

SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 56-2022

Acta correspondiente a la Sesión Extraordinaria número cincuenta y seis – dos mil veintidós, celebrada el tres de setiembre de dos mil veintidós, de forma presencial en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de San Isidro de Heredia, iniciando a las catorce horas. Contando con la siguiente asistencia: **Regidurías en propiedad:** Raquel González Arias (**Presidente**), Minor José Arce Solís (**Vicepresidente**), Gilbert Acuña Cerdas, Dennis Azofeifa Bolaños, Ana Melissa Vindas Orozco. **Regidurías Suplentes:** María Felicia Valerio Madrigal, Marcela Guzmán Calderón, Leidy Arguedas Fonseca, Marco Vinicio Ramírez Villalobos, Minor Bolívar Orozco Valerio. **Sindicaturas en Propiedad:** José David Mena Zúñiga, Walter Lara Carrillo, Luis Alberto Acuña Cerdas. **Ausentes:** Francisco Javier Madrigal Madrigal, María Isabel Rodríguez González, Hellen León Cortés. **Sindicaturas Suplentes:** Maricel Calvo Salas, Fátima Alvarado Montoya. **Personal Administrativo:** Lidieth Hernández González Alcaldesa Municipal. **Secretaria del Concejo Municipal:** Seidy Fuentes Campos.-----

ARTÍCULO I: Presentación Dictámenes de Comisión de la Comisión Municipal Especial del
Plan Regulador. -----

Seguidamente la señora Presidenta Raquel Gonzalez Arias procede a dar la bienvenida a los presentes y seguidamente cede la palabra al señor Minor Arce Solís Presidente de la Comisión Especial del Plan Regulador para que proceda con la lectura de los dictámenes correspondientes:

1.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°24 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°03-2022 celebrada el 19 de Febrero de 2022.-----

El Regidor Minor Arce Solís procede con la lectura completa del presente dictamen.-----

ACUERDO N. 1088-2022 La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación:-----

Considerando:

I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°24, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°03-2022 celebrada el 19 de Febrero de 2022. -----

“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA-----

1 **DICTAMEN N°24** -----

2 **Reunión Ordinaria N°03-2022 celebrada el 19 de Febrero de 2022**-----

3 **A partir de las 09 horas** -----

4 Tema: Cambios de propuesta de zonificación (Caso terranova)-----

5 **ANTECEDENTES:** -----

6 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la

7 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los

8 Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con

9 el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,

10 integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley

11 de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU.-----

12 ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022

13 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,

14 artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve

15 ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato

16 indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,

17 de fecha 10 de enero de 2022. -----

18 **CONSIDERANDO** -----

19 I. Que en reunión ordinaria 03-2022 del 19 de febrero de 2022 la Comisión del Plan Regulador

20 conoce documento de título: **Alternativas de solución Caso Terranova**, expuesto por el señor

21 Alfredo Bermúdez Méndez, Asesor Externo de esta Comisión, con respecto a los antecedes del

22 Caso Terranova. El cual se cita a continuación: El conjunto de lotes conocido como

23 “Residencial Terra Nova”, se localiza en el sector noroeste del distrito de San Francisco,

24 cantón de San Isidro de Heredia. Está constituido por un total de 68 lotes, incluyendo el área

25 a ceder a la Municipalidad, 11 de los lotes tiene frente a calle publica y en la actualidad existen

26 13 casas construida das sin frente a calle pública. -----

27 1. Originalmente se planteó como un proyecto de desarrollo residencial bajo la modalidad de

28 urbanización, sin embargo el desarrollador original no finalizo las obras. Los lotes fueron

29 vendidos y varios tienen planos catastrados e inclusive escrituras (con frente a calle publica

30 existente). Según reportes, al menos uno de ellos tiene permisos de construcción para su

1 casa, aunque no tiene frente a calle pública. -----



- 2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
- 13 2. Las calles y las áreas de parque y facilidades comunales no han sido traspasadas a la
14 Municipalidad, en virtud del estado de la infraestructura: un primer segmento de la calle está
15 en lastre, el resto únicamente marcadas sobre la tierra, la ESPH coloco un poste de luz hasta
16 la intercesión de la primera rotonda y no hay servicio de agua potable, no se cuenta con el
17 sistema de drenaje de pluviales ni alumbrado público.-----
- 18 3. Las calles mismas aparecen como una finca independiente a nombre de una sociedad. Los
19 vecinos reportan que le accionista y presidente de esta sociedad tiene al menos 20 años de no
20 ejercer ninguna acción de posesión sobre los terrenos de la calle y que para todos los efectos,
21 ellos la usan como vía pública, al menos para el tránsito de vehículos y personas. -----

22 **B. PROBLEMÁTICA SOCIAL Y MUNICIPAL**-----

- 23 a) La Municipalidad no puede realizar ningún tipo de trámite administrativo o inversión de
24 sus recursos, debido a que la calle no es de carácter público. La Municipalidad no puede
25 utilizar los terrenos previstos como parques y facilidades comunales, debido a que las obras
26 no han sido finalizadas de conformidad con el Reglamento de Fraccionamiento y
27 Urbanizaciones. La Municipalidad no puede prestar y cobrar los servicios en recolección
28 de residuos, permisos de construcción, eventuales patentes, bienes inmuebles y otros
29 tributos que corresponden a los propietarios dentro de su jurisdicción. -----
- 30 b) Los vecinos, no pueden acceder a los servicios municipales, no pueden solicitar permiso de

- 1 construcción, no pueden hipotecar sus terrenos, calificar para un bono de vivienda o
2 cualquier otro tipo de derecho debido a la ilegalidad de su situación. -----
- 3 c) La ESPH no puede facilitar los servicios de luz y agua debido a que la calle no es publica y
4 aparece registrada a título de propiedad privada de una empresa. -----
- 5 d) En la situación actual, se requiere una acción concertada entre vecinos, la Municipalidad y
6 la ESPH para desarrollar un proceso que permita resolver el estado de ilegalidad e
7 indefensión que afecta a todas las partes. -----

8 **C. ALTERNATIVA PARA NORMALIZAR LA SITUACION DE LOS VECINOS Y LA**
9 **MUNICIPALIDAD**-----

- 10 • Se propone un proceso de mediano plazo que incluye las siguientes acciones: -----
- 11 ✓ Los vecinos conforman una Asociación de Desarrollo Local, cuyos propósitos y fines se
12 ajusten a los procesos de regularización del estatus legal y posteriormente la mejora y
13 mantenimiento de las obras comunales. -----
- 14 ✓ Un vecino nombrado por la Asociación Vecinal, mediante un acuerdo de compromisos,
15 inicia un proceso de usucapión, definida de siguiente manera: -----
- 16 "Usucapión (o prescripción positiva) es la adquisición del dominio
17 u otro derecho real poseible, por la posesión continuada del mismo
18 durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley.
19 De modo, pues, que el usucapiente, durante ese tiempo y con esas
20 condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como
21 titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como
22 dueño de la cosa que sea; si del usufructo, como si fuese
23 usufructuario de la misma). Y ese derecho que realmente no le
24 pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido
25 apareciendo como si le correspondiese.
26 Por la usucapión, el estado de hecho que se prolonga en el tiempo,
27 se convierte en estado de Derecho."¹
- 28 ✓ El proceso de usucapión permitirá que la calle y las áreas públicas a ceder a la
29 Municipalidad, pasen a ser propiedad del vecino asignado, el cual a su vez traspasara
30 formalmente la propiedad de las calles y áreas públicas a la Asociación Vecinal. -----
- ✓ La Asociación Vecinal, en nombre de todos sus representados presenta ante la
Municipalidad un proyecto para ser considerado dentro del Reglamento de Renovación
Urbana que formara parte de la modificación del plan regulador vigente, de conformidad
con el artículo 1 que dice textualmente: -----
- "Artículo 1°—Objetivo del reglamento. El presente Reglamento tiene por objetivo
complementar las herramientas establecidas en el artículo 21 de la Ley de Planificación

- 1 Urbana y fijar las normas que deberán adoptarse para rehabilitar, remodelar o
- 2 regenerar las áreas urbanas disfuncionales, o conservar áreas urbanas, cuya
- 3 intervención sea considerada estratégica por parte de la Municipalidad de San Isidro”.
- 4 ✓ De conformidad con este reglamento, se aplicará como causa del proceso la indicada en
- 5 su apartado 2 que dice textualmente: -----
- 6 “Deficiente o inexistente infraestructura: Áreas urbanas disfuncionales que no cuenten
- 7 con infraestructura urbana básica como sistemas de movilidad, pluviales, de
- 8 alcantarillado sanitario, agua potable, electricidad y telecomunicaciones, o bien sectores
- 9 en los que se cuenta con la infraestructura, pero la misma no satisface las necesidades de
- 10 la población a la que sirven. Se requiere dictamen del Concejo Municipal y de la entidad
- 11 competente de dotar la infraestructura requerida para el otorgamiento del servicio,
- 12 haciendo constar la inexistencia o deficiencia de la infraestructura en relación con la
- 13 población a la que sirve”. -----
- 14 ✓ Como parte del proceso, se aplicará la norma de excepcionalidad establecida en el
- 15 artículo 12 del Reglamento que dice textualmente:-----
- 16 “Artículo 12º— Aplicación de Norma Excepcional. El gobierno municipal, en conjunto
- 17 con el INVU, podrá aplicar en los Proyectos de Renovación Urbana, en asentamientos
- 18 irregulares e informales, las normas de excepción establecidas en el artículo VI.7.1 del
- 19 Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Lo anterior,
- 20 siempre que cuenten con un estudio técnico que justifique la intervención en el sitio”. ----
- 21 ✓ La Municipalidad incluirá toda el área del conjunto residencial dentro de la Zona de
- 22 Renovación Urbana prevista en la modificación del plan regulador vigente, para permitir
- 23 que los lotes existentes puedan ser considerados como usos permitidos y poder aplicar el
- 24 proceso de Renovación Urbana. Asimismo, las calles previstas serán incluidas como vías
- 25 propuestas dentro del plan vial municipal. -----
- 26 ✓ Como parte del proyecto de Renovación Urbana se firmará un convenio entre la
- 27 Asociación Vecinal, la Municipalidad y la ESPH, donde se fijarán las etapas del proceso
- 28 de recuperación y habilitación de infraestructura, la calidad de las vías públicas y
- 29 servicios, los aportes de cada uno de los firmantes, los plazos y presupuestos y demás
- 30 componentes del proyecto.-----

- 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
- ✓ *Conforme se ejecuten por etapas las obras de infraestructura, los vecinos legalizaran su situación de propiedad, cancelaran permisos de construcción sin multa y otros procesos administrativos que corresponderán a cada parte dentro del proyecto de Renovación Urbana. A su vez, la Asociación Vecinal traspasara a la Municipalidad las calles y áreas públicas que corresponden a cada etapa de desarrollo.*-----
 - ✓ *El proceso se repetirá hasta cumplir la totalidad de las etapas del área concluida en el conjunto residencial.”* -----
 - *Que en esta misma reunión ordinaria 03-2022 del 19 de febrero de 2022 la Comisión del Plan Regulador recibe también documento de título: **Propuesta de zonificación llevada a talleres**, expuesto por el Regidor Gilbert Acuña Cerdas, el cual se cita a continuación: -----*
“ANTECEDENTES -----
1. Que en el Acta de la Sesión Ordinaria 31-2021 del 10 de mayo del 2021, Artículo IV, Mociones de la Alcaldía Municipal, la Alcaldesa Lidieth Hernández González, tramitó propuesta de informe final Plan Regulador, del texto: -----
“[...] 3.- Oficio MSIH-AM-97-2021 de la Administración suscrito por la Alcaldesa Lidieth Hernández González donde presenta el Informe Final con las observaciones realizadas por el Concejo Municipal en los talleres de trabajo llevados a cabo con el grupo consultor y colaboradores municipales sobre el estudio denominado “Modificaciones al Plan regulador Urbano del cantón San Isidro de Heredia”.-----
Se adjunta CD con la siguiente información: -----
• Tomo 1: Metodología seguida para la Modificación del Plan Regulador, conforme a lo establecido en el Manual de Planes Reguladores como instrumento de Ordenamiento Territorial, según lo solicita el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, INVU. -----
• Tomo 2: Plan Regulador Modificado. Se presentan los mapas y reglamentos del Plan Regulador modificado, una vez incorporados los insumos nuevos (IFAS, Vulnerabilidad Hidrogeológica) y efectuadas las correcciones derivadas de los talleres de participación ciudadana y las Mesas de Trabajo con el Concejo Municipal.-----
• Tomo 3: Índice de Fragilidad Ambiental San Isidro de Heredia: Se adjunta el estudio aprobado por SETENA. -----

1 • Tomo 4: Índice de Vulnerabilidad Hidrogeológica aprobado por SENARA. -----
2 • Tomo 5: Talleres de Participación Ciudadana llevados a cabo en distritos y caseríos del
3 Cantón. -----
4 • Tomo 6: Aplicación de Plan GAM 2013-2030. Se agrega como anexo el análisis
5 solicitado por la Presidencia Ejecutiva del INVU, con relación a la integración de los
6 conceptos generales del plan GAM-2013-2030. -----
7 Lo anterior para que el Concejo Municipal valore la fecha para la Audiencia Pública y
8 posterior remisión de la documentación al INVU para su revisión y aprobación. -----
9 El señor Presidente Gilbert Acuña Cerdas solicita a la secretaria del Concejo Municipal,
10 que se tramite por correo electrónico a todos los miembros del Concejo Municipal toda la
11 documentación, para su análisis y la próxima semana se tomarán los acuerdos que
12 correspondan”.-----
13 2. Que en la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022, el Concejo
14 Municipal de San Isidro de Heredia, adoptó el acuerdo N. 21-2022, que en su parte
15 resolutiva dispone: “[...] 1.- Crear la Comisión del Plan Regulador para que participe en
16 la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador,
17 mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la
18 Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso,
19 legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de
20 los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes
21 Reguladores del INVU. 2.- Solicitar al Presidente municipal señor Gilbert Acuña Cerdas,
22 que integre los miembros que conformarán la Comisión del Plan Regulador, según las
23 reglas de los ordinales 59 y 60 de la Ley 13 de Planificación Urbana” -----
24 3. Que la propuesta de modificación al plan regulador vigente incluye en el sector norte
25 del distrito de San Francisco, una Zona de Renovación Urbana. -----
26 4. Que como antecedente del área donde la propuesta de modificación al Plan Regulador,
27 incluye la zona de renovación urbana, en el distrito de San Francisco; se refiere al oficio
28 MSIH-AM-SJ-068-2020, de fecha San Isidro de Heredia, 28 de julio de 2020, suscrito por
29 el Lic. Daniel Pérez Pérez Depto. Servicios Jurídicos, de la Municipalidad de San Isidro,
30 del título QUINTO: CONCLUSIONES: “[...] En atención estudio jurídico e histórico que

1 se ha plasmado en los apartados anteriores, me permito llegar a las siguientes
2 conclusiones: 1. El denominado proyecto Terranova, corresponde a un fallido proyecto
3 habitacional que ingresó a la corriente municipal en el año de 1978, pero que en ningún
4 momento contó con la aprobación por parte de la Municipalidad de San Isidro. Por ello,
5 históricamente se ha tenido como un desarrollo habitacional de naturaleza irregular y no
6 reconocido por la Municipalidad, cuyo fraccionamiento o lotificación a nivel registral se
7 realizó al margen de toda la normativa urbanística aplicable al momento de su inscripción
8 y mediante la indicación de información falsa en un documento público notarial. 2. La
9 falta de aprobación municipal del proyecto urbanístico y en específico la inexistencia de
10 un mapa oficial de la urbanización aprobado por la Municipalidad al amparo de la Ley
11 de Planificación Urbana, No. 4240, conlleva a que no existan dentro del proyecto áreas
12 de naturaleza demanial como vías, parques o lotes de facilidades comunales tal y como lo
13 exige la normativa urbanística. Las áreas que en algunos diseños -no aprobados por la
14 Municipalidad- se encuentran demarcadas como públicas, pertenecen actualmente a
15 sujetos de derecho privado sin que exista vialidad jurídica alguna para reclamar o alegar
16 su demanialidad”-----

17 CONSIDERANDO-----

18 1) Aspectos introductorios y definiciones relevantes de ley. La ley de Planificación Urbana
19 (en adelante LPU), en el artículo 21, dispone entre los principales reglamentos de
20 Desarrollo Urbano, de que debe promulgar una municipalidad en un Plan Regulador:
21 “(...) 4) El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en
22 proceso o en estado de deterioro;” -----

23 En cuanto al contenido del Reglamento de Renovación Urbana, la LPU, en su artículo 51,
24 dispone: “[...] contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar,
25 rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia,
26 tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y
27 facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y
28 bienestar generales.”. -----

29 En el Plan Regulador vigente del cantón de San Isidro, no se incluyó el Reglamento de
30 Renovación Urbana; únicamente en el TÍTULO TERCERO, Normas finales y transitorios,

1 *CAPÍTULO PRIMERO, Renovación urbana, se incluyeron dos artículos el 114 y 115, que*
2 *indica estableció una política de renovación y recuperación urbana del sector del casco*
3 *central de la ciudad de San Isidro de Heredia, en las cuadras que enfrentan el Templo*
4 *Católico el sector de la plaza y de la Escuela. -----*
5 *Para una mejor comprensión de los principales conceptos de orden jurídico de la*
6 *renovación urbana, la normativa vigente dispone definiciones, entre las relevantes: -----*
7 *¿Que entender por Renovación Urbana? -----*
8 *La Renovación Urbana (en adelante RU), es definida en la LPU, en su artículo 1, como:*
9 *“[...] el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar*
10 *las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas*
11 *urbanas y la prevención de su deterioro.”, definición que se recoge en el texto del Plan*
12 *Regulador vigente en CAPÍTULO SEGUNDO, Definiciones, artículo 3. -----*
13 *La definición anterior es desarrollada con mayor amplitud en el Reglamento de*
14 *Renovación Urbana del INVU, norma que no obstante la Municipalidad de San Isidro no*
15 *ha adoptado mediante acuerdo en la inteligencia que en la propuesta de modificación al*
16 *Plan Regulador, la propuesta de Reglamento de Renovación Urbana, es copia de dicha*
17 *norma, nos permite ampliar las definiciones de Renovación Urbana, contenidas en la*
18 *LPU: “Renovación Urbana: Proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las*
19 *ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación*
20 *ambiental y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar*
21 *estructuras inhabitables, zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o*
22 *estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro, de conformidad con*
23 *el artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior podrá incluir áreas de*
24 *parque, patrimonio arquitectónico o intangible, facilidades comunales, equipamiento e*
25 *infraestructura urbana, vivienda, foresta o corredores biológicos interurbanos.” -----*
26 *¿Qué entender por Área Urbana?-----*
27 *En las definiciones de RU, transcritas es central el concepto de Área Urbana (en adelante*
28 *AU), por lo que conviene tener presente la definición de ley, contenida en el artículo 1, de*
29 *la LPU: “(...) Área Urbana, es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de*
30 *población”, y la definición contenida en la el Reglamento de Renovación Urbana del*

1 INVU, del texto: “[...] Áreas Urbanas: Ámbito territorial de desenvolvimiento de un
2 centro de población que, partiendo de su centro, presenta continuidad en el tejido urbano
3 en todas direcciones hasta su evidente ruptura por terrenos de uso no urbano”. En el caso
4 del Reglamento de Renovación Urbana, contenido en la propuesta de Modificación al Plan
5 Regulator, hace referencia a espacios deteriorados de ciudades concepto aún más estricto
6 que el transcrito de las normas de cita. -----
7 2) Cuando y donde aplicar la legalidad permite procesos de Renovación Urbana. La
8 definición transcrita de la LPU, limita los procesos de RU para: -----
9 a. erradicar zonas de tugurio. -----
10 b. rehabilitar áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y -----
11 c. conservación de áreas urbanas y prevención de su deterioro. -----
12 El artículo 6 del Reglamento de Renovación Urbana del INVU, amplia la lista de CAUSAS
13 PARA LA RENOVACION URBANA, que se transcribe íntegra en el Reglamento de
14 Renovación Urbana; contenido en la Propuesta de Modificación del Plan Regulator, a:
15 “[...] 1) Riesgo por amenazas naturales: Sectores que presentan un conjunto de factores
16 físicos y ambientales que aumentan la vulnerabilidad y representan un peligro para la vida
17 de los habitantes. Pueden o no contar con declaratoria de inhabitabilidad emitida por la
18 autoridad competente, o estar incluidos en la cartografía oficial de la CNE. -----
19 2) Deficiente o inexistente infraestructura: Áreas urbanas disfuncionales que no cuenten
20 con infraestructura urbana básica como sistemas de movilidad, pluviales, de
21 alcantarillado sanitario, agua potable, electricidad y telecomunicaciones, o bien sectores
22 en los que se cuenta con la infraestructura, pero la misma no satisface las necesidades de
23 la población a la que sirven. Se requiere dictamen del gobierno municipal correspondiente
24 y de la entidad competente de dotar la infraestructura requerida para el otorgamiento del
25 servicio, haciendo constar la inexistencia o deficiencia de la infraestructura en relación
26 con la población a la que sirve. -----
27 3) Deficientes o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales: Sectores que no
28 cumplan con los porcentajes de Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo áreas de
29 parques y facilidades comunales establecidos en la normativa aplicable, o no satisfacen
30 las necesidades de la población a la que sirven. -----

