO AMPLIO PUEDAN OPTAR POR ESTE USO APLICANDO LA NORMA DEL MÁS DEL 50% DEL ÁREA DENTRO DE UN USO.
- ✓ SE INCLUYERON ZONAS DE FACILIDADES COMO EL TERRENO PARA EL CEMENTERIO DE SAN JOSECITO.
- ✓ SE AUMENTÓ EL PORCENTAJE DE COBERTURA PARA LOTES DENTRO DE LA ZONA AGROPECUARIA PARA LOTES CONSOLIDADOS QUE NO TIENEN EL ÁREA MÍNIMA POSIBLE.
- ✓ SE INCLUYÓ EL CONCEPTO DE "PERMITIR LA SEGREGACIÓN DE LOTES SIN FRENTE A CALLE PÚBLICA MEDIANTE SERVIDUMBRE RURAL".
- ✓ SE INCLUYÓ COMO TRANSITORIO LA VERIFICACIÓN DEL ESTATUS DE LAS NACIENTES PARA DETERMINAR CUÁLES SON PERMANENTES Y REQUIEREN LA EFECTIVA PROTECCIÓN ESTABLECIDA EN LA LEY FORESTAL.
- ✓ SE REUBICARON ZONAS INSTITUCIONALES QUE AFECTABAN A LOTES PEQUEÑOS.
- ✓ SE AUMENTÓ EL NÚMERO DE PISO COMO ALTURA MÁXIMA, PARA POTENCIAR EL DESARROLLO RESIDENCIAL VERTICAL, QUE PERMITA MEJORAR EL PAISAJE Y LIBERAR TERRENOS PARA INFILTRACIÓN.
- ✓ SE AJUSTARON LAS NORMATIVAS DE RETIROS Y COBERTURA PARA LOTES CONSOLIDADOS EN RELACIÓN EN EL TAMAÑO ORIGINAL DE LA SEGREGACIÓN Y NO POR SU UBICACIÓN EN DETERMINADA ZONA.

- ✓ SE REDUJO EL ANCHO MÍNIMO DE LAS SERVIDUMBRES A 6 MS, CON AUMENTO PROPORCIONAL AL NÚMERO DE LOTES A SEGREGAR.
- ✓ SE AJUSTÓ LA ZONA DE CONTROL ESPECIAL CENTRO HISTÓRICO PARA CORREGIR UN ERROR MATERIAL DEL MAPA DE ZONIFICACIÓN Y SE INCLUYERON MÁS USOS PERMITIDOS DE CARÁCTER CULTURAL.
- ✓ SE ACLARÓ EL USO DEL TÉRMINO "CONDOMINIO" COMO UNA MODALIDAD DE TENENCIA DE TIERRA Y NO COMO ACTIVIDAD PERMITIDA.
- ✓ SE ELIMINÓ LA ZONA DE PROTECCIÓN DE UN CAUCE CALIFICADO POR LA DIRECCIÓN DE AGUAS COMO UN CANAL DE CONDUCCIÓN DE AGUAS.
- ✓ SE INCLUYÓ EL CONCEPTO DE CONDOMINIO VERTICAL PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, APLICADO AL CASO DE TERRENOS PEQUEÑOS SIN POSIBILIDAD DE SEGREGACIÓN.
- ✓ SE AMPLIARON LAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DE LOS CENTROS POBLADOS PARA PERMITIR EL DESARROLLO DE URBANIZACIONES

- ✓ SE ESTABLECIÓ UNA REDUCCIÓN EN EL LOTE MÍNIMO DE ÁREAS AGRÍCOLAS Y TURÍSTICAS EN RELACIÓN CON EL TAMAÑO ORIGINAL DEL LOTE CONSOLIDADO.
- ✓ SE INCLUYERON NORMAS PARA REGULAR LAS INSTALACIONES Y ACTIVIDADES MOLESTAS O INCOMODAS POR EFECTO DEL RUIDO (KARAOKE, SALAS DE FIESTAS, TALLERES).
- ✓ SE AGREGARON VARIAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES DE CATEGORÍA B COMO USOS PERMITIDOS, CON EL PROPOSITO DE AUMENTAR LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y GENERAR NUEVOS EMPLEOS.
- ✓ SE REDUJO EL ÁREA MÍNIMA DE 7.000 M² A 3.000 M² EN LA ZONA AGRÍCOLA Y LA ZONA AGROTURÍSTICA, PARA TERRENOS CON FRENTE A CALLE PÚBLICA.