1 4) *Protección ambiental de recursos naturales: Sectores que cuenten con recursos*
2 *naturales que deban ser conservados, que estén invadidos o contaminados por procesos*
3 *de urbanización. Se requiere dictamen del MINAE, SINAC, SENARA, o la entidad*
4 *competente. -----*

5 5) *Presencia de asentamientos informales: Edificaciones que se encuentran ubicadas en*
6 *terrenos ocupados por habitantes que no ostentan su tenencia legal. Se requiere*
7 *certificación de propiedad. -----*

8 6) *Presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables: Conjunto de*
9 *edificaciones e infraestructura urbana, desarrollados sin observar las normas de*
10 *fraccionamiento, urbanización o construcción, según las definiciones de asentamientos*
11 *irregulares y estructuras inhabitables del presente Reglamento. -----*

12 7) *Presencia de patrimonio arquitectónico o intangible: Sectores urbanos o edificaciones*
13 *con valor patrimonial, en los que se puedan fomentar actividades culturales, comerciales*
14 *o turísticas, optimizando su uso en función de las necesidades existentes. Pueden o no*
15 *contar con la declaratoria establecida en la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico*
16 *de Costa Rica y su Reglamento. -----*

17 8) *Inadecuado tejido urbano: Sectores ubicados en las áreas urbanas que presentan*
18 *patrones de desarrollo urbano dispersos, sin redundancia vial, con inadecuado*
19 *parcelamiento, que produzcan fragmentación del espacio público o generen segregación*
20 *urbana. -----*

21 9) *Revitalización Urbana: Áreas urbanas disfuncionales que presentan potencial para*
22 *renovar y repoblar, que requieran transformaciones físico-espaciales o socioeconómicas*
23 *que los hagan funcionales y accesibles, en busca del interés común.” -----*

24 *De las definiciones contenidas en el marco normativo de cita, se puede concluir que la*
25 *zona de renovación urbana, en la propuesta de zonificación del plan regulador, en el*
26 *distrito de San Francisco, NO es un tugurio, no corresponde a la definición normativa de*
27 *un área urbana, no tiene riesgos por amenazas naturales, no es un asentamiento irregular*
28 *con estructuras inhabitables, no tiene presencia de patrimonio arquitectónico o intangible,*
29 *no presenta un Inadecuado tejido urbano tampoco es parte de una ciudad; SI son un grupo*
30 *de casas construidas, eventualmente sin permisos municipales, en terrenos para los que la*

1 *municipalidad no ha emitido el correspondiente visado, aún en estas condiciones*
2 *adquiridos por ciudadanos y que por sus condiciones de zonificación y requerimientos*
3 *urbanos, no pueden generar permiso municipal alguno de construcción de vivienda, en*
4 *tanto no existe en el lugar infraestructura urbana de soporte para construcciones de*
5 *viviendas (no existen calles, sistemas pluviales, sistemas de acueducto o red eléctrica).*
6 *3)Procedimiento normativo para incluir una zona como Renovación Urbana en un Plan*
7 *Regulador. En cuanto al trámite o procedimiento para incluir una zona de renovación*
8 *urbana en un Plan Regulador o en una propuesta de modificación de un Plan Regulador,*
9 *la LPU, en su artículo 52, dispone: -----*
10 *“[...] Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán incluidas en el Mapa de*
11 *Zonificación, tan luego la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe*
12 *formalmente el correspondiente programa de renovación. -----*
13 *Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones*
14 *para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho*
15 *plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a*
16 *remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos*
17 *comunes.” Subrayado para efectos de resaltar. -----*
18 *El Programa de Renovación Urbana, según el Reglamento Renovación Urbana del INVU,*
19 *es una: “[...] Propuesta preliminar de intervención para una determinada área urbana,*
20 *que contiene todos los elementos requeridos para ejecutar el Proyecto de Renovación*
21 *Urbana, entre ellos: políticas, pautas y lineamientos. Corresponde al proceso de*
22 *conceptualización del proyecto”. -----*
23 *Como instrumento previo al Programa de Renovación Urbana, El reglamento de*
24 *Renovación Urbana del INVU y el contenido en la propuesta de Modificación al Plan*
25 *Regulador, establece la elaboración de un Plan de Proyecto de Renovación Urbana; que*
26 *entre otros elementos debe contener: -----*
27 *a. Los actores públicos o privados que participarán, con indicación expresa de la*
28 *naturaleza de su intervención según lo indicado en la propuesta de diseño y las fuentes*
29 *financieras. -----*
30 *b. Estimación de costos, determinación de las fuentes de financiamiento públicas o*

1 privadas y del tiempo de ejecución del Proyecto. -----

2 c. Los elementos gráficos y la memoria descriptiva que comprende los aspectos antes

3 listados que conforman el Plan Proyecto.-----

4 d. Un procedimiento de aprobación del Plan, en su orden la Dirección de Control Urbano

5 de la Municipalidad, Dirección de Urbanismo y Concejo Municipal que podrá aprobar o

6 rechazar el Plan Proyecto, con mecanismos de participación de la población beneficiada

7 por parte de la DCU y la JUPLACA. -----

8 Una vez aprobado el Plan de Renovación urbana, el Reglamento de cita, determina que se

9 deberá iniciar la etapa de ejecución y en adelante el Plan de Renovación Urbana, se

10 denominará Proyecto de Renovación Urbana. -----

11 Integrando el artículo 52 de la LPU, con lo dispuesto en el Reglamento de Renovación

12 Urbana del INVU; una vez aprobado por el Concejo Municipal el Plan de Renovación,

13 “[...] las zonas a mejorar deberán serán incluidas en el Mapa de Zonificación, tan luego

14 la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el

15 correspondiente programa de renovación.” -----

16 En este punto es importante indicar que no se ha ubicado en el expediente de la

17 Modificación Propuesta al Plan Regulador un Plan de Renovación Urbana, no se ha

18 ubicado acuerdo del Concejo Municipal de aprobación de un Plan de Renovación Urbana,

19 en área urbana alguna del cantón, por lo que no se ha cumplido con los requerimientos

20 previos, dispuestos en el artículo 52 de la LPU y el Reglamento de Renovación Urbana del

21 INVU; para incluir en la propuesta de Modificación de Plan Regulador una zona alguna

22 de renovación urbana. -----

23 4) Participación e inversión de recursos municipales en un proyecto de renovación

24 urbana. En el Plan de Renovación Urbana, se define entre otros actores, cuál será la

25 participación de la Municipalidad en el Proyecto de Renovación Urbana y los recursos y

26 fondos que deberá disponer del presupuesto municipal, para el proyecto. -----

27 En la ejecución del Proyecto de Renovación Urbana, los actores responsables del

28 proyecto, deberán generar los planos constructivos, especificaciones técnicas, tramitación

29 ante los órganos competentes de los permisos y emisión final del permiso de construcción

30 por el Gobierno Municipal (Concejo Municipal). -----

1 Son concluyentes las normas que regulan la materia, que la aprobación de una Zona de
2 Renovación Urbana, implicará responsabilidades para la Municipalidad, se reitera que
3 deberán ser delimitadas en el Plan de Renovación Urbana, entre ellas la inversión de
4 fondos del presupuesto municipal, como se deriva del contenido del artículo 53, 55 y 66
5 de la LPU, en su orden de referencia: -----
6 “[...] En programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la
7 municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado. -----
8 La municipalidad o el instituto gestionarán con los propietarios de los inmuebles sujetos
9 a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio
10 el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarle a otra y efectuar
11 compensaciones en dinero o en especie. De no haber acuerdo, podrá estarse a lo dispuesto
12 en el artículo 69. -----
13 (...) Los propietarios afectados por remodelación estarán exentos de gastos referentes a
14 otorgamiento e inscripción en el Registro Público de las escrituras de traspaso, canje o
15 rectificación de fincas. -----
16 Cualquier gasto por esos conceptos, correrá por cuenta de la municipalidad, el Instituto o
17 ambos, según corresponda.” -----
18 (...) Para efectos de expropiación serán considerados de utilidad pública los bienes
19 inmuebles que sean requeridos por la aplicación de los planes reguladores y cualquier
20 disposición de esta ley, especialmente las relacionadas con la apertura o ampliación de
21 vías públicas” -----
22 Los artículos transcritos responden al reconocimiento de la mutabilidad y dinamismo que
23 acompañan el desarrollo urbanístico, en zonas urbanas a renovar, pues existirán
24 necesidades viales, de parques, dotación de servicios de electricidad, agua potable,
25 infraestructura para evacuación de pluviales, plantas de tratamiento y otros
26 requerimientos urbanos, que al no existir o que se requieren modificar, principalmente la
27 municipalidad entre los demás actores, tendrá la responsabilidad de requerir y
28 desarrollar, utilizando los mecanismos legales respectivos para afectar al dominio
29 público, terrenos privados y realizar las inversiones en la infraestructura de soporte
30 urbano de cita. -----

1 *En un programa de renovación urbana la Municipalidad podría tener la responsabilidad*
2 *de declarar una vía pública, adicionar terrenos a vías existentes o modificar el trazado;*
3 *áreas de parques, plantas de tratamiento, aspectos que podría implicar a la Municipalidad*
4 *un riesgo de una responsabilidad de inversión en infraestructura: Aceras, infraestructura*
5 *para evacuación de pluviales, infraestructura para aguas residuales, infraestructura de*
6 *rodamiento etc; además de lo dispuesto en el segundo párrafo, del artículo 53 de la LPU,*
7 *transcrito, de la responsabilidad municipal de compensaciones en dinero o en especie, en*
8 *el caso que se requiera reubicar, redistribuir lotes como parte del proceso de RU o bien*
9 *realizar cualquier expropiación de terrenos. En el caso de que se generen a los vecinos*
10 *gastos ante el Registro derivados de los procesos de RU, correrán a cuenta de la*
11 *Municipalidad. -----*
12 *Es concluyente, que no se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 51 de la LPU, de*
13 *una aprobación previa del Concejo Municipal antes de incorporar en la propuesta de*
14 *zonificación de una Zona de Renovación Urbana, que no existe un Plan de Renovación*
15 *Urbana aprobado por las instancias competentes y el Concejo Municipal, que con claridad*
16 *defina los actores, objetivos, planos, obras a desarrollar, memorias de cálculo, costos,*
17 *fuentes de financiamiento y que sin este se podrían ver comprometidos los fondos de*
18 *inversión en obra pública de la Municipalidad en los próximos años en el cantón.-----*
19 *5) Que la alternativa a incluir en la zonificación de Propuesta de Modificación al Plan*
20 *Regulador, para que la Municipalidad de San Isidro evite el riesgo de invertir fondos libres*
21 *del ingreso por impuestos municipales, es considerar registrar dicha área como zona de*
22 *expansión urbana y que mediante esa zonificación los propietarios que adquirieron*
23 *terrenos en la zona de cita, gestiones con sus recursos o su propio financiamiento una*
24 *urbanización o condominio, que les permita el visado de lotes y construir sus viviendas en*
25 *una zona con el adecuado soporte urbano. -----*
26 *POR LO TANTO -----*
27 *Con fundamento en el anterior antecedente y consideraciones de derecho y de oportunidad*
28 *se recomienda al Concejo Municipal -----*
29 *1. Solicitar a la Alcaldesa Municipal Lidieth Hernández González, mediante los*
30 *funcionarios municipales y los procesos administrativos que correspondan, eliminar de la*

propuesta de Modificación al Plan Regulador, la Zona de Renovación Urbana, que se ubica en el distrito de San Francisco y considerar en dicha zonificación, si los objetivos de desarrollo urbano y los estudios que fundamentan la modificación propuesta al Plan Regulador lo permiten; registrar la Zona de Renovación Urbana como una Zona de Expansión Urbana, para que dé así disponerlo los propietarios de dichas fincas, procedan a desarrollar un proyecto urbano, enteramente financiado de sus fondos, conforme la normativa que regula dichos permisos y obras constructivas.”-----

e) Que en reunión ordinaria 06-2022 del 11 de marzo de 2022 la Comisión del Plan Regulador conoce propuesta presentada por el señor Alfredo Bermúdez Méndez, Asesor Externo de esta Comisión, con respecto a la modificación del Reglamento de Plan Regulador para la zonificación de Terranova. La cual se indica a continuación (los cambios propuestos están señalados con negrita subrayado): -----

CAPÍTULO XII: ZONA RURAL CONCENTRADA (ZRC) -----

Artículo 62—Definición. -----

En el mapa de zonificación esta se consigna con las siglas ZRC y comprende espacios a lo largo de calles públicas que cuenten con servicios públicos de energía eléctrica y agua potable, donde actualmente se concentran viviendas a ambos lados en cada uno de los distritos, **además de los terrenos ocupados en el sector conocido como Terranova, ubicado 1.5 kilómetros al norte del centro urbano del distrito de San Francisco, en el límite con el cantón de San Rafael.** La ZRC tiene el propósito de establecer una franja de desarrollo a ambos lados de las vías de comunicación, con el fin de facilitar los asentamientos que se han venido desarrollando históricamente entre estas vías y la Zona Agropecuaria u otras que se establecen en el presente Plan Regulador. A la vez, permite la instalación de actividades comerciales con cierto grado de incomodidad, de tal manera que se ubiquen en áreas con menor densidad residencial y con acceso desde las rutas principales cantonales. -----

Artículo 63— Uso permitidos -----

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZRC son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento. Para el caso de los usos 3, 5, 8,9,10,13,14,17,21, 33, 49, 70, 72, 73, 78, 80 y 82 solo se permitirán frente a rutas nacionales. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como

uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo, será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58:-----

- a) Usos permitidos: 1 2, 3,4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27,28 29, 30, 31,32 ,33 34,35 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63,66,67, 69, 70, 71,73, 74, 75, 78, 79, 80, 82, 83,84, 85, 86 ,87,88. -----

Artículo 64—Regulaciones para residencia, comercio y servicios -----
Los usos permitidos para residencia, comercio y servicios en la ZRC deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes que no se opongan a las normas del presente Reglamento. Para el caso del área de Zona Rural Concentrada denominada como Terranova se establece como regulación especial, una superficie mínima de lote de 1000 m2, el resto de las normativas se mantienen iguales que para las demás zonas ZRC. -----

CUADRO 7: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC -----

VARIABLE	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	USOS	
			COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	250	1000	500	500
Frente mínimo de lote (m)	8	15	12	12
Retiro frontal mínimo (m)	4	4	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	2	2
Retiro posterior mínimo (m)	3	3	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	60	65	65
Densidad máxima (%)	40 viviendas/ha	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima de apartamento	-	60 m2	-	-

Artículo 65: lotes consolidados con frente a calle publica -----
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 servidumbres rurales con las especificaciones establecidas en el Reglamento de Vialidad, articulo

7: Vías Cantonales, inciso i): servidumbres rurales, para uso exclusivo de tipo residencial unifamiliar. Para el caso especial del área de ZRC en el sector denominado Terranova, solo se aceptarán segregaciones frente a la calle propuesta como vía pública, una vez que la Municipalidad reciba conforme esta vía pública, con los requisitos mínimos establecidos para las vías terciarias con un derecho de vía de 11 m, conforme lo establecido en el CUADRO 2: CARACTERISTICAS DE VIAS PROPUESTAS Y EXISTENTES del Reglamento de Vialidad Cantonal, incluyendo la infraestructura para evacuación de pluviales. Para todos los casos se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote consolidado.

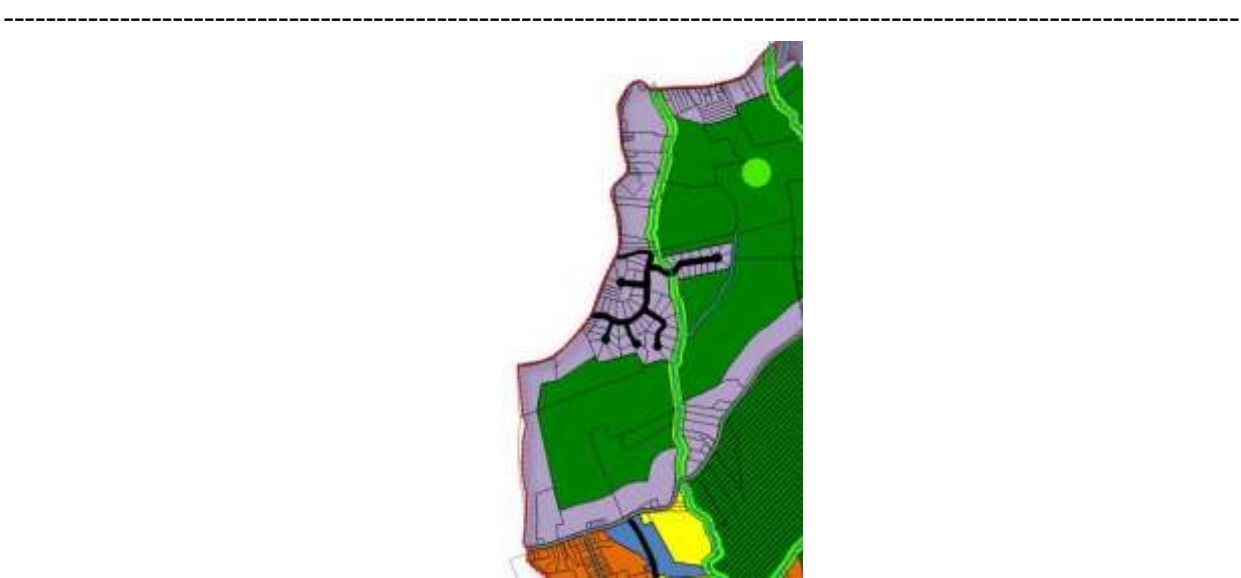
CUADRO 8: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC LOTES CONSOLIDADOS

	TAMAÑO DEL LOTE			
VARIABLE	1.000-3.000 m²	3.001-5.000 m²	5.001-10.000 m²	Mayores a 10.000 m2
Superficie mínima de lote en (m²)	500	1000	2000	4000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30	50
Retiro frontal mínimo (m)	4	6	10	15
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3	3
Cobertura máxima (%)	50	25	15	10
Densidad máxima (%)	20 viviendas/ha	10 viviendas/ha	5 viviendas/ha	7 viviendas/ha

Por tanto

Con base en el anterior considerado, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable Concejo Municipal lo siguiente:

- Solicitar a la Alcaldesa Municipal Lidieth Hernández González, mediante los funcionarios municipales, los procedimientos y los procesos administrativos que correspondan, eliminar de la propuesta de Modificación al Plan Regulador, la Zona de Renovación Urbana que se ubica en el distrito de San Francisco y registrar en dicha zonificación, como una Zona Rural Concentrada, manteniendo la vialidad propuesta, en la propuesta de modificación al Plan Regulador, para que dé así disponerlo los propietarios de dichas fincas, procedan a desarrollar un proyecto urbano, enteramente financiado de sus fondos, conforme la normativa que regula dichos permisos y obras constructivas, conforme el siguiente detalle: -



- 11 2. Solicitar a la Alcaldesa Municipal Lidieth Hernández González, mediante los funcionarios
- 12 municipales, los procedimientos y los procesos administrativos que correspondan, modificar
- 13 la Propuesta de Modificación de la Reglamentación del Plan Regulador Vigente, conforme
- 14 la recomendación presentada por el señor Alfredo Bermúdez Méndez, Asesor Externo de esta
- 15 Comisión, que se detalla:-----

16 **“CAPÍTULO XII: ZONA RURAL CONCENTRADA (ZRC)-----**

17 **Artículo 62—Definición. -----**

18 En el mapa de zonificación esta se consigna con las siglas ZRC y comprende espacios a lo

19 largo de calles públicas que cuenten con servicios públicos de energía eléctrica y agua

20 potable, donde actualmente se concentran viviendas a ambos lados en cada uno de los

21 distritos, además de los terrenos ocupados en el sector conocido como Terranova, ubicado

22 1.5 kilómetros al norte del centro urbano del distrito de San Francisco, en el límite con el

23 cantón de San Rafael. La ZRC tiene el propósito de establecer una franja de desarrollo a

24 ambos lados de las vías de comunicación, con el fin de facilitar los asentamientos que se

25 han venido desarrollando históricamente entre estas vías y la Zona Agropecuaria u otras

26 que se establecen en el presente Plan Regulador. A la vez, permite la instalación de

27 actividades comerciales con cierto grado de incomodidad, de tal manera que se ubiquen en

28 áreas con menor densidad residencial y con acceso desde las rutas principales cantonales.

29 **Artículo 63— Uso permitidos -----**

30 Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZRC son los

siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento. Para el caso de los usos 3, 5, 8,9,10,13,14,17,21, 33, 49, 70, 72, 73, 78, 80 y 82 solo se permitirán frente a rutas nacionales. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo, será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58: -----

- a) **Usos permitidos:** 1 2, 3,4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 26, 27,28 29, 30, 31,32 ,33 34,35 37, 38, 39, 41, 42, 44, 45 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63,66,67, 69, 70, 71,73, 74, 75, 78, 79, 80, 82, 83,84, 85, 86 ,87,88. -----

Artículo 64—Regulaciones para residencia, comercio y servicios-----

Los usos permitidos para residencia, comercio y servicios en la ZRC deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes que no se opongan a las normas del presente Reglamento. -----

Para el caso del área de Zona Rural Concentrada denominada como Terranova se establece como regulación especial, una superficie mínima de lote de 1000 m2, el resto de las normativas se mantienen iguales que para las demás zonas ZRC. -----

CUADRO 7: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC-----

VARIABLE	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	USOS	
			COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	250	1000	500	500
Frente mínimo de lote (m)	8	15	12	12
Retiro frontal mínimo (m)	4	4	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	2	2
Retiro posterior mínimo (m)	3	3	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	60	65	65
Densidad máxima (%)	40 viviendas/ha	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima de apartamento	-	60 m2	-	-

Artículo 65: lotes consolidados con frente a calle publica -----

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 servidumbres rurales con las especificaciones establecidas en el Reglamento de Vialidad, artículo 7: Vías Cantonales, inciso i): servidumbres rurales, para uso exclusivo de tipo residencial unifamiliar. Para el caso especial del área de ZRC en el sector denominado Terranova, solo se aceptarán segregaciones frente a la calle propuesta como vía pública, una vez que la Municipalidad reciba conforme esta vía pública, con los requisitos mínimos establecidos para las vías terciarias con un derecho de vía de 11 m, conforme lo establecido en el CUADRO 2: CARACTERISTICAS DE VIAS PROPUESTAS Y EXISTENTES del Reglamento de Vialidad Cantonal, incluyendo la infraestructura para evacuación de pluviales. Para todos los casos se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote consolidado. -----

CUADRO 8: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC LOTES CONSOLIDADOS ----

	TAMAÑO DEL LOTE			
VARIABLE	1.000-3.000 m²	3.001-5.000 m²	5.001-10.000 m²	Mayores a 10.000 m2
Superficie mínima de lote en (m²)	500	1000	2000	4000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30	50
Retiro frontal mínimo (m)	4	6	10	15
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3	3
Cobertura máxima (%)	50	25	15	10
Densidad máxima (%)	20 viviendas/ha	10 viviendas/ha	5 viviendas/ha	7 viviendas/ha

3. Notificar a la Administración Municipal. -----
- Siendo avalado por seis miembros, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado.”
- II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la comisión especial plan regulador dictamen

1 N°24, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia
2 el acto de votación del dictamen de cita. -----

3 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la comisión especial de plan regulador N°24, y al
4 no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho
5 y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16,
6 de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del
7 reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

8 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°24 tomado por la
9 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°03-2022 celebrada el 19 de
10 febrero de 2022. -----

11 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
12 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
13 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
14 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°24
15 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal. --

16 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
17 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
18 requiera. -----

19 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
20 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
21 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----

22 El Regidor Minor Arce Solís se retira momentáneamente de la Sesión al ser las 2:55p.m. y se
23 reincorpora al ser las 2:58p.m. -----

24 La señora Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, manifiesta que desde el año 2016 se ha
25 trabajado para realizar esta modificación del Plan Regulador, aclara al respecto de este Dictamen
26 referente al Caso de Terranova, que la Administración Municipal en la propuesta de modificación
27 puso a Terranova como una zona de renovación urbana, porque tienen más de 40 años de haberse
28 formado, personas que a como fuera consiguieron ese terreno para vivir, y lógicamente en ese
29 tiempo el proyecto no fue aceptado por la Municipalidad y ahora tienen que hacer una urbanización
30 lo cual conlleva muchísima cantidad de dinero, por lo cual difícilmente los vecinos lo vayan a

1 poder realizar. Se propuso también así por las constantes visitas de estos vecinos a la
2 Municipalidad en busca de una solución, y se planteó esta propuesta como una oportunidad, sin
3 embargo, dado que no se está aprobando, respetuosamente solicita al Concejo Municipal que se
4 trabaje de la mano de la comunidad para que ya con la JUPLACA se les pueda dar alguna opción
5 de vivienda digna o un terreno con sus respectivos permisos municipales para vivir en paz. Sabe
6 que las formas en que muchos de ellos consiguieron los terrenos no fue lo ideal, pero igual son
7 personas que forman parte de la comunidad y se les debe apoyar para desarrollarse y vivir
8 dignamente. -----

9 El Regidor Gilbert Acuña Cerdas menciona que desde la Comisión se valoró este caso y la solución
10 encontrada fue la que se acaba de votar, y que los vecinos realicen por sus propios medios las obras
11 de soporte urbano suficientes para que se les permita construir en derecho sus viviendas. La otra
12 opción era que la Municipalidad costeara estas obras, mismas que tienen un costo muy importante
13 (centenares de millones de colones) y esto iba a comprometer la inversión municipal en obra
14 pública por los próximos años, si se aprobaba como se estaba indicando podrían ellos recurrir ante
15 instancias judiciales para que la Municipalidad construyera dichas obras y se consideró que este
16 es un riesgo que no se puede correr, porque no hay grandes de dinero que sobren para obra pública,
17 inclusive consultando con desarrolladores del Cantón se indican que las obras en este sitio podrían
18 rondar el millón de dólares. Por eso la solución es que esta zona se registre como Zona Rural
19 Concentrada y que esas inversiones corran a costo de todos los vecinos que directamente se van a
20 ver beneficiados. -----

21 2.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
22 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
23 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°24 tomado
24 por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°03-2022 celebrada el 19 de Febrero de 2022.-----

25 El Regidor Minor Arce Solís procede con la lectura completa del presente dictamen. -----

26 **ACUERDO N. 1089-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

27 **Considerando:**-----

28 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, Secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
29 completo del dictamen N°25, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°07-2022
30 celebrada el 25 de marzo de 2022. -----

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

“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----

DICTAMEN N°25 -----

Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 25 de marzo de 2022 -----

A partir de las 18 horas, 40 minutos-----

Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a zona institucional. -----

ANTECEDENTES: -----

i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU.-----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022.-----

CONSIDERANDO -----

I. Que es de interés público cantonal mantener la zonificación institucional en el sector señalado a continuación, tal y como está establecido en el Plan Regulador Actual. -----



II. Que es una necesidad para el Cantón contar con un espacio a futuro apto para desarrollar un campo ferial, zonas cantonales deportivas u otros, para el uso y disfrute de la Comunidad de San Isidro de Heredia. -----

Por tanto,-----
la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable Concejo Municipal lo siguiente:
1. Mantener lo establecido en el Plan Regulador Actual como Zona Institucional en sector señalado de acuerdo con el siguiente detalle:



Siendo avalado por cuatro miembros, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. Voto negativo de la Regidora Ana Melissa Vindas Orozco y del Ing. Ronald Arce Villalobos. **Se declara acuerdo por mayoría calificada.**
La Regidora Ana Melissa Vindas Orozco justifica su voto negativo pues considera que se le está generando una afectación para el uso a los propietarios de esos terrenos. -----
El Ing. Ronald Arce Villalobos, justifica su voto negativo en los mismos términos de la señora Vindas Orozco.” -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial Plan Regulador dictamen N°25, se abre un espacio para deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal y solicita a la secretaria del Concejo Municipal Seidy Fuentes Campos, registre de forma sucinta dichas deliberaciones; en el orden que se registraron: -----

- 1
- El Regidor Gilbert Acuña Cerdas aclara únicamente que en la propuesta de modificación
- 2
- se presentó como zona de expansión urbana y en el Plan Regulador Actual está
- 3
- establecida como Zona Institucional. -----
- 4
- El Regidor Marco Ramírez Villalobos indica que desde la comisión se tomó esta decisión
- 5
- con el objetivo de crear un megaproyecto a futuro que va a beneficiar a toda la población
- 6
- isidreña, ya que de momento no se cuenta con un espacio ferial para realizar actividades.
- 7
- Este proyecto va a permitir crear un cuadrante más en San Isidro lo que vendría a
- 8
- colaborar con el congestionamiento vial y es la única zona apta para realizar un proyecto
- 9
- de este tipo. De aquí la importancia de este cambio de zonificación y lograr llegar a una
- 10
- negociación de estas propiedades para llegar a este proyecto. -----
- 11
- La Regidora Ana Melissa Vindas aclara su voto negativo, no solamente por el perjuicio
- 12
- que se le está haciendo al dueño de la propiedad, sino que cuando se estableció en la
- 13
- propuesta como zona de expansión urbana ya se estaba señalando el porcentaje de esa
- 14
- propiedad que tenían que ceder a la Municipalidad, y no se le puede obligar a los
- 15
- propietarios a ceder de forma específica cierta parte de su propiedad, pues si la repartición
- 16
- de esta zona recae en varios propietarios, la distribución debería ser proporcional, y al
- 17
- señalar una zona en específico se podría perjudicar más a uno que a otros. -----
- 18
- También indica que como zona de expansión urbana también se podría hacer el proyecto
- 19
- del que habla el Regidor Marco Ramírez Villalobos, pero al dejarlo como Zona
- 20
- Institucional lo que están haciendo es decirle al propietario que tienen que esperarse a que
- 21
- la Municipalidad les compre y no poderlo desarrollar como quiera; y al ser una zona
- 22
- institucional, cualquier Ministerio, escuela o institución del Estado, puede comprar esa
- 23
- propiedad y colocar ahí lo que quiera, no sólo la Municipalidad -----
- 24
- El Regidor Gilbert Acuña Cerdas indica que, de aprobarse esta zona como expansión
- 25
- urbana, se estarían desarrollando principalmente condominios o urbanizaciones, que
- 26
- comercialmente es lo que genera mejores ingresos. -----
- 27
- Recuerda que, en materia de Plan Regulador, como en todas las decisiones que se tomen
- 28
- desde el Concejo Municipal, debe prevalecer el interés general, Art. 113 de la Ley General
- 29
- de la Administración Pública, y ese interés debe primar sobre los intereses privados y
- 30
- particulares. Y en este caso, esta es la única zona en San Isidro que permite satisfacer esas

1 necesidades generales, como la de desarrollar por ejemplo un campo ferial, para el
2 disfrute de todos los isidreños. -----

3 ➤ La Regidora Ana Melissa Vindas, indica que se podría también pasar a otro tipo de
4 zonificación, también recuerda que existe el derecho primordial y constitucional de las
5 personas de tener una vivienda digna, y la expansión urbana no es únicamente para
6 desarrollar zonas residenciales, tiene otro tipo de usos. -----

7 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la comisión especial de plan regulador N°25, y
8 realizadas las deliberaciones correspondientes, con fundamento en el antecedente y las
9 consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la
10 constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del
11 código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia
12 acuerda:-----

13 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°25 tomado por la
14 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 25 de
15 marzo de 2022.-----

16 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
17 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
18 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
19 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°25
20 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.--

21 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
22 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
23 requiera.-----

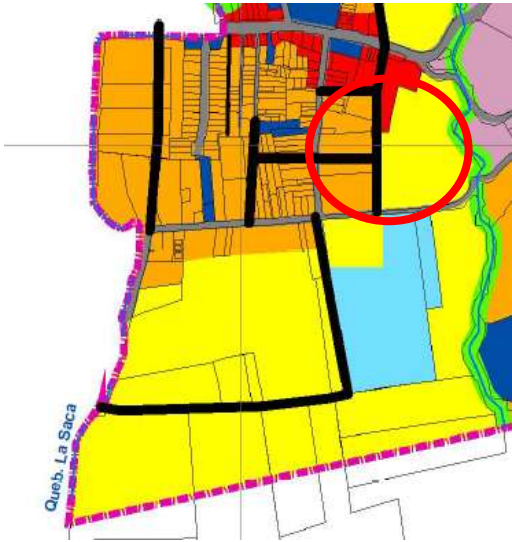
24 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cuatro Regidores Propietarios: Raquel
25 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas y Dennis Azofeifa Bolaños. Un voto
26 negativo de la Regidora Ana Melissa Vindas Orozco. **Se declara acuerdo por mayoría calificada**
27 **y definitivamente aprobado.**-----

28 La Regidora Ana Melissa Vindas Orozco justifica su voto negativo amparado en lo comentado
29 anteriormente y en la justificación consignada en el dictamen de cita. -----

30 **3.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante

1 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
2 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°26 tomado
3 por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 01 de abril de 2022. -----
4 **ACUERDO N. 1090-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
5 **Considerando:** -----
6 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
7 completo del dictamen N°26, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°07-2022
8 celebrada el 01 de Abril de 2022.-----
9 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR*** -----
10 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA*** -----
11 ***DICTAMEN N°26*** -----
12 ***Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 01 de Abril de 2022*** -----
13 ***A partir de las 18 horas, 40 minutos***-----
14 ***Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a Zona de Expansión Urbana.*** -----
15 ***ANTECEDENTES:*** -----
16 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la
17 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o
18 los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía
19 Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad,
20 seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales
21 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del
22 INVU. -----
23 ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-
24 2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo
25 Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador,
26 para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con
27 el mandado indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión
28 Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022. -----
29 **CONSIDERANDO** -----
30 I. Que la zona señalada a continuación en el mapa de zonificación propuesto como Zona Mixta,

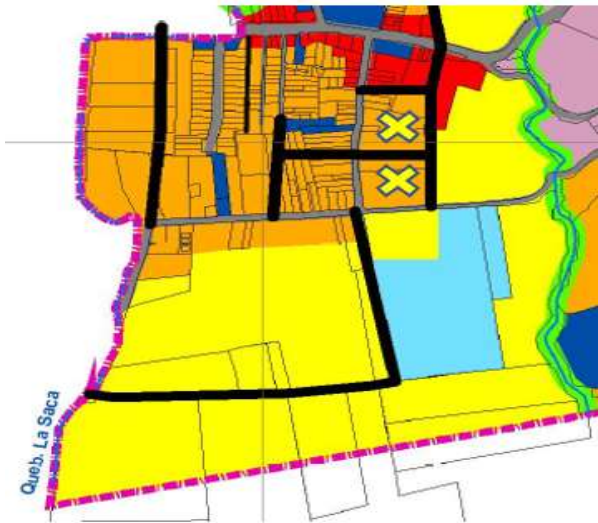
es parte de una misma finca con la Zona colindante señalada como Zona de Expansión Urbana, por lo que corresponde corregir este error, y establecer toda la finca como Zona de Expansión Urbana, de acuerdo con el criterio técnico expresado por el Ing. Ronald Arce Villalobos. -----



POR TANTO -----

Con base en el anterior considerado, la Comisión del Plan Regulador, recomienda al honorable Concejo Municipal lo siguiente: -----

1. Establecer los cuadrantes señalados a continuación como Zona de Expansión Urbana identificada con color amarillo, en la propuesta de modificación al mapa de zonificación. ----



2. Quedando definitivamente aprobado -----

Siendo avalado por seis miembros, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas

1 *Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. **Se***
2 **declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado.**” -----
3 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador
4 dictamen N°26, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo
5 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----
6 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°26, y
7 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de
8 hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11,
9 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26
10 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----
11 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°26 tomado por la
12 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 01 de
13 abril de 2022. -----
14 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
15 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
16 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
17 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°26
18 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal. --
19 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
20 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
21 requiera. -----
22 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
23 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
24 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
25 4.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
26 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
27 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°27 tomado
28 por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 25 de marzo de 2022. -----
29 **ACUERDO N. 1091-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
30 **Considerando:** -----

I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°27, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 25 de marzo de 2022. -----

“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----

Dictamen N°27-----

Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 25 de Marzo de 2022 -----

A partir de las 18 horas, 40 minutos -----

Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a zona agropecuaria -----

ANTECEDENTES:-----

iii. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

iv. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022. -----

CONSIDERANDO-----

I. Que esta Comisión avala el criterio técnico del Ing. Ronald Arce Villalobos, Coordinador de Catastro Municipal, sobre cambiar a zonificación agropecuaria de las parcelas ubicadas al sur del Distrito San Isidro, que están establecidas como parcelas agrícolas en el Plan Regulador actual, y que en la propuesta se establecen como zona agropecuaria. -----

Por tanto -----

La Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable Concejo Municipal lo siguiente:

1. Que se modifique la zonificación de las parcelas señaladas a Zona Agropecuaria, de acuerdo

con el siguiente detalle: -----



2. Que quede definitivamente aprobado -----
Siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora, José Luis Zúñiga Hernández y Ana Melissa Vindas Orozco. **Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado** -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°27, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°27, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°27 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 25 de marzo de 2022. -----
2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la

propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°27 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se requiera. -----

Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

5.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°28 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°08-2022 celebrada el 01 de abril de 2022. -----

ACUERDO N. 1092-2022 La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

Considerando:-----

I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°28, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°08-2022 celebrada el 01 de abril de 2022. -----

“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----

DICTAMEN N°28-----

Reunión Ordinaria N°08-2022 celebrada el 01 de Abril de 2022 -----

A partir de las 18 horas, 40 minutos -----

Tema: Cambios de Zonificación propuesta de zona tecnológica a agropecuaria. -----

ANTECEDENTES:-----

i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

1 ii. *Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022*
2 *del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,*
3 *artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve*
4 *ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato*
5 *indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,*
6 *de fecha 10 de enero de 2022. -----*

7 **CONSIDERANDO** -----

8 I. *Que en Reunión 07-2022 del 25 de marzo de 2022 se indica lo siguiente: “(...) El señor Alfredo*
9 *Bermúdez Méndez menciona que se hizo una modificación al Reglamento por solicitudes*
10 *realizadas en las mesas de trabajo con el Concejo Municipal, donde se establece que todos los*
11 *usos permitidos en la zona tecnológica se consideran como un uso también para el resto de las*
12 *zonas, por lo que se podría implementar en cualquier parte.” -----*

13 II. *Que esta Comisión considera que dado lo indicado anteriormente, es conveniente eliminar*
14 *de la propuesta del mapa de zonificación todas las zonas identificadas como tecnológicas, en*
15 *virtud de que se van a poder desarrollar en cualquier lugar con el uso de suelo*
16 *correspondiente.-----*

17 **Por tanto**-----

18 *Con base en el anterior considerado, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable*
19 *Concejo Municipal lo siguiente: -----*

20 1. *Eliminar de la propuesta del mapa de zonificación todas las zonas identificadas como*
21 *tecnológicas y la vialidad existente en dichas zonas y establecerlas como Zonas Agropecuarias.*
22 2. *Dejar definitivamente aprobado -----*

23 *Siendo avalado por seis miembros, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas*
24 *Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. **Se***
25 **declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado.**”-----

26 II. *Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador*
27 *dictamen N°28, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo*
28 *que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----*

29 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°28, y
30 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de

hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°28 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°08-2022 celebrada el 01 de abril de 2022.-----

2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°28 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se requiera.-----

Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

6.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°29 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 01 de abril de 2022. -----

ACUERDO N. 1093-2022 La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

Considerando:-----

I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°29, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 01 de abril de 2022. -----

***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----
MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----
Dictamen N°29-----
Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 01 de Abril de 2022 -----***

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

A partir de las 18 horas, 40 minutos-----

Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a Zona de Expansión Urbana -----

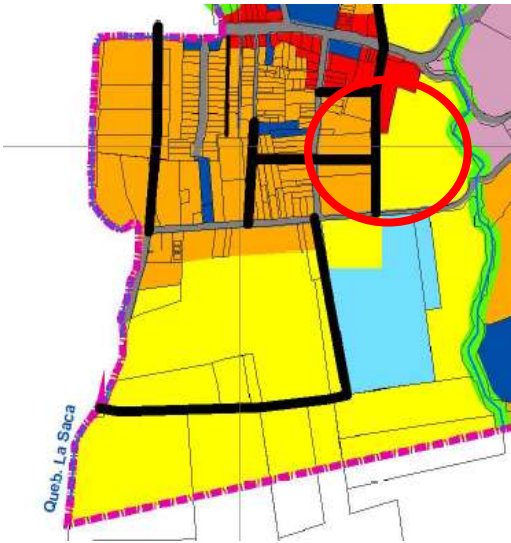
ANTECEDENTES: -----

i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU.