USOS DEL SUELO AGREGADOS AL PLAN REGULADOR

- Anfiteatro
- Centro de eventos: para ejercicios espirituales, retiros, capacitaciones, festejos, ferias y exposiciones
- Cementerio y/o capilla de velación y/o crematorio y/o funeraria.
- Centro de servicios automotor: lubricación, mecánica rápida, cambio y venta de llantas , auto decoración
- Clínica y/o consultorio de: medicina, odontología, fisioterapia, estética, veterinaria, terapia física y de masajes, psicología, pedagogía, radioterapia, cuidados paliativos, podología, audiología, optometría, tratamiento capilar, dermatología, terapia de lenguaje, adicciones, farmacia.
- Call center
- Mecatrónica
- Venta y/o Depósito exclusivo de gas-combustibles.
- Elaboración y/o venta de artículos de decoración para viviendas, vehículos, eventos.

- 1 • Centros culturales: Galerías (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro, biblioteca,
 2 filmoteca, Academias y/ o taller de capacitación y formación de artes y deportes
 3 • Gasolinera venta de combustibles, lubricantes (gasolinera) para vehículos auto motores
 4 • Paquetería, encomienda y mensajería
 5 • Ventas de productos al por menor con predominio de alimentos, bebidas y abarrotes: pulperías,
 6 abastecedores, mini supermercados
 7 • Spa
 8 • Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabinas, campamento, Hoteles - Residencia
 9 Apartoteles, Condohoteles, Boteles, Pensiones, Casa de Huéspedes,, bed & breakfast
 10 • Locales para preparación y/o empaque y/o venta de alimentos y bebidas con servicio de planta
 11 y/o tipo express: soda (menos de 200 m²), restaurante (200 m² o más)
 12 • Joyería.
 13 • Minas y canteras
 14 • Reutilización, recuperación y/o reciclaje de desechos sólidos ordinarios y especiales.
 15 • Industria del Grupo C y grupo B así sea calificada por el Ministerio de Salud, excepto las que se
 16 indican en el Anexo 1 de este Reglamento.
- 17 • Mercado y /o bazar (todo tipo de bienes y servicios)
 18 • Oficina de: gobierno central, instituciones del estado, municipalidad, empresas publicas
 19 • Oficina y/o consultorios para servicios profesionales y técnicos (individualizada, compartida o "coworking")
 20 • Salón para adultos mayores
 21 • Talleres de venta y/o reparaciones de motocicletas, automóviles, carpintería, ebanistería, marquetería,
 22 hojalatería, plomería, mecánica de precisión, soldadura, pintura automotor, partes de automotores,
 23 tapicería
 24 • Talleres de diseño e impresión digital
 25 • Tienda (local) para venta y/o renta y/o reparación de: artículos electrodomésticos, celulares, equipos de
 26 audio y video, cerrajería, ropa, zapatos, equipo eléctrico, equipo fotográfico, instrumentos musicales,
 27 relojería, bicicletas, tienda de empeño, vidrios, flores
 28 • Venta de telefonía
 29 • Facilidades para ecoturismo, agroturismo y agro ecología (senderos, canopy, eco tram, área para acampar,
 30 miradores, plataformas de observación en árboles, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas
 para almuerzo, albergues, granjas avícolas, psicolas, ganaderas, plantaciones frutales y otros de la misma
 naturaleza)
- CAMBIOS EN EL PLAN REGULADOR DERIVADOS DEL TRABAJO DEL
 COMITÉ DEL PLAN REGULADOR, REUNIONES CON INSTITUCIONES Y
 APORTES DE OTROS DEPARTAMENTOS MUNICIPALES**
- ✓ SE REDEFINIERON LAS ZONAS DE EXPANSION URBANA PARA GENERAR NUEVOS DESARROLLOS
 RESIDENCIALES
 ✓ SE AUMENTO EL PORCENTAJE DE AREAS VERDES Y FACILIDADES COMUNALES A UN 15% Y SE
 DEFINIO SU UBICACIÓN DENTRO DE LA FINCA A DESARROLLAR
 ✓ SE AUMENTO LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO EN 200 MS ADICIONALES
 ✓ SE UBICO LA ZONA INALEANABLE DE LA LEY XX MANTENIENDO LOS USOS DE LAS ZONAS
 INCLUIDAS MIENTRAS NO SE DEMUESTRE LA PROPIEDAD ESTATAL.
 ✓ SE DEFINIERON NUEVAS VIAS PROPUESTAS PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD DE LOS CENTROS
 URBANOS PRINCIPALES.
 ✓ SE ELIMINO LA ZONA DE PARQUE URBANO RIO TIBAS.
 ✓ SE INCORPORARON NUEVOS USOS DEL SUELO CON BASE EN LA EXPERIENCIA DE LA DDU Y OTROS
 DEPARTAMENTOS ASOCIADOS.
 ✓ SE INCLUYERON TODOS LOS USOS DEL SUELO REQUERIDOS PARA LA IMPLEMENTACION DE LAS
 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA ESPH