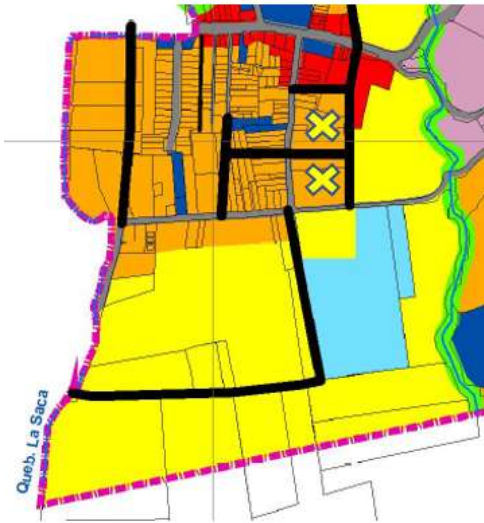
ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022. -----

CONSIDERANDO -----

I. Que la zona señalada a continuación en el mapa de zonificación propuesto como Zona Mixta, es parte de una misma finca con la Zona colindante señalada como Zona de Expansión Urbana, por lo que corresponde corregir este error, y establecer toda la finca como Zona de Expansión Urbana, de acuerdo con el criterio técnico expresado por el Ing. Ronald Arce Villalobos. -----



POR TANTO -----
Con base en el anterior considerado, la Comisión del Plan Regulador recomienda ala honorable Concejo Municipal los siguiente:-----
3. Establecer los cuadrantes señalados a continuación como Zona de Expansión Urbana identificada con color amarillo, en la propuesta de modificación al mapa de zonificación -----



2 Que quede definitivamente aprobado -----
Siendo avalado por los miembros, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. **Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado.** -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°29, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°29, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°29 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°07-2022 celebrada el 01 de abril de 2022.-----

1 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
2 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
3 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
4 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°29
5 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
6 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
7 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
8 requiera. -----
9 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
10 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
11 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
12 7.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
13 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
14 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°30 tomado
15 por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de abril de 2022. -----
16 **ACUERDO N. 1094-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
17 **Considerando:** -----
18 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
19 completo del dictamen N°30, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°09-2022
20 celebrada el 08 de abril de 2022.-----
21 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----***
22 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***
23 ***Dictamen N°30 -----***
24 ***Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de Abril de 2022 -----***
25 ***A partir de las 18 horas, 40 minutos-----***
26 ***Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a zona agropecuaria-----***
27 ***ANTECEDENTES: -----***
28 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la
29 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los
30 Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con

el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022. -----

CONSIDERANDO-----

I. Que analiza cambiar la zonificación de la zona señala con color amarillo (Zona Expansión urbana) y cambiarla a color verde (zona Agropecuaria). -----



Siendo avalado por siete miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Guillermo Ramírez Zamora, Dora Astúa Porras y José Luis Zúñiga Hernández. Un voto negativo del señor Ronald Arce Villalobos. **Se declara acuerdo por mayoría calificada.**

El señor Ronald Arce Villalobos, justifica su voto negativo en que el análisis técnico de la administración que revisó el plan regulador definió esa zona para que se convirtiera en ZEU y así mismo la nota remitida la ESPH, detalló que no había problema alguno en que se definiera como zona de expansión urbana.” -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°30, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°30, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de

1 hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11,
2 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26
3 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----
4 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°30 tomado por la
5 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de
6 abril de 2022. -----
7 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
8 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
9 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
10 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°30
11 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
12 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
13 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
14 requiera. -----
15 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
16 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
17 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
18 8.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
19 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
20 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°31 tomado
21 por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de abril de 2022. -----
22 **ACUERDO N. 1095-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
23 **Considerando:** -----
24 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
25 completo del dictamen N°31, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°09-2022
26 celebrada el 08 de abril de 2022.-----
27 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----***
28 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***
29 ***Dictamen N°31 -----***
30 ***Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de Abril de 2022 -----***

A partir de las 18 horas, 40 minutos -----

Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a Zona Rural Concentrada-----

ANTECEDENTES:-----

i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022.-----

CONSIDERANDO-----

I. Que se continúa con la revisión del mapa de zonificación propuesto para la modificación del Plan Regulador. -----

Por tanto -----

Con base a lo anterior esta comisión del Plan Regulador, recomienda al honorable Concejo Municipal lo siguiente:-----

1. Cambiar la zonificación de la zona señala con color anaranjado (Zona Mixta) y cambiarla a zona Rural Concentrada (color lila).-----



1
2
3 2. Que quede definitivamente aprobado -----
4 Siendo avalado por siete miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas
5 Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora, Dora Astúa Porras y José Luis
6 Zúñiga Hernández. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
7 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador
8 dictamen N°31, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo
9 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita.-----
10 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°31, y
11 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de
12 hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11,
13 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26
14 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----
15 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°31 tomado por la
16 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de
17 abril de 2022. -----
18 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
19 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
20 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
21 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°31
22 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
23 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
24 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
25 requiera. -----
26 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
27 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
28 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
29 **9.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
30 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del

1 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°32 tomado
2 por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de abril de 2022. -----
3 **ACUERDO N. 1096-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
4 **Considerando:**-----
5 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
6 completo del dictamen N°32, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°09-2022
7 celebrada el 08 de abril de 2022.-----
8 **“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR** -----
9 **MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA** -----
10 **Dictamen N°32**-----
11 **Reunión Ordinaria N°9-2022 celebrada el 08 de Abril de 2022** -----
12 **A partir de las 18 horas, 40 minutos** -----
13 **Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a Propuesta de Calle Pública** -----
14 **ANTECEDENTES**-----
15 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la
16 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los
17 Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con
18 el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,
19 integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley
20 de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----
21 ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022
22 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,
23 artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve
24 ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado
25 indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,
26 de fecha 10 de enero de 2022.-----
27 **CONSIDERANDO**-----
28 I. Que se propone crear un nuevo cuadrante en el Distrito de San Josecito. -----
29 **POR TANTO** -----
30 Con base a lo anterior la Comisión del Plan Regulador, recomienda al honorable Concejo

Municipal adoptar el siguiente acuerdo: -----

1. Crear la calle señalada con color turquesa en el mapa. -----



2. Quede definitivamente aprobado -----

Siendo avalado por siete miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora, Dora Astúa Porras y José Luis Zúñiga Hernández. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°32, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita.-----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°32, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

- Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°32 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°09-2022 celebrada el 08 de abril de 2022. -----
- Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la

propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°32 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se requiera.-----

Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

10.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°34, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. --

ACUERDO N. 1097-2022 La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación:-----

Considerando:-----

I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°34, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. -----

“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA-----

Dictamen N°34-----

Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022-----

A partir de las 18 horas, 40 minutos-----

Tema: Cambio de Zonificación: Proyecto Construcción de las Nuevas Instalaciones de UWC Costa Rica.-----

ANTECEDENTES:-----

i. *Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60*

de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022. -----

CONSIDERANDO -----

I. Que se analiza solicitud remitida a la Municipalidad de San Isidro de Heredia, suscrita por el Señor Ing. Gunther Longan Valderrama, Gerencia del proyecto Construcción de las Nuevas Instalaciones de UWC Costa Rica, la cual fue trasladada a conocimiento de esta Comisión para su atención, en los siguientes términos: -----

UWC2018: solicitud de zonificación en nuevo plan regulador

glongan@cvgmanagement.com <glongan@cvgmanagement.com>

Para: seidy.fuentes@sanisidro.go.cr

Cc: Sócrates Bueno <sbueno@cvgmanagement.com>, John Pino <jpino@cvgmanagement.com>

22 de marzo de 2022, 17:52

Buenas tardes señores integrantes de la Comisión Revisora del Plan Regulador Urbano de San Isidro de Heredia.

Mi nombre es Gunther Longan Valderrama, y trabajo como parte del equipo de gerencia del proyecto Construcción de las Nuevas Instalaciones de UWC Costa Rica.

Por este medio queríamos hacer la solicitud formal y respetuosa, para que, de ser posible, nos puedan compartir los usos que están previstos en el nuevo plan regulador, para la zona, o zonas, en donde se ubican las fincas propiedad de UWC.

Entendemos, y aceptamos la salvedad, de que es un documento vivo, sujeto a cambios, hasta tanto no se dé su aprobación y formalización en el INVU y la Municipalidad de San Isidro de Heredia. Sin embargo, nos es de mucha utilidad el conocer la información solicitada, para efectos de nuestras gestiones de diseño.

Las fincas en cuestión son las inscritas con los siguientes folios reales:

- 4-72903-000, plano de catastro H-309814-1996
- 4-77032B-000, plano de catastro H-2187237-2020

Adjunto copia digital de los estudios registrales y planes de catastro, para una más rápida referencia para ustedes

Quedamos atentos a su respuesta.

Muchas gracias de antemano por su ayuda

Saludos

1 **POR TANTO:** -----
2 *Una vez conocido y analizado el tema, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable*
3 *Concejo Municipal adoptar el siguiente acuerdo:* -----
4 1. *Informar al señor: Ing. Gunther Longan Valderrama, Gerencia del proyecto Construcción de*
5 *las Nuevas Instalaciones de UWC Costa Rica, en relación, con los usos permitidos dentro de*
6 *la zona del plan regulador donde se ubica la propiedad del futuro proyecto Colegio Mundo*
7 *Unido, lo siguiente:* -----
8 *De acuerdo con la propuesta de modificación del plan regulador, la propiedad se ubica*
9 *parcialmente en las zonas de Amortiguamiento (ZAM) y Agroturística (ZAT). Para cada una*
10 *de estas zonas, se transcribe a continuación el texto propuesto a la fecha y la lista general de*
11 *usos permitidos, señalando en amarillo aquellos son incluidos en la ZAT y el ZAM. Debe*
12 *señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por parte de*
13 *una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será sometido a*
14 *una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU, por lo tanto,*
15 *la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser modificada en los*
16 *procesos señalados anteriormente. Las zonas y los usos donde se ubica la finca son los*
17 *siguientes:* -----
18 **5. Anfiteatro y/o auditorio** -----
19 **6. Aparcamiento de vehículos livianos** -----
20 **11. Aparcamientos de vehículos para ruteo turístico** -----
21 **15. Cementerio y/o capilla de velación y/o crematorio** -----
22 **18. Centro comunitario (salón comunal). Para el caso de actividades comunales**
23 **relacionadas con los usos 47,56,74 y 79, se requerirá una patente provisional gestionada por**
24 **la Organización Comunitaria a cargo.** -----
25 **21. Centro recreativo: tales como balnearios, campo de golf, club campestre, pesca recreativa y**
26 **otras facilidades destinadas a la recreación, excepto casinos, pistas para automotores, campos**
27 **de tiro.** -----
28 **22. Centros culturales: Galería (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro,**
29 **biblioteca, filmoteca.** -----

- 1 23. Centros de Atención Integral y/o albergues temporales o permanentes: cuidados paliativos,
- 2 adicciones, niñez, personas jóvenes, estudiantes y persona adulto mayor. -----
- 3 24. Centros de rehabilitación y/o cuido de animales -----
- 4 25. Club Recreativo: piscina, gimnasio, spa, canchas deportivas, eventos, juegos de salón,
- 5 restaurante -----
- 6 29. Convento y/o monasterio. -----
- 7 31. Cultivos y actividades agropecuarias -----
- 8 35. Facilidades para ecoturismo, agroturismo, turismo comunitario y agroecologías (senderos,
- 9 canopy, ecotram, área para acampar, miradores, plataformas de observación en árboles,
- 10 teleférico, ecotram, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas para almuerzo,
- 11 albergues de montaña y/o campestres, eco granjas avícolas, apícolas, ganaderas, plantaciones
- 12 frutales, plantaciones forestales y/o mariposario, otros de la misma naturaleza)
- 13 39 Helipuerto. -----
- 14 40. Hospital, sanatorio, clínica o consultorio de medicina general y/o especialidades médicas y
- 15 de la salud, tales como terapia física, odontología, psicología y otras así definidas por el Colegio
- 16 de Médicos de Costa Rica -----
- 17 43. Instalación deportiva y/o recreativas: tales como canchas multiuso, piscina, gimnasio, spa.
- 18 Centro de acondicionamiento físico, plaza de deportes y cualquier otra destinada a la práctica
- 19 deportiva, excepto pistas para automotores. -----
- 20 44. Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabinas, cabañas campamento, Hotel –
- 21 Residencia, Apartotel, Condohotel, Casa de Huéspedes, Apartamentos, bed&breakfast, posadas
- 22 rurales, villas, pensiones, albergues (de montaña y juveniles). -----
- 23 45. Instalaciones o espacios para eventos temporales y/o permanentes para: ejercicios
- 24 espirituales, actividades recreativas, actividades de entretenimiento, retiros, capacitaciones,
- 25 fiestas patronales, ferias y exposiciones (excepto salones baile, discotecas y salas de fiesta)
- 26 46. Instalaciones para la educación, formación, capacitación, entrenamiento, investigación y
- 27 enseñanza para los niveles de: guardería, transición, (preescolar), primaria, secundaria,
- 28 universitaria, superior, vocacional, religión, idiomas, oficios técnicos. Incluye instalaciones de
- 29 servicio complementarios para la educación: deportivas, culturales, residencias para
- 30 estudiantes, profesores y personal educativo, incubadoras de empresas,” hubs comunales”,

- 1 *centros de investigación social, económica y ambiental -----*
- 2 49. *Instalaciones y equipo para el abastecimiento de agua potable, energía eléctrica,*
- 3 *telecomunicaciones y tratamiento de aguas servidas: tanques de agua potable, pozos profundos,*
- 4 *estaciones de rebombeo, estaciones de cloración, pasos aéreos de tubería, canales, embalses,*
- 5 *plantas de tratamiento de agua potable, repetidoras de radio y comunicación, antenas y*
- 6 *pararrayos, laboratorios de medidores y de agua potable -----*
- 7 51. *Jardín botánico. -----*
- 8 55. *Locales para: preparación y/o empaque y/o venta de alimentos y bebidas con servicio de*
- 9 *planta, tipo exprés, soda, cafetería y/o otra modalidad de servicio (menos de 200 m²), restaurante*
- 10 *(200 m² o más) -----*
- 11 57. *Oficina para servicios profesionales, servicios técnicos y oficios (individualizada,*
- 12 *compartida o “coworking” -----*
- 13 58. *Oficina y/o instalaciones de: gobierno central, instituciones del estado, municipalidad,*
- 14 *empresas públicas -----*
- 15 60. *Pistas para deportes no motorizados. -----*
- 16 62. *Recibidor y/o beneficio de café -----*
- 17 63. *Reforestación: excepto especies exóticas. -----*
- 18 64. *Refugio para animales domésticos y/o silvestres. -----*
- 19 73. *Tienda (local) para venta y/o reparación de: artículos electrodomésticos, teléfonos fijos y*
- 20 *móviles, ebanistería, equipos de audio y video, cerrajería, ropa, zapatos, bazar, juguetes,*
- 21 *paraguas, cosméticos, equipo eléctrico, equipo fotográfico, instrumentos musicales, perfumería,*
- 22 *relojería, joyería, libros, fotocopias, floristería y plantas, empastes, bicicletas, suvenires,*
- 23 *artesanías macrobiótica, venta de pañales, muebles, llantas, colchones y artículos de*
- 24 *decoración y limpieza para viviendas, vehículos y eventos, ventas por catálogo y tiendas*
- 25 *virtuales. -----*
- 26 74. *Torres de radiodifusión, radio comunicación, televisión y telecomunicaciones. -----*
- 27 78. *Venta de productos al por menor con predominio de alimentos, bebidas y abarrotes. Mini-*
- 28 *supermercado, pulpería, tiendas de conveniencias y otros con un área de construcción máxima*
- 29 *de 300 m². -----*

- 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
- 80. Venta y/o crianza, y/o adiestramiento y/o cuidado de animales domésticos (excepto animales porcinos) -----*
- 82. Ventas, servicios y otras actividades transitorias, de baja escala, de cualquiera de los usos de la tierra en aquellas zonas donde sean permitidos. -----*
- 83. Verdulería. -----*
- 84 Veterinaria y/o ventas de alimentos y otros artículos para animales domésticos -----*
- 85 Vivero. -----*
- 87 Vivienda unifamiliar. -----*
- 88 Zoológico y/o Zoo criaderos-----*
- Debe señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por parte de una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será sometido a una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU, por lo tanto, la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser modificada en los procesos señalados anteriormente.-----*
- 2. Dejar el presente acuerdo como definitivamente aprobado. -----*
- Siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado ”-----*
- II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°34, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----
- Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°34, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----
1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°34 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de mayo de 2022. -----
2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las

1 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
2 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
3 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°34
4 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

5 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
6 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
7 requiera.-----

8 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
9 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
10 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

11 **ACUERDO N. 1098-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
12 Tomar un receso y retomar la sesión al ser las 4:27 p.m. -----

13 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
14 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
15 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

16 **11.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
17 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
18 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°33,
19 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. --

20 **ACUERDO N. 1099-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

21 **Considerando:**-----

22 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
23 completo del dictamen N°33, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022
24 celebrada el 13 de Mayo de 2022. -----

25 ***“COMISIÓN DEL PLAN REGULADOR -----***
26 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***
27 ***Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de mayo de 2022-----***
28 ***A partir de las 18 horas, 30 minutos -----***
29 ***Tema: Respuesta Juan José Valerio. -----***
30 ***CONSIDERANDO: -----***

- 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
- I. Que mediante acuerdo N°24-2021 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N°02-2021 del 11 de enero de 2021 se instruye lo siguiente: -----
- “**ACUERDO N. 24-2021** El señor Presidente Gilbert Acuña Cerdas somete a votación: -----
- Considerando**-----
- I.- Que se tramita a este Concejo Municipal nota del Sr. Juan José Valerio Vindas, de fecha 5 de enero 2021, mediante la cual tramita solicitud en los términos “[...] se le incluya como uno de los posibles usos de terreno, el de terreno para la construcción de camposanto, de la FINCA 4 238350-000, de plano catastrado H-1598516-2012, que tiene un área de 10,578 metros cuadrados, ubicada en Concepción de San Isidro, 200 metros al este del Bar las Brisas, mano izquierda, (cementerio), dentro del nuevo Plan Regulador.”-----
- Por tanto** Con fundamento en el anterior considerando este Concejo Municipal acuerda:
- 1.- Trasladar la solicitud del señor Juan José Valerio Vindas, a la Alcaldesa Lidieth Hernández González, para su valoración por los técnicos responsables de la modificación del Plan Regulador, elaborar con oportunidad y comunicar la respuesta al señor Juan José Valerio Vindas, con copia para conocimiento de este Concejo Municipal. -----
- 2.- Trasladar la solicitud del señor Juan José Valerio Vindas, a la mesa de trabajo constituida por los miembros de Concejo Municipal, para análisis de la modificación del Plan Regulador vigente.-----
- 3.- Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, comunicar el presente acuerdo al señor Juan José Valerio Vindas. -----
- Se dispensa del trámite de comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios, Gilbert Acuña Cerdas, Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. Se declara acuerdo por unanimidad.”-----
- II. Que dicha solicitud fue trasladada a conocimiento de esta Comisión para su atención, en los siguientes términos: -----
-
-
-
-
-

San Isidro de Heredia, 5 de enero 2021.

Srs: Concejo Municipal de San Isidro de Heredia.

S. O.

Estimados Señores:

Yo JUAN JOSE VALERIO VINDAS, mayor de edad, de nacionalidad costarricense, cédula 4-105-498, vecino toda mi vida de este cantón, en mi carácter de PROPIETARIO de la FINCA 4 238350-000, de plano catastrado H-1598516-2012, que tiene un área de 10,578 metros cuadrados, ubicada en Concepción de San Isidro, 200 metros al este del Bar las Brisas, mano izquierda, me permito solicitar se le incluya a mi propiedad como uno de los posibles usos de terreno, el de terreno para la construcción de camposanto (cementerio), dentro del nuevo Plan Regulador.

Fundamento mi solicitud en que todavía el Nuevo Plan está en proceso de aprobación; también en que para dicha propiedad existe la autorización de uso suelo para la construcción de 8 edificios de condominios de 8 unidades cada uno, en total 64 unidades, según oficio DDU-003- 2015 y resellado varias veces. Además de acuerdo a propuesta de desarrollo de dicho proyecto se obtuvo el permiso para desfogue de aguas pluviales según oficio MSIH-AM-DCU-122-2018. Personalmente preferiría construir un camposanto porque resolvería una necesidad del cantón, ya que San Isidro no tiene camposanto privado y porque también afectaría menos el ambiente rural.

De acuerdo a mi experiencia, pues construí y desarrollé el Camposanto la Unión en Tres Ríos, Cartago; la finca en mención reúne todos los requisitos legales, de área de terreno, desnivel, filtración, ubicación, vecindario para dicho uso.

Entiendo que en San Isidro hay familias esperando encontrar una alternativa más económica que las que ofrecen camposantos privados cercanos, tanto a nivel de compra del lote como en el costo de apertura y mantenimiento. Yo me comprometo a ofrecer alternativas más acordes a las necesidades de las familias del cantón y en coordinación con las asociaciones o comités respectivos.

Quedo a su disposición para cualquier consulta al celular 8704 2698 o al correo electrónico valerio.juanjose@gmail.com.

Atte:

JUAN JOSE DE LOS ANGELES VALERIO VINDAS

Ing. Juan José Valerio Vindas

Céd. 4-105-498.

Firmado digitalmente por JUAN JOSE DE LOS ANGELES VALERIO VINDAS
Fecha: 2021.01.05 16:26:13 -06'00'

Cc. Dra. Lidieth Hernández González / Alcaldesa.