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

✓ SE ANALIZO LA RELACION ENTRE LOS USOS DEL SUELO Y EL CODIGO CIUU DEL MINISTERIO DE SALUD

✓ SE ESTABLECIERON LOS CRITERIOS PARA INCENTIVAR EL DESARROLLO DE PROYECTOS RESIDENCIALES EN ALTURA, APROBANDO MAYOR DENSIDAD CON MENOS COBERTURA.

✓ SE MODIFICARON LOS LIMITES DE LA ZONA RURAL CONCENTRADA PARA AJUSTARLO A LA FORMA DE LAS PARCELAS Y SE ELIMINO EN LOS SECTORES ALTOS DEL CANTON PARA NO PROMOVER ACTIVIDADES MOLESTAS AL USO RESIDENCIAL Y TURISTICO.

USOS PERMITIDOS PR CANTONAL S.I.H

1. Agencias: Renta de vehículos, productos JPS, seguros, viajes, financieras, bancos, recaudadoras, pignoración, cambio y/o envío de divisas, aduanas,
2. Almacén.
3. Alquiler y/o venta, y/o crianza, y/o adiestramiento de animales domésticos
4. Alquiler y/o venta de: equipo de cómputo, vehículos, equipo, ropa, material de eventos, video, mobiliario, maquinaria, instrumentos musicales
5. Anfiteatro y/o auditorio (SAN JOSECITO)
6. Aparcamiento para busetas
7. Aparcamiento de vehículos livianos. (SAN ISIDRO)
8. Aparcamiento para autobuses.
9. Aparcamiento para vehículos pesados.
10. Bar (solo dentro de instalaciones turísticas como mirador, hotel, restaurante, centro recreativo y club recreativo)
11. Barbería y/o salón de belleza (estética corporal) (SAN ISIDRO)
12. Bodega: excepto para productos explosivos; gases comprimidos, licuados, disueltos bajo presión o altamente refrigerados; líquidos inflamables; sólidos inflamables, sustancias sujetas a combustión espontánea, sustancias que en contacto con el agua emiten gases inflamables; sustancias oxidantes, peróxidos orgánicos; sustancias tóxicas y sustancias infecciosas; sustancias radioactivas; corrosivos; productos peligrosos diversos.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

13. Carnicería (res, pescado, mariscos, pollo y otras especies animales) (SAN ISIDRO)
14. Cementerio y/o capilla de velación y/o crematorio
15. Centro comercial.
16. Centro comunitario (salón comunal) (SAN FRANCISCO)
17. Centro de servicio automotor: lubricación, mecánica rápida, cambio y venta de llantas, auto decoración, lavado de vehículos.
18. Centro recreativo: tales como balnearios, campo de golf, club campestre, patinaje, pesca recreativa y otras facilidades destinadas a la recreación, excepto casinos, pistas para automotores, campos de tiro.
19. Centros culturales: Galería (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro, biblioteca, filмотeca, librería
20. Academias y/o talleres de capacitación y formación de artes, oficios y deportes.
21. Centros de rehabilitación y/o cuidado de animales en forma permanente o temporal: domésticos y silvestres
22. Centros de Atención Integral y rehabilitación y/o albergues temporales o permanentes: cuidados paliativos, adicciones, niños, jóvenes, estudiantes (SAN JOSECITO) y adulto mayor.
23. Centro de atención al cliente, centro de atención telefónica o centro de llamadas (CONCEPCION)
24. Centro de reclusión
25. Clínica y/o consultorio de: Hospital, sanatorio, medicina general y/o especialidades médicas y de la salud (SAN ISIDRO)

26. Club Recreativo: piscina, gimnasio (SAN ISIDRO), spa, canchas deportivas, eventos, juegos de salón, restaurante
27. Compra-venta de artículos usados: libros, ropa, equipo, electrodomésticos, joyas, relojes, otros
28. Consulado-embajada.
29. Convento y/o monasterio.
30. Control de plagas (SAN FRANCISCO)
31. Cruz Roja.
32. Cultivo agrícola: excepto especies ornamentales de hoja, especies alucinógenas, zacate.
33. Elaboración y/o venta de artículos de decoración para viviendas, vehículos, eventos
34. Empresas constructoras
35. Estación de bomberos.
36. Estudio de tatuajes y piercing.
37. Facilidades para ecoturismo (SAN JOSECITO), agroturismo y agroecologías (senderos, canopy, eco tram, área para acampar, miradores, plataformas de observación en árboles, teleférico, Eco Tram, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas para almuerzo y albergues (SAN JOSECITO), eco granjas avícolas, apícolas, ganaderas, plantaciones frutales y o mariposario, otros de la misma naturaleza)
38. Farmacia. (SAN ISIDRO)
39. Ferretería
40. Heladería.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

41. Helipuerto.
42. Industria del Grupo C y grupo B así sea calificada por el Ministerio de Salud, excepto las que se indican en el Anexo 1 de este Reglamento.
43. Instalación deportiva (SAN JOSECITO) y/o recreativas: tales como canchas multiuso, piscina (SAN ISIDRO), gimnasio, spa, Centro de acondicionamiento físico, plaza de deportes y cualquier otra destinada a la práctica deportiva, excepto pistas para automotores.
44. Instalaciones o espacios para eventos temporales y/o permanentes para: ejercicios espirituales, actividades recreativas, actividades de entretenimiento, retiros, capacitaciones, festejos (SANTA ELENA EN REGLAMENTO), ferias y exposiciones (SAN ISIDRO)
45. Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabina, cabaña (SAN JOSECITO) campamento, Hotel - Residencia, Apartotel, Condohotel, Pensión, Casa de Huéspedes, bed & breakfast.
46. 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,
47. Instalaciones para la educación, formación y enseñanza: guardería, transición, (preescolar), primaria, secundaria, universitaria, superior, vocacional (SAN JOSECITO), religión, idiomas, deportes, oficios técnicos.

48. Instalaciones para la producción y difusión de productos de cine, radio y televisión.
49. Instalaciones para revisión técnica vehicular en materia de seguridad
50. Insumos agropecuarios (venta de).
51. Imprenta-litografía-serigrafía
52. Jardín botánico. (SAN JOSECITO)
53. Laboratorio de radiología, clínico, de investigación (SAN JOSECITO), fotográfico y químico.
54. Lavandería y/o tintorería.
55. Licorería.
56. Locales para preparación y/o empaque y/o venta de alimentos y bebidas con servicio de planta y/o tipo exprés: soda y/o cafetería (SAN ISIDRO Y SANTA ELENA: EVENTOS EN REGLAMENTO) (menos de 200 m²), restaurante (200 m² o más)
57. Mercado y/o bazar (todo tipo de bienes y servicios)
58. Minas y canteras. SUJETO A DISCUSION
59. Oficina y/o instalaciones de: gobierno central, instituciones del estado, municipalidad, empresas públicas
60. Oficina y/o consultorios para servicios profesionales, técnicos y personas dedicadas a diversos oficios (individualizada, compartida o "coworking")(SAN ISIDRO)
61. Pistas para deportes no motorizados.
62. Protección civil privada.
63. Reforestación: excepto especies exóticas.
64. Refugio para animales domésticos y/o silvestres.