1
2
3 **POR TANTO:**-----
4 Una vez conocido y analizado el tema, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable
5 Concejo Municipal adoptar el siguiente acuerdo:-----
6 1. Informar al señor Sr. Juan José Valerio Vindas, en respuesta a su solicitud relacionada con el
7 uso de la Ley de Condominios y la inclusión del uso de cementerio para su propiedad en
8 Concepción, lo siguiente: -----
9 a) Con relación al acuerdo 392-2021, sesión ordinaria 27-2021 del 19/04/2021, en la cual se
10 solicita valorar si la modificación de la Ley de condominio obliga a ajustes en el plan
11 regulador, la respuesta es que no afecta las normas del plan regulador, ya que los condominios
12 no son un uso de la tierra, son una modalidad de propiedad. Además, en la modificación se
13 eliminó la norma de no aplicación de condominios en ciertas zonas, ya que llegamos a la
14 conclusión de que no se puede prohibir por dos razones: es una ley de la república superior al
15 reglamento del plan regulador y no es un uso de la tierra.-----
16 b) Con relación a la solicitud remitida por Juan José Valerio, en el cual solicita la inclusión del
17 uso de cementerio para su propiedad en Concepción, se indica que a solicitud de las mesas de
18 trabajo con el Consejo Municipal, el uso de cementerio se incluyó en todas las zonas del plan
19 regulador con excepción de la zona de Amortiguamiento y la Zona de Parque Científico y
20 Tecnológico Industrial. La propiedad del señor Valerio no se ubica en estas zonas. -----
21 Debe señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por
22 parte de una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será
23 sometido a una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU,
24 por lo tanto, la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser
25 modificada en los procesos señalados anteriormente. -----
26 Siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas
27 Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. Se
28 declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado” -----
29 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador
30 dictamen N°33, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo

que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°33, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°33 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de mayo de 2022.-----

2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°33 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se requiera.-----

Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

12.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°35, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. --

ACUERDO N. 1100-2022 La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación:-----

Considerando:-----

I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°35, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. -----

“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----

1 **MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA** -----

2 **Dictamen N°35** -----

3 **Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022**-----

4 **A partir de las 18 horas, 40 minutos**-----

5 **Tema: Cambios de Zonificación a Zona Mixta Residencial Comercial**-----

6 **ANTECEDENTES:** -----

7 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la

8 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o

9 los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal;

10 con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad

11 jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60

12 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

13 ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022

14 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,

15 artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve

16 ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado

17 indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,

18 de fecha 10 de enero de 2022. -----

19 **CONSIDERANDO** -----

20 I. Que se analiza solicitud remitida a la Municipalidad de San Isidro de Heredia, suscrita por la

21 señora Blanca Rosa Carballo Vindas, la cual fue trasladada a conocimiento de esta Comisión

22 para su atención, en los siguientes términos: -----

23 **San Isidro de Heredia, 05 de Octubre del 2021.** -----

24 **Señores:**-----

25 **Consejo Municipal**-----

26 **Municipalidad de San Isidro de Heredia** -----

27 **Estimados Señores:**-----

28 Por medio de la presente les solicitamos de la forma más atenta, por favor; se incorpore a las

29 modificaciones del Plan Regular, el Área de la Finca N° 139281-000, localizada en Santa Cecilia

30 de Concepción de San Isidro de Heredia, a la cual se considere como Zona de Expansión Urbana.

1 *Agradecemos la atención de la presente y esperamos su pronta repuesta, -----*
2 *Atentamente;-----*
3 *Blanca Rosa Carballo Vindas-----*
4 **POR TANTO** -----
5 *Una vez conocido y analizado el tema, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable*
6 *Concejo Municipal adoptar el siguiente acuerdo: -----*
7 1. *Informar a la señora Blanca Rosa Carballo Vindas, en relación con la solicitud presentada*
8 *de fecha 05 de octubre del 2021, lo siguiente: -----*
9 a) *La solicitud de la señora Carballo consiste en asignar a su propiedad el uso de expansión*
10 *urbana, el cual permite el desarrollo de urbanizaciones.-----*
11 b) *El terreno de la señora Carballo se localiza al noreste de la plaza de Santa Cecilia (ver*
12 *polígono amarillo en el mapa abajo). -----*
13 c) *El plan regulador actual ubica la parcela en la zona rural concentrada frente a calle*
14 *publica y el resto como zona agropecuaria -----*
15 d) *En la modificación del plan regulador se le asigna el uso de Zona Mixta Residencial*
16 *Comercial -----*
17 e) *En la Zona Mixta Residencial Comercial, el nuevo plan regulador permite el uso*
18 *residencial, comercial y de servicios. También permite la segregación mediante*
19 *servidumbre rural. Considerando que la propiedad tiene un tamaño de aproximadamente*
20 *una hectárea, se podrían segregar lotes de 2000 m2. -----*
21 f) *El terreno se localiza a 700 m aproximadamente del centro de Santa Cecilia, en terrenos*
22 *de pendiente media y con acceso por calle publica secundaria. Considerando que la zona*
23 *de expansión urbana del centro de Santa Cecilia se propone hacia el sur- sureste, este*
24 *terreno está fuera de los objetivos del planeamiento de este sector. -----*
25 g) *En conclusión: el nuevo plan regulador le asigna usos más amplios a la parcela,*
26 *incluyendo la segregación mediante servidumbre agrícola. Asimismo, está muy lejos de la*
27 *zona de expansión urbana prevista para el centro de Santa Cecilia, por lo tanto se*
28 *recomienda no aceptar la solicitud de la señora Blanca Rosa Carballo. -----*
29 -----
30 -----

1-----

2-----



11 Debe señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por parte

12 de una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será sometido

13 a una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU, por lo tanto,

14 la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser modificada en los

15 procesos señalados anteriormente. -----

16 Dejar el presente acuerdo como definitivamente aprobado. Siendo avalado por seis miembros:

17 Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos,

18 Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández.Se declara acuerdo por mayoría

19 calificada y definitivamente aprobado”-----

20 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador

21 dictamen N°35, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo

22 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

23 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°35, y

24 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de

25 hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11,

26 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26

27 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

28 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°35 tomado por la

29 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de

30 mayo de 2022. -----

2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°35 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se requiera.-----

Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

13.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°36, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. --

ACUERDO N. 1101-2022 La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

Considerando:-----

- I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°36, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. -----

“COMISIÓN DEL PLAN REGULADOR-----

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA-----

Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de mayo de 2022-----

A partir de las 18 horas, 30 minutos-----

Tema: Cambio de uso de suelo - Club Lomas Del Zurquí.-----

CONSIDERANDO:-----

- I. *Que se conoce acuerdo 176-2022 tomado por el Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria 13-2022 del 21 de febrero de 2022, mediante el cual se traslada la solicitud del señor James Earle Harvey Jr. Presidente, Club Lomas del Zurquí, por su representante Arquitecta Lesny Vargas Vargas, a la Comisión del Plan Regulador, para que la valore en el marco de la propuesta de*

modificación del Plan Regulador y emita el correspondiente dictamen ante el Concejo Municipal, para tramitar respuesta a los solicitantes. -----

II. Que se analiza solicitud remitida a la Municipalidad de San Isidro de Heredia, suscrita por el Señor James Earle Harvey Jr. CLUB LOMAS DEL ZURQUI, la cual fue trasladada a conocimiento de esta Comisión para su atención, en los siguientes términos: -----

La intención de mi representada es la ampliación de la CASA CLUB, específicamente la construcción de dos espacios comerciales ubicados en la calle central de la urbanización, uno en cada inmueble según propuesta adjunta, en un caso destinado a espacios para comercio tipo co-working (oficinas individuales, estaciones de trabajo y área de reuniones grupales o capacitaciones), con servicios complementarios como cafetería y áreas de estar, y el segundo espacio consiste en una área para tienda comercial de productos orgánicos y veganos, con servicios de spa y estética, ambos rodeados de áreas verdes y un ambiente de tranquilidad y bienestar al servicio de los y las miembros del Club. A tenor de lo anterior, se quiere mantener el edificio del Club únicamente para actividades deportivas y recreativas. Al efecto, la presente solicitud se fundamenta en las siguientes razones:

(i) En las ETAPAS I y III del RESIDENCIAL LOMAS DEL ZURQUI no fueron previstos lotes comerciales. Ergo, el Club no tiene espacio para ampliaciones, tanto para sus actividades actuales como para desarrollar nuevos servicios para el disfrute de sus miembros.

(ii) Los inmuebles indicados están ubicados frente al edificio del Club y, sobre todo, en la Calle Turú, que es la **calle de acceso principal al Residencial**.

(iii) Son lotes **esquineros** con un frente a la Calle Turú que, sumados ambos terrenos, es de 133.70 metros lineales.

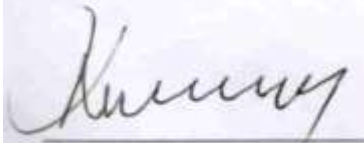
(iv) Como antes se indicó, el Club no tiene espacio para desarrollar nuevas actividades en favor de los y las miembros, así como del Residencial en general, que hoy en día son necesarias para mantener la operación del mismo. En tal sentido, debo agregar que el edificio del Club está destinado específicamente a actividades deportivas y recreativas que implican "ruido", tanto por la música de las clases y salas de acondicionamiento físico, como de las personas que disfrutan de las áreas recreativas, así como también "olores" propios de la cocina, siendo que algunos servicios que requieren las personas miembros no pueden ubicarse en dicho inmueble por tales motivos, como sería el Spa y salas de reunión que se propone construir en propuesta adjunta. Al no contar con dichos servicios, perdemos eventuales clientes.

(v) Con la propuesta que se presenta también se pretende cerrar los inmuebles antes indicados por los frentes a calle pública al noreste y suroeste, dejando únicamente como acceso el lindero con la Calle Tura, frente al Club, y con ello mejorar estéticamente la entrada principal del Residencial.

(vi) Finalmente, me permito agregar que el terreno del Club, si bien tiene espacio disponible en la parte trasera del edificio, por la topografía del mismo no permite el crecimiento, salvedad de la ampliación de las canchas al aire libre, que igual requiere de la estabilización de los taludes.

Espero dejar en claro la intención de mi representada y se le permita el cambio de uso de suelo que se solicita, para lo cual debo indicar como profesional responsable de la propuesta a la Arq. Lesny Vargas Vargas.

Sin más por el momento y agradeciéndole la atención a la misma,



James Earle Harvey Jr.
Presidente
CLUB LOMAS DEL ZURQUI S.A.



Arq. Lesny Vargas Vargas
Profesional responsable

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

San Isidro de Heredia, 3 de Febrero del 2022

Señores
Concejo Municipal
Municipalidad de San Isidro de Heredia

Estimados señores:

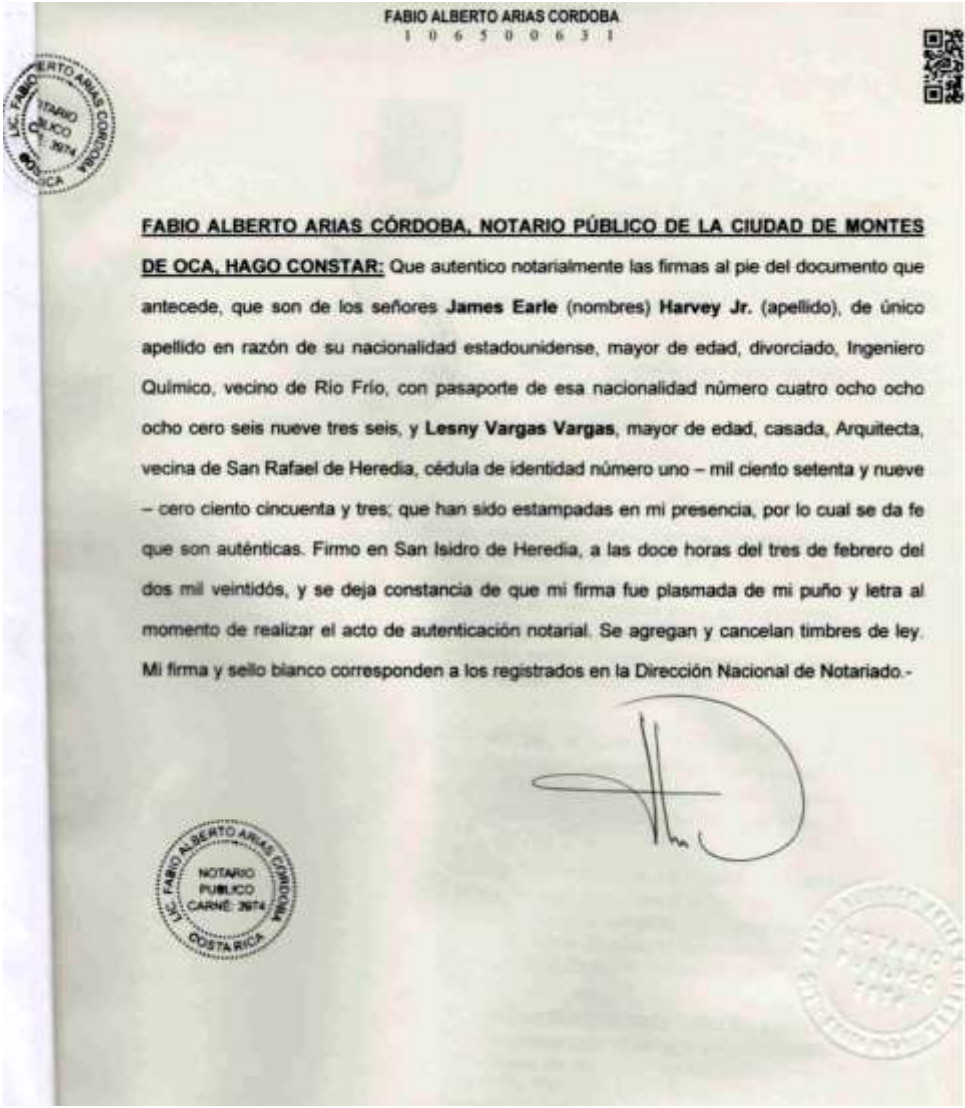
El suscrito, **James Earle** (nombres) **Harvey Jr.** (apellido), de único apellido en razón de mi nacionalidad estadounidense, mayor de edad, divorciado, Ingeniero Químico, vecino de Río Frio, con pasaporte de esa nacionalidad número cuatro ocho ocho ocho cero seis nueve tres seis, actuando en mi condición de Presidente, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la compañía **CLUB LOMAS DEL ZURQUÍ SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – trescientos veinticuatro mil cuatrocientos treinta y nueve, con domicilio social en Heredia, San Isidro, San Josecito, Residencial Lomas del Zurquí, Edificio del Club Lomas del Zurquí, con el debido respeto manifiesto:

En forma vengo a solicitar el cambio de **USO DE SUELO** de **RESIDENCIAL** a **COMERCIAL**, para los inmuebles propiedad de mi representada inscritos en el Registro Nacional, Sistema de Folio Real del Registro Inmobiliario, Partido de **HEREDIA**, matriculas y descripción que se indican a continuación, ambos situados en Distrito segundo San José, cantón sexto San Isidro, provincia de Heredia:

A. Número **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA – CERO CERO CERO**, que es: Naturaleza: Lote C - uno; Linderos: Sur: Lote C-nueve; Este: Lote C-dos; Oeste: Calle Tranqueras con frente de quince metros cincuenta y un centímetros; Noroeste: Calle Turu con frente de sesenta y tres metros lineales; Medida: ochocientos ochenta metros con noventa y ocho decímetros cuadrados; Plano: H - ochocientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos dieciséis – dos mil tres; y

B. Número **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIECISIETE – CERO CERO CERO**, que es: Naturaleza: Lote C - ocho terreno para construir; Linderos: Norte: Resto Lote C – uno; Sur: Calle pública con frente de dieciocho metros treinta y un centímetros; Este: Resto Lote C-nueve; Oeste: Calle Turu con frente de cuarenta y ocho metros treinta y seis centímetros; Medida: mil treinta y cuatro metros con veinte decímetros cuadrados; Plano: H - seiscientos setenta y siete mil ciento noventa y tres – dos mil uno.

Consecuentemente, solicito la respectiva modificación del diseño de sitio para las **ETAPAS I y III DE RESIDENCIAL LOMAS DEL ZURQUÍ**, ubicado en San Josecito, Distrito segundo San José, según planta de diseño de sitio y propuesta de intervención para el cambio de uso de suelos que se adjuntan.



POR TANTO:-----

Una vez conocido y analizado el tema, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable Concejo Municipal adoptar el siguiente acuerdo:-----

1. Revocar el acuerdo numero 43 -2022 del acta número 14 de 20 de mayo del 2022, de la reunión de la comisión de Plan Regulador. -----

2. Informar al señor James Earle Harvey Jr. en relación con la solicitud de cambio del uso de suelo residencial a comercial dentro del residenciales Lomas del Zurquí, se analizó su solicitud especifica en relación con los usos permitidos en el plan regulador y se ha llegado a los siguientes considerandos y conclusiones: -----

Que se modifico el articulo 52 para permitir ciertas actividades comerciales en terrenos

1 ocupados por lotes residenciales, entre ellas el uso de “aparcamiento público o privado
2 (parqueo) de vehículos livianos”. El texto de la modificación dice textualmente:” Para el caso
3 de los proyectos de urbanización existentes previos a la fecha de publicación del plan
4 regulador, los usos comerciales y servicios permitidos deberán ubicarse exclusivamente en la
5 zona comercial que forma parte de cada proyecto de urbanización, a fin de evitar que usos
6 potencialmente molestos afecten las zonas residenciales. Para los terrenos fuera del área
7 comercial solo se permitirán los siguientes usos: 7,16 (excepto cementerio), 18, 23, 26, 37,
8 39,44, 47 (únicamente preescolar), 50 y 74 Para todos los casos, dentro la ZRMC, las tiendas
9 establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes:
10 cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias,
11 floristería y plantas, ventas por catálogo y tiendas virtuales. Asimismo, será permitido como
12 uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso58” -----

13 **Debe señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por parte**
14 **de una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será sometido**
15 **a una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU, por lo tanto,**
16 **la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser modificada en los**
17 **procesos señalados anteriormente.** -----

18 Siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas
19 Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. **Se**
20 **declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado**” -----

21 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador
22 dictamen N°36, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo
23 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

24 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°36, y
25 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de
26 hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11,
27 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26
28 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

29 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°35 tomado por la
30 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de

1 mayo de 2022. -----

2 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las

3 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se

4 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la

5 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°36

6 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

7 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente

8 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se

9 requiera. -----

10 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel

11 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis

12 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----

13 14.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante

14 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del

15 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°37,

16 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022.---

17 **ACUERDO N. 1102-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

18 **Considerando:** -----

19 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto

20 completo del dictamen N°37, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022