1 65. Reutilización, recuperación y/o reciclaje de desechos sólidos
ordinarios y especiales. KENDY LO HACE

2 66. Sala de juegos de mesa, mecánicos, electrónicos, "brin colines",
inflables video juegos o similares.

3 67. Sastrería y/o taller de costura.

4 68. Supermercado (más de 300m2 de construcción).

5 69. Talleres y/o reparación de: bicicletas, motocicletas, automóviles,
carpintería, ebanistería, hojalatería, plomería, mecánica de precisión,
artículos y equipo eléctrico y/o electrónico, mecatrónica (SAN
FRANCISCO), soldadura, pintura automotor, partes de automotores,
tapicería, reparación de llantas, mueblería, colchonería, herramientas
y maquinaria.

6 70. Talleres de diseño e impresión digital (CONCEPCION)

7 71. Templo, Iglesia, Sinagoga y actividades complementarias al culto
religioso.

8 72. Terminal de autobuses y/o taxis.

9 73. Tienda (local) para venta y/o reparación de: artículos
electrodomésticos, teléfonos fijos y móviles (SAN ISIDRO y
CONCEPCION), ebanistería, equipos de audio y video, cerrajería,
ropa, zapatos (SAN ISIDRO), juguetes, paraguas, cosméticos, equipo
eléctrico, equipo fotográfico, instrumentos musicales, perfumes,
relojería, joyería, libros, fotocopias, empastes, bicicletas, souvenirs,
productos naturales y vitamínicos, macrobiótica, solo venta de
muebles, llantas, colchones, dulces y flores.

15 74. Torres de radiodifusión, radio comunicación, televisión y
telecomunicaciones.

16 75. Tratamiento de aguas residuales de origen doméstico (únicamente
para proyectos residenciales o urbanizaciones debidamente
aprobadas).

17 76. Tratamiento de aguas residuales de origen industrial (únicamente para
proyectos industriales debidamente aprobados).

18 77. Verdulería.

19 78. Venta de productos al por menor con predominio de alimentos,
bebidas y abarrotes. Mini-supermercado, pulpería, tiendas de
conveniencias y otros con un área de construcción máxima de 300 m².

20 79. Venta de productos al por mayor, con un área de construcción mayor a
300 m².

21 80. venta y/o depósito de combustibles, lubricantes, gas.

22 81. Venta y/o Depósito de materiales de construcción (incluye ferretería).

23 82. Vivero.

24 83. Vivienda multifamiliar (apartamentos unidos de forma vertical u
horizontal). (SAN ISIDRO)

25 84. Vivienda unifamiliar.

26 85. Zoológico y/o Zoo criaderos (SAN JOSECITO)

ACTIVIDADES INDUSTRIALES NO PERMITIDAS EN EL CANTON DE SAN ISIDRO DEL GRUPO B Y C DEL MINISTERIO DE SALUD

CLASE	DESCRIPCION	RIESGO
	ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO	
1200	Elaboración de productos de tabaco	B
1311	Preparación e hilatura de fibras textiles	B*
1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo	B
1399	Fabricación de otros productos textiles n.c.p.	B
	FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR	
1420	Fabricación de artículos de piel	B
	FABRICACIÓN DE METALES COMUNES	
	Fundición de metales	
2431	Fundición de hierro y acero	B
2432	Fundición de metales no ferrosos	B
	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ELABORADOS DE METAL, EXCEPTO MAQUINARIA Y EQUIPO	
	Fabricación de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y recipientes de metal	
2511	Fabricación de productos metálicos para uso estructural	B
2512	Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal	B
2513	Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central	B
	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE INFORMÁTICA, DE ELECTRÓNICA Y ÓPTICA	I

2630	Fabricación de equipo de comunicaciones	B
2640	Fabricación de aparatos electrónicos de consumo (sonoros y de video)	B
	Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control y de relojes	
2651	Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control	B
2652	Fabricación de relojes	B
2660	Fabricación de equipo de irradiación y equipo electrónico de uso médico y terapéutico	B
	FABRICACIÓN DE EQUIPO ELÉCTRICO	
2815	Fabricación de hornos, hogares y quemadores	B
2816	Fabricación de equipo de elevación y manipulación	B
2818	Fabricación de herramientas de mano motorizadas	B
2819	Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso general	B
	Fabricación de maquinaria de uso especial	
2821	Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal	B
	Fabricación de equipo de transporte n.c.p.	
3092	Fabricación de bicicletas y de sillones de ruedas para inválidos	B
3099	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.	B
	FABRICACIÓN DE MUEBLES	
3100	Fabricación de muebles	B*
	OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	
	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	
3211	Fabricación de joyas y artículos conexos	B
3212	Fabricación de bisutería y artículos conexos	B
3220	Fabricación de instrumentos de música	B
3230	Fabricación de artículos de deporte	B
3240	Fabricación de juegos y juguetes	B* (solo si se usa productos inflamables para acabados)
3250	Fabricación de instrumentos y materiales médicos y odontológicos (laboratorios)	B

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

	odontológicos).	
3290	Otras industrias manufactureras n.c.p. (incluye fábricas de ataúdes, escobas, cepillos, pinceles, paraguas, bastones, etc.)	B*
REPARACIÓN E INSTALACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO		
Reparación de productos elaborados de metal, maquinaria y equipo(talleres)		
3311	Reparación de productos elaborados de metal (incluye recarga de extintores)	B
3312	Reparación de maquinaria	B
3313	Reparación de equipo electrónico y óptico	B
3314	Reparación de equipo eléctrico	B
3319	Reparación de otros tipos de equipo	B
3320	Instalación de maquinaria y equipo industriales (oficinas)	C

- El Consultor Alfredo Bermúdez indica que seguidamente corresponde la explicación de los mapas de Usos de Suelo, pero que esto requiere otra Sesión Extraordinaria porque lleva mucho tiempo. El programa de Modificación al Plan Regulador está en un 80%, aún faltan algunos detalles. -----

- El Vicealcalde Marvin Chaves Villalobos indica que agradece al equipo de profesionales que han trabajado en las modificaciones al Plan Regulador. Todavía faltan algunas horas de trabajo porque el objetivo es dejarlo lo mejor posible antes de enviarlo al INVU. Vamos a seguir presentando avances, para que al final salga lo mejor posible apegados a la legalidad. En estos siete meses han avanzado mucho pero todavía es necesario hacer varios talleres. Es importante que cuando se lleve nuevamente a las comunidades la Alcaldía Municipal y el Concejo Municipal estén bien enterados y conozcan bien el tema para poder abarcar las dudas que se presenten. -----

-El señor Presidente Manuel Antonio Rodríguez Segura, agradece al equipo profesional por este avance que han presentado sobre las propuestas de modificaciones al Plan Regulador, para conocer sobre los cambios que se van a realizar, en las próximas reuniones continuaremos avanzando. -----

- La Regidora Luisa Fonseca González indica que es importante establecer fechas para

1 otros talleres donde se puedan analizar más detenidamente algunos puntos.-----

2 - La Licda. Kendy Rodríguez Villalobos indica que hay que presentar estos avances a las
3 comunidades y pregunta si los talleres con el Concejo Municipal los van a realizar antes de
4 presentar este avance a la Comunidad o después, debido a que existe un contrato administrativo
5 con un plazo para ejecutarse y hay que coordinar los talleres para cumplir con los tiempos.

6 - El señor Presidente Manuel Antonio Rodríguez Segura indica que estarán solicitando las
7 reuniones lo antes posible antes de realizar los talleres en las comunidades.-----

8 **CLAUSURA**-----

9 Sin más asuntos que conocer y analizar, se finaliza la Sesión Extraordinaria N° Cincuenta y tres-
10 dos mil diecinueve, del veintinueve de agosto dos mil diecinueve, al ser las veintiún horas con
11 cuarenta minutos.-----

12

13

14

15 _____

16 Firma de Secretaria Municipal

Firma de Presidente Municipal

17 -----

18 -----

19 -----

20 -----

21 -----

22 -----

23 -----

24 -----

25 -----

26 -----

27 -----

28 -----

29 -----

30 -----