21 celebrada el 13 de Mayo de 2022. -----

22 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----***

23 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***

24 ***Dictamen N° 37 -----***

25 ***Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022 -----***

26 ***A partir de las 18 horas, 30 minutos-----***

27 ***Tema: Cambios de Zonificación Actual a Zona Rural Concentrada.-----***

28 ***ANTECEDENTES: -----***

29 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la

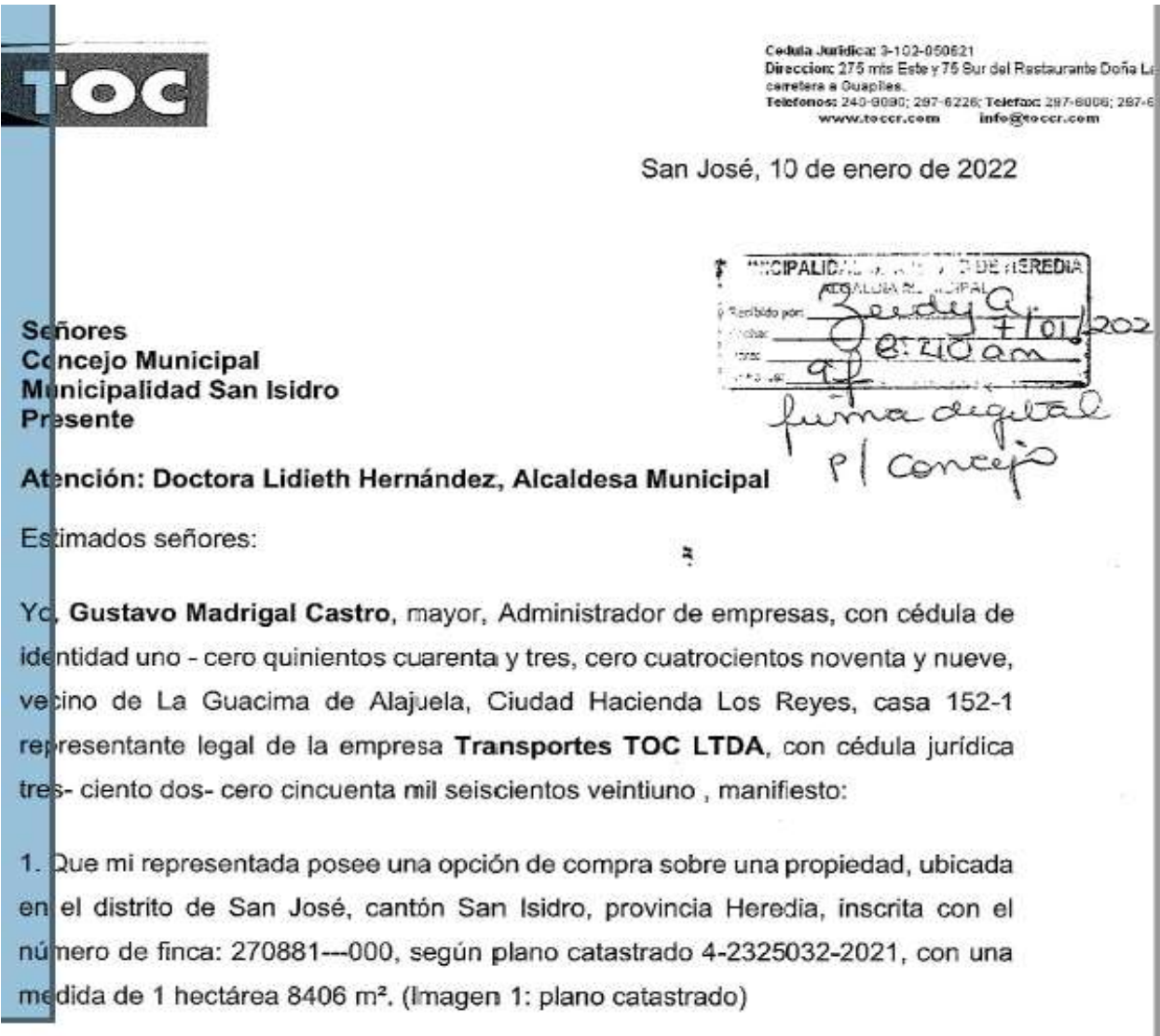
30 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o

los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022.-----

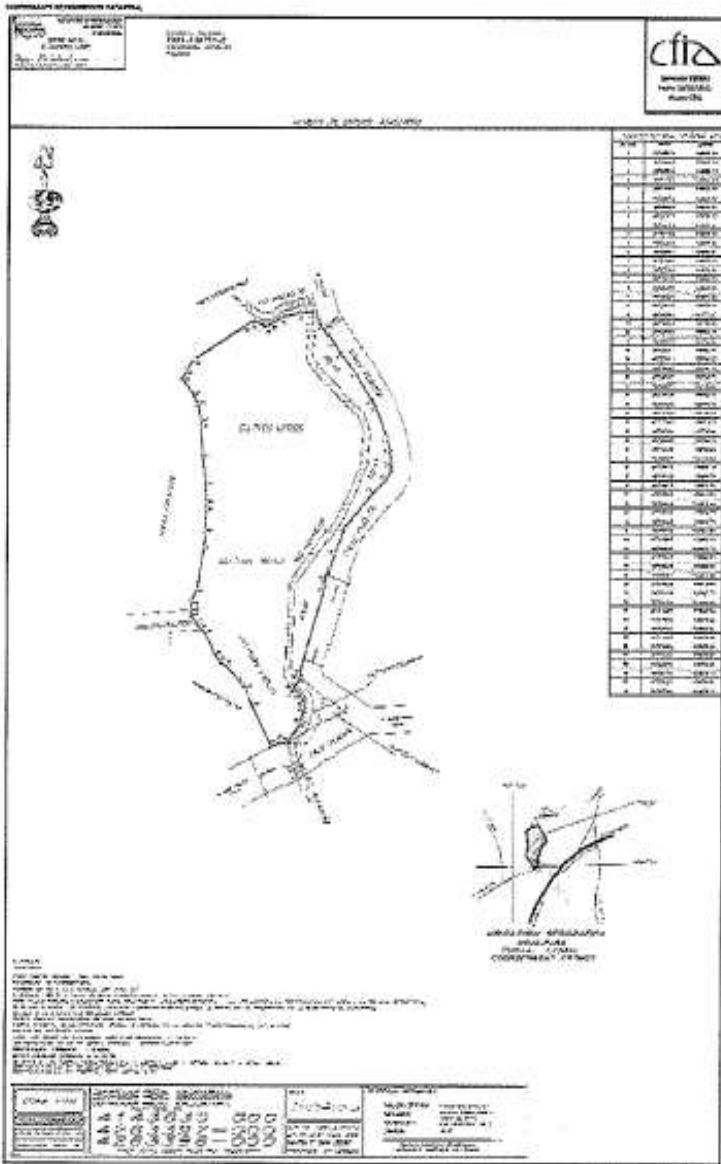
CONSIDERANDO-----

I. Que se analiza solicitud remitida a la Municipalidad de San Isidro de Heredia suscrita por el Señor Gustavo Adolfo Madrigal, la cual fue trasladada a conocimiento de esta Comisión para su atención, en los siguientes términos: -----





Cedula Juridica: 3-102-050621
Direccion: 275 mts Este y 75 Sur del Restaurante Doña La
carretera a Guapiles.
Telefonos: 240-8090; 297-6226; Telefax: 297-6066; 297-6
www.toccr.com info@toccr.com



De acuerdo con el Plan Regulador Urbano vigente para el cantón de San isidro de Heredia, la propiedad está afectada por tres usos del suelo: Zona Rural Concentrada (ZRC) en el sector frente a la ruta Nacional 112, con una distancia de 50 m perpendicular a la vía, Zona de Protección Forestal (ZPF), a lo largo del cauce del rio Paracito con un ancho de 10 m y el resto con el uso de Zona Agropecuaria (ZAG) (ver ubicación en imagen 2 del plan regulador vigente).



Cédula Jurídica: 3-102-050621
Dirección: 275 mts Este y 75 Sur del Restaurante Doña L.
carretera a Guapiles.
Teléfonos: 249-8080; 297-8226; Telefax: 297-8006; 297-8007
www.tocr.com info@toocr.com



Debe señalarse que, a pesar de los usos propuesto en el plan regulador para la finca en específico, como producto de la influencia de la Ruta Nacional 32 (Braulio Carrillo), los terrenos cercanos a la propiedad mencionada, muestran en la actualidad una tendencia a los usos de tipo comercial, de servicios, industriales, bodegas y otros permitidos en la Zona Industrial y Servicios, establecida en el plan regulador vigente a lo largo de la Ruta 32, con un ancho de 100 m.

Hemos sido enterados por diversos medios, que la Municipalidad de San Isidro de Heredia está realizando las labores técnicas que permitan una actualización del plan regulador vigente, incluyendo talleres con los vecinos de los diferentes distritos.

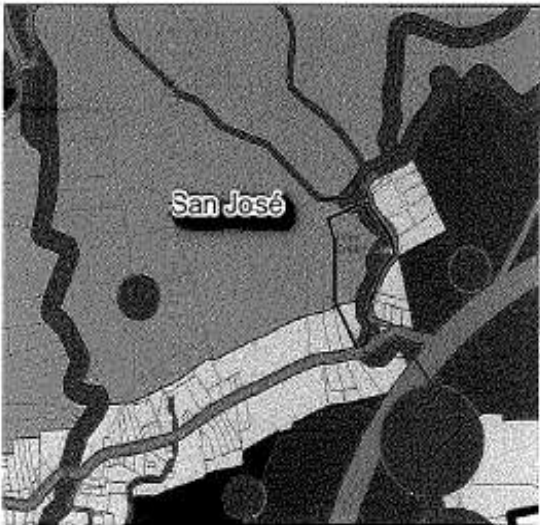


Cedula Juridica: 3-102-050621
Direccion: 275 mts Este y 75 Sur del Restaurante Doña L.
carretera a Quepiles.
Telefonos: 240-6090; 297-6226; Telefax: 267-6006; 267-4
www.toccr.com info@toccr.com

Como producto de este proceso, se ha generado una propuesta de modificación del plan regulador, cuya copia hemos obtenido en la página de la Municipalidad.

De acuerdo con esta propuesta, el sector donde se ubica la propiedad de interés, presenta las siguientes modificaciones: (imagen 3)

- a) La Zona Industrial y Servicios se aumenta a un ancho de 150 m, lo que permitirá aumentar el uso comercial, industrial y servicios en este sector.
- b) La Zona Rural Concentrada también se aumento a un ancho de 75 m, incluyendo la incorporación dentro de esta zona a los sectores residenciales ubicados hacia el oeste de la propiedad, lo cual permitirá también el uso comercial en estos terrenos.
- c) Se mantiene la Zona de Protección de Cuerpos de Agua, que incluye tanto la Zona de Protección de Quebradas como la Zona de Protección de manantiales y pozos.
- d) Para el resto de la propiedad de mi representada, se mantiene el uso agropecuario.



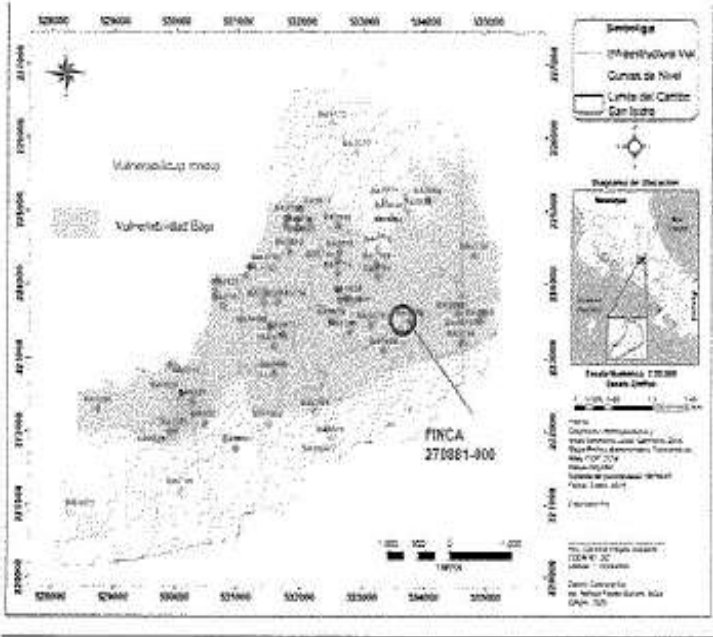


Cedula Juridica: 3-102-000821
Direccion: 275 mts Este y 75 Sur del Restaurante Doña La
carretera a Guapiles.
Telefonos: 240-6080; 297-6226; Telefax: 297-6006; 297-6
www.toccr.com info@toccr.com

SEGUNDO:

Es importante señalar que la propiedad de interés no presenta obstáculos desde el punto de vista ambiental para el cambio de uso solicitado, tal como se reseña a continuación:

- a) El terreno es plano, con un ligero desnivel hacia el rio Paracito, lo cual permite garantizar un adecuado manejo de las aguas pluviales
- b) El rio Paracito no a mostrados históricamente problemas de desbordamiento de las aguas de su cauce. Además, el plan regulador aumenta la zona de protección a lo largo de la ribera del cauce hasta 15 m, siendo lo establecido por la Ley Forestal únicamente 10 m por su ubicación en Zona Rural
- c) El terreno se ubica dentro de la zona de baja vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, tal como se muestra en el mapa de vulnerabilidad obtenido mediante consulta en la pagina oficial de la Municipalidad. (imagen 5)





Cedula Juridica: 3-102-050621
Direccion: 275 mts Este y 75 Sur del Restaurante Doña La
carretera a Guapiles.
Teléfonos: 240-9090; 287-6226; Telefax: 287-6006; 287-6
www.toccr.com info@toccr.com

TERCERO:

Tal y como se mencionó, la propuesta de modificación del plan regulador en proceso de aprobación incluye modificaciones en el entorno inmediato del terreno de interés, aumentando la Zona Rural Concentrada en los alrededores, lo cual va a permitir el desarrollo de mayores actividades de tipo comercial y servicios, validando la tendencia actual de este sector del cantón. Sin embargo, en el caso del terreno de mi representada esta ventaja adicional es relativa, ya que a causa de la Zona de Protección del río Paracito, la Zona Rural concentrada se disminuye significativamente y además el acceso es restringido producto también de la Zona de Protección (imagen 7).

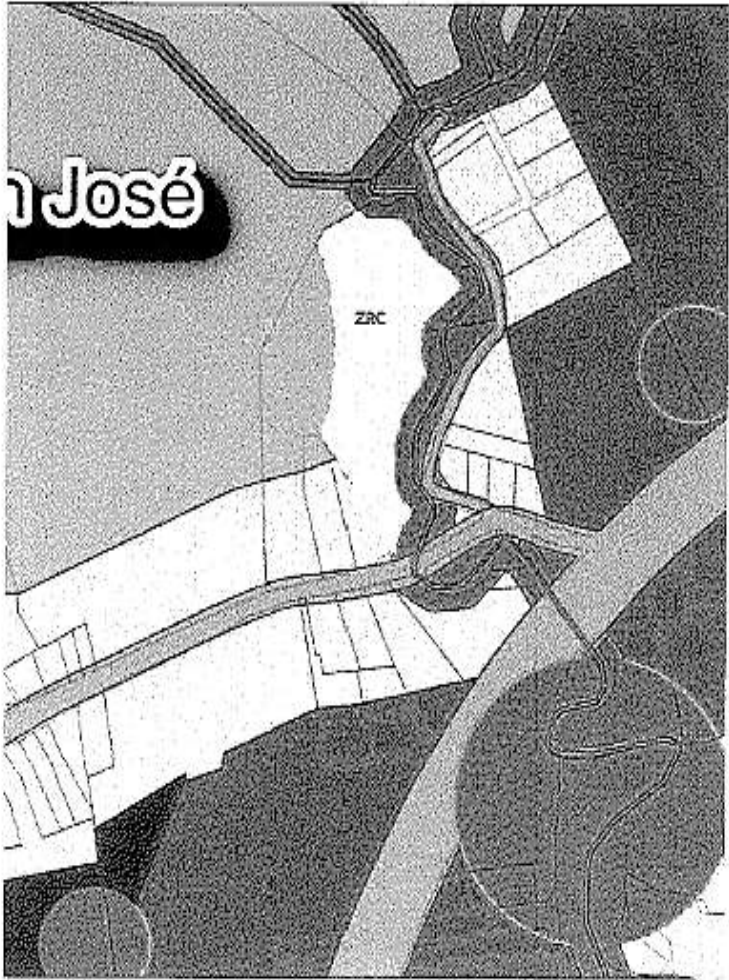
CUARTO:

Nuestra solicitud de darle el uso de Zona Rural Concentrada a la totalidad del terreno de mi representada, integra toda el area alrededor de la Zona Industrial y frente a la Ruta Nacional 112 como una zona homogenea en cuanto a los usos permitidos y crea una transicion entre el uso insdustrial y el uso agricola que se desarrolla hacia el norte y al este, siendo una propuesta mas ordenada y acorde con la tendencia actual en el desarrollo del canton (imagen 8).

Tambien es importante indicar que la posibilidad de un uso comercial y servicios en este terreno, sera un motor de desarrollo para la comunidad, generando empleo directo e indirecto a traves de las futuras actividades que puedan desarrollarse en los terrenos de mi representada. Tambien, la municipalidad recolectara más ingresos, provenientes de permisos de construcción y patentes de servicios.



Cédula Jurídica: 3-102-050621
Dirección: 275 mts Este y 75 Sur del Restaurante Doña L,
cometora a Quezaltenango
Teléfonos: 240-9090, 297-0228; Telefax: 297-6008; 297-6
www.toccr.com info@toccr.com



PETITORIA:

Como resultado de los argumentos presentados, me permito muy respetuosamente solicitar al Concejo Municipal de San Isidro de Heredia, que acepte nuestra propuesta para incorporar los terrenos de interés como parte de la Zona Rural Concentrada y que sea incorporado dentro del proceso de modificación del plan regulador cantonal.

Estamos en disposición de realizar una reunión e inclusive una visita de campo con los funcionarios encargados del trámite del plan regulador.



Cédula Jurídica: 3-102-050621
Dirección: 275 mts Este y 75 Sur del Restaurante Doña Lu
camiera e Quapiles.
Teléfonos: 240-8080; 287-8236; Telefax: 287-8006; 287-8
www.tocr.com info@tocr.com

Para estos efectos, señalo para atender notificaciones los correos gmadrigal@grupomym.co.cr y los teléfonos 88442129 y 22409090.

Sin otro particular,
GUSTAVO ADOLFO MADRIGAL CASTRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por GUSTAVO ADOLFO MADRIGAL CASTRO (FIRMA)
Fecha: 2022.01.06 13:25:55 -06'00'
Gustavo Madrigal
Representante legal S.A.

POR TANTO:

Una vez conocido y analizado el tema, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable Concejo Municipal adoptar el siguiente acuerdo:-----

1. Informar al señor Gustavo Madrigal Castro, en relación con la solicitud presentada ante la Alcaldía Municipal de fecha de 10 enero de 2022, lo siguiente: -----
 - a) La zona Industrial y de Servicios (ZIS) ya se modificó a un ancho de 150 m como parte de las solicitudes de los vecinos en los talleres de participación. -----
 - b) La Zona de Protección de Cuerpos de Agua, que afecta a la propiedad, se mantiene en 15 m de ancho -----
 - c) Efectivamente, los terrenos incluidos en la solicitud no tienen tanta vocación agrícola debido a su poco tamaño y a la tendencia del entorno para actividades comerciales, industriales y de turismo. -----
 - d) Tampoco se presentan factores de riesgo natural que puedan afectar un uso productivo

(inundación, deslizamientos, contaminación del acuífero, otros). -----

e) La solicitud de cambiar el uso de Zona Agroturística a Zona Rural Concentrada es válida técnicamente por la ubicación y característica del terreno. Se acepta el argumento del interesado con relación al aumento de empleo e ingresos municipales. -----

f) Debido al conocimiento previo del área donde se ubica la propiedad, se omite la necesidad de una visita de campo para verificar los alegatos -----

En conclusión: se recomienda aceptar la petición para cambiar el uso de ZAG a ZRC. -----

Debe señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por parte de una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será sometido a una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU, por lo tanto, la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser modificada en los procesos señalados anteriormente. -----

2. Dejar el presente acuerdo como definitivamente aprobado.-----

Siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. **Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado** ” -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°37, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°37, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°37 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de mayo de 2022.-----

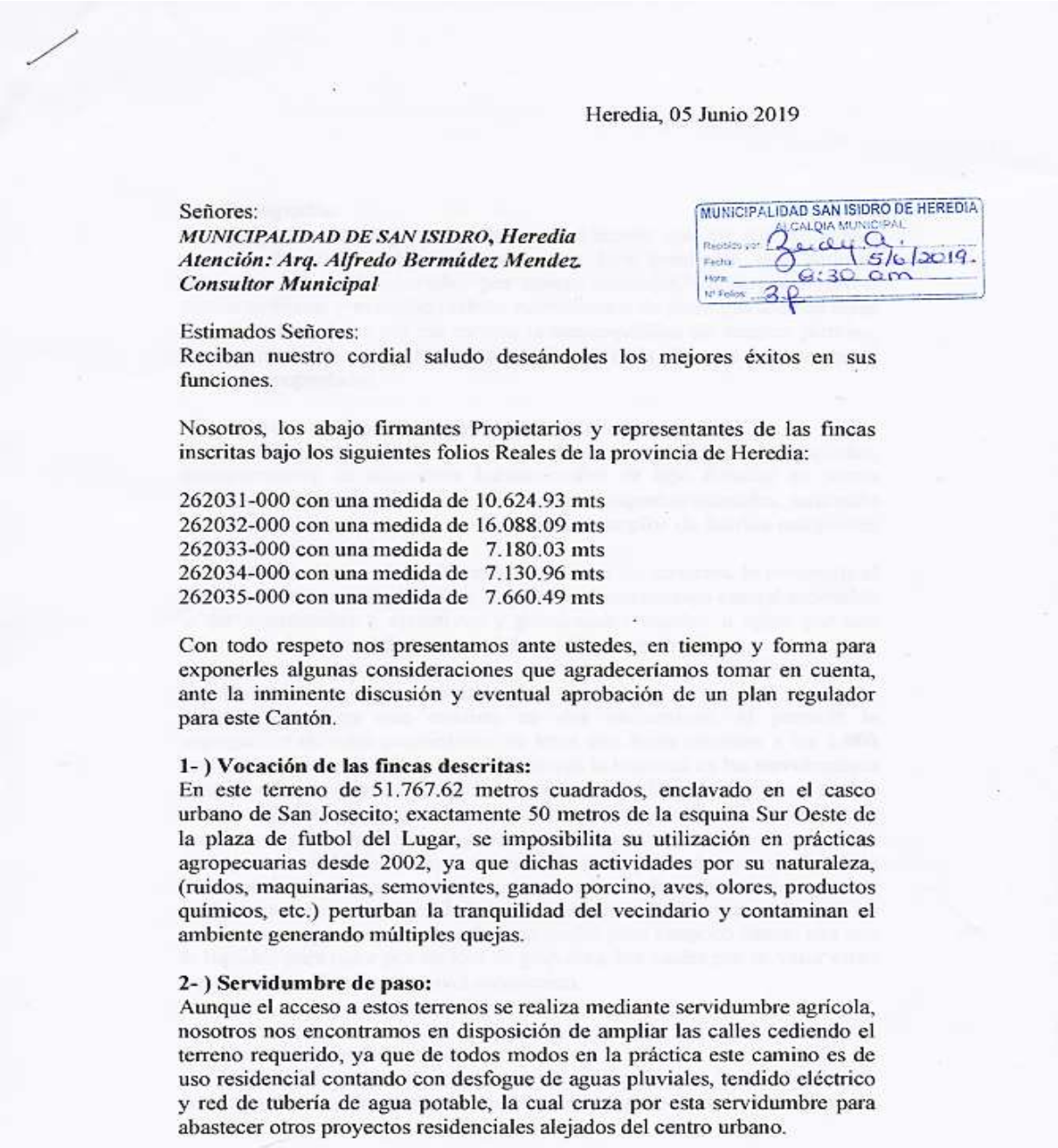
2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la

1 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°37
2 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
3 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
4 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
5 requiera. -----
6 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
7 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
8 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
9 15.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
10 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
11 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°38,
12 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022.---
13 **ACUERDO N. 1103-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
14 **Considerando:** -----
15 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
16 completo del dictamen N°38, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022
17 celebrada el 13 de Mayo de 2022. -----
18 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----***
19 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***
20 ***Dictamen N°38 -----***
21 ***Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022-----***
22 ***A partir de las 18 horas, 30 minutos-----***
23 ***Tema: Cambios de Zonificación en parcelas a Zona de Expansión Urbana -----***
24 ***ANTECEDENTES: -----***
25 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la
26 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los
27 Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con
28 el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,
29 integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley
30 de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU.-----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022.

CONSIDERANDO

I. Que se analiza solicitud remitida a la Municipalidad de San Isidro de Heredia suscrita por los señores Jorge Ramos Ovalles Vivas, Agustín Mesa Torres y José Enrique Araya Cordero, la cual fue trasladada a conocimiento de esta Comisión para su atención, en los siguientes términos:



3-) Topografía:

La topografía natural plana del terreno, es acorde con los requerimientos para el desarrollo urbanístico, con una leve pendiente que permite, descargar las aguas pluviales por cauces naturales, conservando así el medio ambiente y evitando realizar movimientos de tierra que afecten áreas circunvecinas; quizá por ese motivo la municipalidad sin nuestro permiso, ha desaguado las aguas llovidas provenientes de la plaza de deportes hacia nuestras propiedades.

4-) Aporte a resolución de problemática actual.

Como es evidente, en la zona se realizan en gradientes inapropiadas, construcciones de soluciones habitacionales de tipo familiar en forma lineal, con acceso a calle principal mediante pequeñas alamedas, saturando servicios públicos y creando hacinamientos propios de barrios marginales sin control municipal.

Esta propiedad, ubicada a 100 metros de todos los servicios, le permitiría al gobierno local sin ningún costo, responder al crecimiento natural inevitable y dar oportunidad a ejecutivos y pensionados locales, a optar por una solución habitacional digna para el desarrollo de su familia.

5-) Habitaciones al alcance de la clase media.

Nuestra propuesta que consiste en dos alternativas: a) permitir la segregación de estas propiedades en lotes con áreas cercanas a los 1.000 metros cuadrados, b) extender a 200 metros la longitud en las servidumbres hasta donde se permitan dichas las segregaciones. De esta manera se podría romper con los esquemas actuales y de antaño, utilizando eficientemente la propiedad como transición de zona de alta densidad (centro urbano) a otra de baja densidad habitacional; Ofreciendo una opción de mejor calidad de vida con la que no cuenta hoy la clase media de la comunidad, la cual al tratar de resolver su necesidad, se encuentra con la barrera en la cual no califica para optar por terrenos de bien social, pero tampoco cuenta aún con la liquidez para optar por un lote de gran área, los cuales por su valor están dirigido a familias de alto nivel económico.

6-) Optimización de servicios.

La lotificación propuesta no impactaría fuertemente la prestación de servicios municipales y otros, más bien es una propuesta de redistribución

de los servicios actuales, permitiendo reducir la saturación y hacinamiento en zonas cercanas al centro de población.

7-) Unión de servidumbres de acceso.

La servidumbre de acceso a esta finca que inicia en la esquina Sur Oeste de la Plaza de deportes del lugar, nace paralela con la servidumbre de la propiedad vecina, únicamente separadas por una malla tipo ciclón; en el escenario planteado se podría realizar la unión de las dos servidumbres, creando un derecho de vía con una amplitud superior a los 9 metros, respetando el ancho que defina la Municipalidad.

Conscientes de su esfuerzo y dedicación, de antemano nos ponemos a la orden para apoyarles en este necesario y urgente proyecto.

Atentamente:



Jorge Ramos Ovalles Vivas
Cedula. Residencia **186200389101**
Representante Legal



Agustín Mesa Torres
Pasaporte **146548916**
Representante Legal



J. Enrique Araya C.
Cedula. 3-216-124
Apoderado Legal

Teléfonos 84 04 07 95 / 83 66 90 63 / FAX 22 92 86 56
Correo jov3883@hotmail.com
CC. Archivo.

1
2
3 **POR TANTO**-----
4 Una vez conocido y analizado el tema, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable
5 Concejo Municipal adoptar el siguiente acuerdo:-----
6 1. Informar los señores: Jorge Ramos Ovalles Vivas, Agustín Mesa Torres y José Enrique Araya
7 Cordero, en relación con la solicitud del cambio de uso del suelo en los terrenos al suroeste de
8 la plaza de San Josecito, lo siguiente: -----
9 2. La modificación del plan regulador incluye como propuesta, el cambio de Zona Agropecuaria
10 a Zona de Expansión Urbana, con una vía pública propuesta que comunica el cuadrante de la
11 plaza de deportes de San Josecito con la urbanización Lomas Verdes sección oeste, pero con
12 un trazo diferente al solicitado y definido por el Ing. Juan Rafael Sánchez de la Unidad Técnica
13 de Gestión Vial. Por tanto, se considera que no es necesario otra modificación. -----
14 Debe señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por
15 parte de una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será
16 sometido a una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU,
17 por lo tanto, la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser
18 modificada en los procesos señalados anteriormente. -----
19 3. Dejar el presente acuerdo como definitivamente aprobado.-----
20 Siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas
21 Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. Se
22 declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado” -----
23 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador
24 dictamen N°38, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo
25 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----
26 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°38, y
27 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de
28 hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11,
29 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26
30 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

- 1 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°38 tomado por la
2 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de
3 mayo de 2022.-----
- 4 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
5 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
6 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
7 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°38
8 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
- 9 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
10 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
11 requiera.-----
- 12 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
13 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
14 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----
- 15 La Síndica Suplente Fátima Alvarado Montoya se retira momentáneamente de la Sesión al ser las
16 4:57p.m. y se reincorpora al ser las 5:00 p.m. -----
- 17 El Síndico Propietario Luis Alberto Acuña Cerdas se retira momentáneamente de la Sesión al ser
18 las 5:06p.m. y se reincorpora al ser las 5:08 p.m. -----
- 19 **16.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
20 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
21 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°39,
22 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022. --
- 23 **ACUERDO N. 1104-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
- 24 **Considerando:**-----
- 25 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
26 completo del dictamen N°39, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°13-2022
27 celebrada el 13 de Mayo de 2022. -----

1 **“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----**
2 **MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----**
3 **Dictamen N°39 -----**
4 **Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de Mayo de 2022-----**
5 **A partir de las 18 horas, 30 minutos-----**
6 **Tema: Solicitud de Asociación de Desarrollo Integral San Francisco (ADI). -----**
7 **ANTECEDENTES: -----**
8 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la
9 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o
10 los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal;
11 con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad
12 jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60
13 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----
14 ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022
15 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,
16 artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve
17 ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado
18 indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,
19 de fecha 10 de enero de 2022. -----
20 **CONSIDERANDO -----**
21 I. Que se analiza solicitud remitida a la Municipalidad de San Isidro de Heredia suscrita por los
22 señores Errol Piedra Alfaro, Presidente de la Asociación de Desarrollo de San Francisco de San
23 Isidro de Heredia, la cual fue trasladada a conocimiento de esta Comisión para su atención, en
24 los siguientes términos: Propuesta de la Asociación de Desarrollo Integral de San Francisco de
25 San Isidro de Heredia al Plan Regulador para redefinir y/o incluir las actividades de
26 emprendedores. -----
27 Antecedentes: -----
28 San Isidro fue considerado en el año 2016, por la UCR y el PNUD, como el 4to cantón con mayor
29 Índice de Desarrollo Humano; considerándola esperanza de vida, instrucción y bienestar material
30 de sus habitantes. Sin embargo, este bienestar proviene de actividades realizadas fuera del cantón,

lo que convierte al cantón en un excelente lugar donde vivir, pero no para realizar actividades productivas. Básicamente, la economía del cantón se basa principalmente en actividades agropecuarias como los cultivos de café y hortalizas, así como la ganadería de leche. No hay desarrollo industrial ni a pequeña y medianas industrias, fuentes motrices para su desarrollo económico. -----

Los actuales desafíos económicos que está experimentando el país, han afectado a muchas familias, al reducirse el número de plazas laborales y de calidad para generar un sólido basamento económico familiar, propiciando el surgimiento cada vez más creciente de emprendedores que buscan subsistir a sus necesidades básicas, en una primera instancia, y luego establecerse como empresarios sociales o vecinales. Para esto, se ocupa el concurso de las instituciones gubernamentales (que está cada vez más comprometidas en propiciar, apoyar e impulsar a los emprendedores) y de las autoridades municipales. He aquí el punto de inflexión en la curva ascendente de desarrollo humano de San Isidro: hay calidad de vida, hay bienestar, pero no hay articulación posible desde las autoridades municipales ni el plan regulador vigente que presenten una plataforma de impulso y apoyo a los emprendedores para poder continuar su largo camino de crecimiento hacia una pyme consolidada. -----

Es por todo lo antes expuesto, que se somete a su consideración las siguientes propuestas y puntos de reflexión para ser integrados en el nuevo Plan Regulador: -----

PROPUESTAS-----

1. Redefinir y/o incluir los siguientes **usos de suelo**, en concordancia con la zonificación y lotificación:-----

1.1. Salones Comunes: -----

Se propone ampliar su definición de manera tal que justifique que desarrollen actividades, de procesos: -----

Artesanal: Agroindustriales, Alimenticios, Funcionales, Decorativos, Con fines turísticos -----

Incubación, Capacitación, Entrenamiento Comercial a través de Comercio Solidario como ferias, Trueques, Hub Comunal, Centros de Valor Agregado, Coworking. -----

Abastecedores Comunes Solidarios, Bio-Sustentabilidad. -----

1.2. Áreas agroindustriales destinadas a PyMPAS (Pequeña y mediana producción agrícola), con

1 y sin valor agregado en el sitio. -----

2 1.3. Campos FERIALES para Cooperativas y Asociaciones. -----

3 1.4. Comercio destinado a emprendimientos de subsistencia Aquellos destinados a productores de

4 bienes o servicios artesanales insuficientes para poder independizarse comercialmente. -----

5 1.5. Telecomercio-ecommerce, Servicios de Telecomunicación que permita transmisión de datos, a

6 distancia o bajo plataformas en la nube. -----

7 PUNTOS DE REFLEXION: -----

8 1. Revisión de las Variables y los usos permitidos, y las dimensiones para cada sector. Se propone

9 incorporar una columna adicional para "casos especiales": emprendedores, asociaciones de

10 productores artesanales, cooperativas -----

11 Además, incorporar en los siguientes usos lo destacado en amarillo-----

12 1. Zona Institucional: Esta zona comprende los terrenos e instalaciones en todo el Cantón

13 dedicadas a la prestación de servicios públicos, entre ellos educación, salud, recreación o

14 administración (municipalidad), de manera que mantengan esta condición de uso; asimismo,

15 comprende una serie de terrenos destinados a la expansión de las instalaciones existentes, o bien

16 centros comunales de formación y desarrollo de actividades productivas de emprendedores

17 comunales, la construcción de nuevas áreas de servicio, con el fin de mejorar las condiciones de

18 prestación de todos ellos. A diferencia del Plan Regional Metropolitano, el Plan Regulador

19 identifica y establece esta reserva de espacios, los cuales además responden a las necesidades y

20 expectativas expresadas por las comunidades durante los talleres de participación ciudadana y

21 por las instituciones relacionadas (escuelas, clínicas, ESPH, entre otros). Es importante indicar

22 que por la distribución de los asentamientos, no sólo se incorporan nuevas áreas en las cabeceras

23 de distrito, sino además en otros núcleos importantes a nivel intracantonal, como son Santa Cruz,

24 Lomas Verdes de Zurquí, Santa Cecilia y El Trapiche, previendo así una mejoría en la relación

25 espacial de los asentamientos y los servicios públicos. -----

26 2. Zona Agropecuaria: Corresponde a espacios internos ubicados entre las diferentes calles

27 públicas, dentro de lo denominado por el INVU como Zona Especial de protección; en San Isidro

28 se extienden desde el límite cantonal sur hacia el norte hasta alcanzar aproximadamente la

29 coordenada 224.000 norte, abarcando (con excepción de las zonas anteriormente descritas) los

30 terrenos tradicionalmente utilizados para la agricultura, y que abarcan actividades

agroindustriales de PyMPAS que den valor agregado al producto agrícola. En relación con el Plan Regional Metropolitano, el Plan Regulador permitirá mantener la zona como de uso predominantemente agrícola pero en densidades menores al reestablecer áreas mínimas entre 3.000 y 10-000 m²; además, excluye los usos estrictamente industriales, para los cuales se crea una zona específica, reduciendo así el potencial de impacto de este sector productivo en la zona de recarga acuífera de mayor importancia en el cantón. -----

***3. Zona industrial, de comercio y servicio:** Corresponde a un sector exclusivamente para la ubicación de industrias, pequeños talleres y fábricas así como comercio asociado; 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 (ya evidente con los primeros desarrollos). Además, permite evitar el desarrollo industrial disperso que permite en Plan Regional Metropolitano en cualquier parte de la Zona Especial de Protección, a la vez que restringe la tipología de industriales a aquellas del Grupo C, que según el Ministerio de Salud son de tipo inofensivo. También en relación al Plan Regional Metropolitano, reduce las áreas mínimas de lote para lograr una zonificación más incompatible con la tenencia actual de la tierra, sin embargo, paralelamente se reduce el porcentaje de cobertura de forma que el potencial de cobertura de 5000 m² por finca del Plan Regional Metropolitano, se reduce a 200 m² o incluso menos, por finca por medio del Plan Regulador. -----*

***4.Zona Urbana Comercial Residencial:** Se establece en el centro urbano de cada una de las cabeceras de distrito; tiene como fin concentrar la mayor variedad y cantidad de actividades comerciales y de servicios, dándole prioridad a las pymes y al comercio que fomenta y/o fortalezca la economía comunal a fin de consolidar el centro como área de distribución y abastecimiento, permitiendo además la vivienda en función de los asentamientos de este tipo que existen. El área que ocupa la zona en cada caso está en función directa con la jerarquía actual y deseada, de forma que la de mayor extensión se ubica en San Isidro. En relación a los centros urbanos definidos por la modificación del Plan Regional Metropolitano de 1997, el área se mantiene igual en el caso de San Isidro; en San Josecito se mantiene en los terrenos que enfrentan a la Ruta Nacional pero se reduce hacia el norte, a fin de evitar la extensión de la zona hacia terrenos de menor pendiente, que además hoy tienen una ocupacional por completo residencial; en Concepción se reduce en dos porciones de los extremos sudeste, norte y noreste, a fin de*

1 conformar un centro más integrado, permitiendo además excluir dos porciones por dentro
2 residenciales; en San Francisco se mantiene sólo en terrenos que enfrentaba a la Ruta Nacional,
3 reduciéndose hacia el sur donde los terrenos se mantienen con un uso agrícola o agroindustrial y
4 propiciarían una extensión y desintegrado del centro, y hacia el norte, donde los terrenos tienen
5 un uso por completo residencial. En términos generales, la ZUCR permitirá concentrar aún más
6 los servicios, reduciendo además la densidad total por medio de mayores áreas de lote para
7 nuevas segregaciones y evitando el desarrollo de servidumbres urbanas. -----
8 **POR TANTO**-----
9 Una vez conocido y analizado el tema, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable
10 Concejo Municipal adoptar el siguiente acuerdo:-----
11 I. Informar al señor: Errol Piedra Alfaro, Presidente Asociación de Desarrollo Integral San
12 Francisco (ADI) en relación con la solicitud de modificar el reglamento de zonificación en el
13 plan regulador, lo siguiente: -----
14 a) El resultado del análisis y conclusiones sobre la propuesta de la ADI es el siguiente y se
15 responde en el mismo orden y numeración de la solicitud (en negrita se indica lo solicitado
16 por la ADI)-----
17 1.1. **Salones Comunes: Se propone ampliar su definición de manera tal que justifique que**
18 **desarrollen actividades, de procesos:** -----
19 **Artesanal: Agroindustriales, Alimenticios, Funcionales, Decorativos, Con fines turísticos,**
20 **Incubación, Capacitación, Entrenamiento Comercial a través de Comercio Solidario como**
21 **ferias, Trueques, Hub Comunal, Centros de Valor Agregado, Coworking.** -----
22 **Abastecedores Comunes Solidarios, Bio-Sustentabilidad.** -----
23 1.1 En relación con este tema, debe señalarse que el uso de salón comunal ya está incluido como
24 uso número 19 del artículo 46. En cuanto a la ampliación de actividades a desarrollar dentro de
25 los salones comunes, en el artículo 55 donde se indican los usos permitidos para la Zona Pública
26 Institucional (ZPI), se agregaron como actividades complementarias para los salones comunes,
27 los usos 47 (instalaciones para incubación, capacitación y entrenamiento), 56 (locales para
28 alimentos y bebidas) 74 (varios tipos de tiendas) y 79 (venta de productos al por menor). Con este
29 cambio se permitirá a las asociaciones de desarrollo actividades comunes de esta naturaleza,
30 sin embargo, debe considerarse que serán de carácter temporal y requerirán una patente, lo cual

- 1 se indica como un cambio en el uso 19. -----
- 2 **1.2 Áreas agroindustriales destinadas a PyMPAS (Pequeña y mediana producción agrícola, con**
3 **y sin valor agregado en el sitio).** -----
- 4 1.3 Se agrego como una actividad la agroindustria de pequeña y mediana producción en el uso
5 43 del artículo 46.-----
- 6 **1.4 Campos FERIALES para Cooperativas y Asociaciones.** -----
- 7 1.5 La actividad de campos feriales ya está incluida en el uso 46 del artículo 46 no puede
8 establecerse en un reglamento un destino específico para la operación de cualquier uso, por lo
9 tanto, desestimamos la solicitud de indicar los campos feriales para cooperativas y asociaciones.
10 Además, estas organizaciones están facultadas para desarrollar estas actividades. -----
- 11 **1.6 Comercio destinado a emprendimientos de subsistencia Aquellos destinados a productores**
12 **de bienes o servicios artesanales insuficientes para poder independizarse comercialmente.** ----
- 13 1.7 El comercio es una actividad permitida en el uso 74 del artículo 46, por lo tanto, ya está
14 incluida la solicitud. -----
- 15 **1.8 Telecomercio -ecommerce, Servicios de Telecomunicación que permita transmisión de datos,**
16 **a distancia o bajo plataformas en la nube.**-----
- 17 1.9 Se agrego la actividad de tele comercio y transmisión de datos en el uso 20 del artículo 46.
- 18 b) Con relación a los puntos de reflexión, se hicieron los siguientes cambios:-----
- 19 1. Con relación al concepto de instalaciones para formación y desarrollo de actividades
20 productivas, ya está incluido en el concepto genérico de “educación”, debe recordarse que esta
21 es una definición y por lo tanto no debe incluir la totalidad de los usos, estos se incluyen en cada
22 una de las zonas. Se agrego como uso permitido dentro de la capacitación el Emprendedurismo
- 23 2. Se agregó en la definición de la zona agropecuaria los usos de agroindustria de pequeña y
24 mediana producción. -----
- 25 3. Se agregó en la definición de zona industrial los talleres en el artículo 45 inciso e y también se
26 incluyó como una actividad en el uso 43. -----
- 27 4. Con respecto a la solicitud de que las actividades comerciales y de servicios en la Zona Urbana
28 Comercial Residencial sean de prioridad para las PYMES, se considera que no se puede realizar
29 este cambio porque sería de carácter discriminatorio con relación a cualquier otra persona física

1 o jurídica que pretenda estos usos, por lo tanto, se desestima la solicitud. -----

2 Los cambios citados podrán ser verificados en el documento que se publique para el proceso de

3 la Audiencia Pública. -----

4 **Debe señalarse que actualmente el plan regulador está sometido a una revisión final por parte**

5 **de una Comisión especial nombrada por el Concejo Municipal y posteriormente será sometido**

6 **a una Audiencia Pública, de previo a la revisión y aprobación por parte del INVU, por lo tanto,**

7 **la información suministrada debe ser considerada preliminar y podría ser modificada en los**

8 **procesos señalados anteriormente.**-----

9 El Señor Alfredo Bermúdez Méndez menciona que toda la actividad será de carácter y Patente

10 temporales, debe ir con el permiso de la Municipalidad según reglamento, a la vez menciona que

11 todas las actividades agroindustriales, solo se pueden desarrollar en la zona de servicios

12 industriales de comercios y servicios en la zona agropecuaria -----

13 Siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas

14 Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. **Se**

15 **declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobada”** -----

16 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial Plan Regulador dictamen

17 N°39, se abre un espacio para deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal y solicita

18 a la secretaria del Concejo Municipal Seidy Fuentes Campos, registre de forma sucinta dichas

19 deliberaciones; en el orden que se registraron: -----

20 ➤ La Regidora Marcela Guzmán Calderón consulta si al indicarse que son patentes temporales,

21 por ejemplo, la que se indica “agroindustrial” ¿se va a especificar dicha temporalidad y va a

22 quedar especificada dentro del Plan Regulador? ya que cuando se da la autorización de uso

23 del salón comunal el destino de sus usos es diverso, y se debe aclarar cuáles usos, en este

24 caso agroindustrial, si van a desarrollarlo como MiPymes. Le preocupa que la temporalidad

25 sea tan amplia que no se puedan realizar las demás actividades que usualmente en estos

26 lugares se realizan como fiestas, feria artesanal, entre otros. -----

27 ➤ El Regidor Minor Arce Solís indica que estas patentes serán temporales, aunque no se

28 definió, por el tiempo que dure la actividad solicitada. Estas actividades normalmente

29 solicitan el uso del salón comunal y tienen un plazo, entonces sería por el plazo que dure la

30 actividad. Esto debería quedar incluido más que todo en la modificación que se debe hacer

1 al Reglamento de Patentes de la Municipalidad. -----

2 ➤ La Regidora Marcela Guzmán Calderón indica que, si le parece importante indicar esta

3 temporalidad, porque a veces estas temporalidades se fijan de acuerdo a la actividad, y para

4 no perder ese fin de los salones comunales si considera importante revisar y hacer la consulta

5 técnica a los ingenieros y/o a la Administración que asesoran con el tema del Plan Regulador,

6 ¿en que lugar del plan regulador se puede incluir un plazo de temporalidad?, para no hacer

7 muy lapso este permiso.-----

8 ➤ El Regidor Minor Arce Solís toma nota de lo indicado y menciona que se llevará a consulta

9 con el señor consultor y a los compañeros del equipo técnico. -----

10 ➤ La señora Presidenta recomienda que se incluya en el dictámen “por el lapso que dure la

11 actividad”, que consideren agregarlo para delimitarlo más. -----

12 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la comisión especial de plan regulador N°39, y

13 realizadas las deliberaciones correspondientes, con fundamento en el antecedente y las

14 consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la

15 constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del

16 código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia

17 acuerda:-----

18 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°39 tomado por la

19 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°13-2022 celebrada el 13 de

20 mayo de 2022, y que se incluya en este “por el lapso que dure la actividad”.-----

21 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las

22 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se

23 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la

24 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°39

25 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.--

26 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente

27 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se

28 requiera.-----

29 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cuatro Regidores Propietarios: Raquel

30 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Dennis Azofeifa Bolaños y Ana Melissa

1 Vindas Orozco. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
2 **17.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
3 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
4 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°40,
5 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°16-2022 celebrada el 03 de junio de 2022 ----
6 **ACUERDO N. 1105-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
7 **Considerando:** -----
8 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
9 completo del dictamen N°40, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°16-2022
10 celebrada el 03 de junio de 2022-----
11 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----***
12 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***
13 ***Dictamen N°40 -----***
14 ***Reunión Ordinaria N°16-2022 celebrada el 03 de junio de 2022 -----***
15 ***A partir de las 18 horas, 30 minutos-----***
16 I. ***Tema:*** *Modificaciones, adiciones y cambios en el texto, para valoración, análisis y aprobación*
17 *de esta comisión:-----*
18 ***ANTECEDENTES:*** -----
19 i. *Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la*
20 *transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los*
21 *Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con*
22 *el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,*
23 *integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley*
24 *de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU.-----*
25 ii. *Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022*
26 *del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,*
27 *artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve*
28 *ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato*
29 *indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,*
30 *de fecha 10 de enero de 2022. -----*

CONSIDERANDO-----

II. Que el señor Alfredo Bermúdez Méndez, menciona los siguientes artículos, de la Propuesta de Modificación al Plan Regulador, que contienen modificaciones, adiciones y cambios en el texto, para valoración, análisis y aprobación de esta comisión: -----

Artículo 7— Definiciones “Certificado uso de suelo” -----

Es un acto jurídico concreto por medio del cual el funcionario designado competente de la Municipalidad de San Isidro de Heredia, acredita la conformidad mediante documento oficial, notificado al solicitante; o no del uso del suelo con lo establecido en la zonificación respectiva del Plan Regulador vigente. Para su emisión se utilizan como instrumentos indispensables el Mapa de Zonificación del cantón de San Isidro, el mapa Catastral y el Plano Catastrado del inmueble en cuestión y los alineamientos que establezcan las instituciones competentes, éstos últimos sólo en caso necesario que así determine la DCU.-----

Artículo 21 — Visado de planos catastrados.-----

Para el visado de planos catastrados se procederá de la siguiente forma. -----

- a) Aquellos planos que se encuentra debidamente catastrados anterior a la publicación del Plan Regulador (15 de diciembre de 2005), y que no cuenten con escritura pública y no cumplan los requisitos de superficie y frente mínimo según la zona donde se ubiquen podrán ser visados, si los lotes o predios cumplen con las normas del Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE (GAM) y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente.-----
- b) Todos aquellos planos que fueron visados, no estando vigente el Plan Regulador, y que cumplen con las normas del Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE (GAM) y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente, mantendrán el visado otorgado. -----
- c) Todos aquellos planos que se encuentran debidamente catastrados y que iniciaron el trámite ante el Catastro Nacional o ante la Dirección de Urbanismo del INVU, no estando vigente el Plan Regulador y que cumplen con las normas del Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE (GAM) y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente, podrán ser visados. -----
- d) Se visarán aquellos planos que cuentan con orden judicial o proceso sucesorio resolución

Judicial en firme, siempre y cuando cumplan las disposiciones establecidas por este Reglamento; en caso contrario la Dirección de Control Urbano emitirá resolución donde manifiesta el incumplimiento al Plan Regulador -----

Artículo 31—Segregación de lotes. -----

No se permitirá la segregación de lotes en tamaños menores que los establecidos como área mínima para cada una de las zonas definidas en el presente Plan Regulador. El fraccionamiento de lotes solo se podrá hacer únicamente si los lotes resultantes tienen frente a una calle pública, una alameda peatonal, servidumbre urbana, servidumbre agrícola o servidumbre rural y siempre y cuando estas vías reúnan los requisitos mínimos de infraestructura establecidos en el Artículo 7 del Reglamento de Vialidad que complementa la normativa urbana del plan regulador. Complementariamente, los lotes a segregar deberán contar con la disponibilidad de los servicios públicos de agua y luz. -----

El señor Alfredo Bermúdez Méndez, menciona que con este artículo se puede segregar los lotes, para cada zona. -----

Artículo 35— Retiro por ampliación vial-----

El antejardín contemplará la franja de terreno para ampliar el derecho de vía establecido en el reglamento de vialidad. En caso de ampliación vial prevista, contemplara franja de terreno para ampliar el derecho de vía establecido en el Reglamento de Vialidad. A esta franja adicional se le puede dar el uso provisional como antejardines o estacionamiento restringido, o usos comerciales al aire libre que no implique construcción de techos de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador se establece la lista de usos que se detalla a continuación: -----

1. Academias y/o talleres de capacitación y formación de artes, oficios y deportes. -----
2. Agencias: Renta de vehículos, productos JPS, seguros, viajes, financieras, bancos, recaudadoras, cambio y/o envío de divisas, aduanas. -----
3. Almacén y/o bodega -----
4. Alquiler y/o venta de: vehículos, equipo de cómputo, ropa, material de eventos, video, mobiliario, instrumentos musicales, artículos turísticos -----
5. Alquiler y/o venta de maquinaria y equipo de construcción -----
6. Anfiteatro y/o auditorio -----
7. Aparcamiento público o privado (parqueo) de vehículos livianos -----

- 1 8. *Aparcamiento para autobuses.*-----
- 2 9. *Aparcamiento para busetas* -----
- 3 10. *Aparcamiento para vehículos pesados.* -----
- 4 11. *Aparcamiento para vehículos de porteo de objetos y personas* -----
- 5 12. *Aparcamientos de vehículos para ruteo turístico* -----
- 6 13. *Bar* -----
- 7 14. *Bodega: excepto para productos explosivos; gases comprimidos, licuados, disueltos bajo*
- 8 *presión o altamente refrigerados; líquidos inflamables; sólidos inflamables, sustancias*
- 9 *sujetas a combustión espontánea, sustancias que en contacto con el agua emiten gases*
- 10 *inflamables; sustancias oxidantes, peróxidos orgánicos; sustancias tóxicas y sustancias*
- 11 *infecciosas; sustancias radioactivas; corrosivos; productos peligrosos diversos.*-----
- 12 15. *Carnicería (res, pescado, pollo y otras especies animales)* -----
- 13 16. *Cementerio y/o capilla de velación y/o crematorio* -----
- 14 17. *Centro comercial*-----
- 15 18. *Centro de estética: Barbería y/o salón de belleza* -----
- 16 19. *Centro comunitario (salón comunal). Para el caso de actividades comunales relacionadas*
- 17 *con los usos 47,56,74 y 79, se requerirá una patente temporal gestionada por la*
- 18 *Organización Comunitaria a cargo.* -----
- 19 20. *Centro de atención al cliente, centro de atención telefónica o centro de llamadas (“call*
- 20 *center”), tele comercio, transmisión de datos.* -----
- 21 21. *Centro de servicio automotor: lubricación, mecánica rápida, llantas cambio y venta, auto*
- 22 *decoración, lavado de vehículos.* -----
- 23 22. *Centro recreativo: tales como balnearios, campo de golf, club campestre, pesca*
- 24 *recreativa y otras facilidades destinadas a la recreación, excepto casinos, pistas para*
- 25 *automotores, campos de tiro.* -----
- 26 23. *Centros culturales: Galería (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro,*
- 27 *biblioteca, filmoteca.* -----
- 28 24. *Centros de Atención Integral y/o albergues temporales o permanentes: cuidados paliativos,*
- 29 *adicciones, niñez, personas jóvenes, estudiantes y persona adulta mayor.* -----
- 30 25. *Centros de rehabilitación y/o cuido de animales* -----

- 1
26. Club Recreativo: piscina, gimnasio, spa, canchas deportivas, eventos, juegos de salón,
- 2
- restaurante -----
- 3
27. Compra y/o venta y/o empeño de artículos usados: libros, ropa, electrodomésticos, joyas,
- 4
- relojes, cámaras fotográficas, artículos personales, artículos de hogar, artículos de
- 5
- oficina, herramientas, juguetes -----
- 6
28. Consulado-embajada. -----
- 7
29. Control de plagas -----
- 8
30. Convento y/o monasterio. -----
- 9
31. Cruz Roja. -----
- 10
32. Cultivos y actividades agropecuarias -----
- 11
33. Empresas constructoras (planteles de materiales y equipo) -----
- 12
34. Estación de bomberos. -----
- 13
35. Estudio de tatuajes y piercing. -----
- 14
36. Facilidades para ecoturismo, agroturismo, turismo comunitario y agroecologías (senderos,
- 15
- canopy, ecotram, área para acampar, miradores, plataformas de observación en árboles,
- 16
- teleférico, ecotram, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas para almuerzo,
- 17
- albergues de montaña y/o campestres, eco granjas avícolas, apícolas, ganaderas,
- 18
- plantaciones frutales, plantaciones forestales y/o mariposario, otros de la misma
- 19
- naturaleza) -----
- 20
37. Farmacia. -----
- 21
38. Ferretería -----
- 22
39. Heladería. -----
- 23
40. Helipuerto. -----
- 24
41. Hospital, sanatorio, clínica o consultorio de medicina general y/o especialidades médicas
- 25
- y de la salud, tales como terapia física, odontología, psicología y otras así definidas por el
- 26
- Colegio de Médicos de Costa Rica -----
- 27
42. Imprenta - litografía – serigrafía -----
- 28
43. Industria del Grupo C y tipo B no molestas, así sea calificada por el Ministerio de Salud.
- 29
- Incluye actividades industriales relacionadas con la investigación y producción de bienes
- 30
- y servicios de alta tecnología digital, agroindustrias de pequeña y mediana producción

- 1 agrícola y pecuaria y talleres. -----
- 2 44. Instalación deportiva y/o recreativas: tales como canchas multiuso, piscina, gimnasio, spa.
- 3 Centro de acondicionamiento físico, plaza de deportes y cualquier otra destinada a la
- 4 práctica deportiva, excepto pistas para automotores. -----
- 5 45. Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabinas, cabañas campamento, Hotel –
- 6 Residencia, Apartotel, Condohotel, Casa de Huéspedes, Apartamentos, bed&breakfast,
- 7 posadas rurales, villas, pensiones, albergues (de montaña y juveniles).
- 8 46. Instalaciones o espacios para eventos temporales y/o permanentes para: ejercicios
- 9 espirituales, actividades recreativas, actividades de entretenimiento, retiros,
- 10 capacitaciones, fiestas patronales, ferias y exposiciones (excepto salones baile, discotecas
- 11 y salas de fiesta)-----
- 12 47. Instalaciones para la educación, formación, capacitación, entrenamiento, investigación y
- 13 enseñanza para los niveles de: guardería, transición, (preescolar), primaria, secundaria,
- 14 universitaria, superior, vocacional, religión, idiomas, oficios técnicos. Incluye
- 15 instalaciones de servicio complementarios para la educación: deportivas, culturales,
- 16 residencias para estudiantes, profesores y personal educativo, incubadoras de empresas,”
- 17 hubs comunales”, centros de investigación social, económica y ambiental. -----
- 18 48. Instalaciones para la producción y difusión de productos de cine, radio y televisión. -----
- 19 49. Instalaciones para revisión técnica vehicular en materia de seguridad. -----
- 20 50. Instalaciones y equipo para el abastecimiento de agua potable, energía eléctrica,
- 21 telecomunicaciones y tratamiento de aguas servidas: tanques de agua potable, pozos
- 22 profundos, estaciones de rebombeo, estaciones de cloración, pasos aéreos de tubería,
- 23 canales, embalses, plantas de tratamiento de agua potable, repetidoras de radio y
- 24 comunicación, antenas y pararrayos, laboratorios de medidores y de agua potable -----
- 25 51. Insumos agropecuarios (venta de). -----
- 26 52. Jardín botánico. -----
- 27 53. Laboratorio de: radiología, clínico, de investigación, fotográfico y químico. -----
- 28 54. Lavandería y/o tintorería. -----
- 29 55. Licorera -----
- 30 56. Locales para: preparación y/o empaque y/o venta de alimentos y bebidas con servicio de

- 1 planta, tipo exprés, soda, cafetería y/o otra modalidad de servicio (menos de 200 m²),
- 2 restaurante (200 m² o más) -----
- 3 57. Mercado -----
- 4 58. Oficina para servicios profesionales, servicios técnicos y oficios (individualizada,
- 5 compartida o “coworking” -----
- 6 59. Oficina y/o instalaciones de: gobierno central, instituciones del estado, municipalidad,
- 7 empresas públicas -----
- 8 60. Plantas procesadoras (para el caso de que actividades industriales lo requieran) -----
- 9 61. Pistas para deportes no motorizados. -----
- 10 62. Protección civil privada. -----
- 11 63. Recibidor y/o beneficio de café -----
- 12 64. Reforestación: excepto especies exóticas. -----
- 13 65. Refugio para animales domésticos y/o silvestres. -----
- 14 66. Reutilización, recuperación, valorización y/o reciclaje de residuos sólidos ordinarios y de
- 15 manejo especial (listados en el **Control Verde**)-----
- 16 67. Sala de juegos de mesa, mecánicos, electrónicos, “brin colines”, inflables video juegos,
- 17 billares o similares. -----
- 18 68. Salón de baile, discoteca y sala de fiesta -----
- 19 69. Supermercado (más de 300m2 de construcción).-----
- 20 70. Talleres y/o reparaciones de motocicletas, automóviles, carpintería, ebanistería,
- 21 hojalatería, plomería, mecánica de precisión, artículos y equipo eléctrico y/o electrónico-
- 22 electromecánicas, mecatrónica, soldadura, pintura automotora, partes de automotores,
- 23 tapicería, reparación de llantas, mueblería y colchonería herramientas, metalmecánica y
- 24 maquinaria -----
- 25 71. Talleres de diseño e impresión digital -----
- 26 72. Templo, Iglesia, Sinagoga y actividades complementarias al culto religioso. -----
- 27 73. Terminal de autobuses y/o taxis... -----
- 28 74. Tienda (local) para venta y/o reparación de: artículos electrodomésticos, teléfonos fijos y
- 29 móviles, ebanistería, equipos de audio y video, cerrajería, ropa, zapatos, bazar, juguetes,
- 30 paraguas, cosméticos, equipo eléctrico, equipo fotográfico, instrumentos musicales,

- 1 *perfumería, relojería, joyería, libros, fotocopias, floristería y plantas, empastes, bicicletas,*
- 2 *suvenires, artesanías macrobiótica, venta de pañales, muebles, llantas, colchones y*
- 3 *artículos de decoración y limpieza para viviendas, vehículos y eventos, ventas por catálogo*
- 4 *y tiendas virtuales. -----*
- 5 75. *Torres de radiodifusión, radio comunicación, televisión y telecomunicaciones.-----*
- 6 *Tratamiento de aguas residuales de origen doméstico (únicamente para proyectos*
- 7 *residenciales o urbanizaciones debidamente aprobadas)-----*
- 8 76. *Tratamiento de aguas residuales de origen domestico (únicamente para proyectos*
- 9 *residenciales o urbanizaciones debidamente aprobadas) -----*
- 10 77. *Tratamiento de aguas residuales de origen industrial (únicamente para proyectos*
- 11 *industriales debidamente aprobados). -----*
- 12 78. *Venta de productos al por mayor con un área de construcción mayor a 300 m²-----*
- 13 79. *Venta de productos al por menor con predominio de alimentos, bebidas y abarrotes. Mini-*
- 14 *supermercado, pulpería, tiendas de conveniencias y otros con un área de construcción*
- 15 *máxima de 300 m². -----*
- 16 80. *Venta y/o depósito de combustibles, lubricantes, gas. -----*
- 17 81. *Venta y/o crianza, y/o adiestramiento y/o cuido de animales domésticos (excepto animales*
- 18 *porcinos) -----*
- 19 82. *Venta y/o Depósito de materiales de construcción (incluye ferretería). -----*
- 20 83. *Ventas, servicios y otras actividades transitorias, de baja escala, de cualquiera de los usos*
- 21 *de la tierra en aquellas zonas donde sean permitidos. -----*
- 22 84. *Verdulería. -----*
- 23 85. *Veterinaria y/o ventas de alimentos y otros artículos para animales domésticos -----*
- 24 86. *Vivero. -----*
- 25 87. *Vivienda multifamiliar (apartamentos unidos de forma vertical u horizontal). -----*
- 26 88. *Vivienda unifamiliar. -----*
- 27 89. *Zoológico y/o Zoo criaderos -----*
- 28 **Artículo 52— Usos permitidos -----**
- 29 *Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZMRC son los*
- 30 *siguientes, conforme a la lista establecida en el Artículo 46 del presente Reglamento. -----*

1 *Para el caso de los proyectos de urbanización existentes previos a la fecha de publicación del*
2 *plan regulador, los usos comerciales y servicios permitidos deberán ubicarse exclusivamente en*
3 *la zona comercial que forma parte de cada proyecto de urbanización, a fin de evitar que usos*
4 *potencialmente molestos afecten las zonas residenciales. -----*
5 *Para todos los casos, dentro la ZMRC, las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en*
6 *viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos y perfumería, relojería,*
7 *joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo, será permitido como uso*
8 *mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58 -----*
9 **Artículo 55—Usos permitidos-----**
10 *Los usos genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZPI son los siguientes,*
11 *conforme a la lista establecida en el artículo 46 del presente Reglamento. Para el caso de los usos*
12 *56, 74 y 79 podrán ser desarrollados por organizaciones comunales sin fines de lucro y*
13 *amparadas por una patente de carácter temporal. -----*
14 **Usos permitidos:** 6, 16, 19,22, 23, 24, 26, 31, 34, 41, 44, 46, 47, 50, 56, 57, 59, 66,72,73, 74, 79,
15 83.-----
16 **Artículo 56— Regulaciones urbanas -----**
17 a) *La ubicación del área publica a ceder y los porcentajes destinados a cada uno de los usos*
18 *establecidos en el inciso anterior, serán determinados mediante criterio técnico por la*
19 *Dirección de Control Urbano y la aprobación del Concejo Municipal, en el proceso de*
20 *aprobación de los planos constructivos y serán indicados por el desarrollador en el plano*
21 *de conjunto de la segregación, la urbanización o el condominio según corresponda -----*
22 b) *Para el caso de lotes traspasados a la Municipalidad producto de segregaciones o*
23 *procesos de urbanización, el lote mínimo será el 15% del área total a segregar o urbanizar.*
24 c) *Para el caso de proyectos residenciales bajo la modalidad de condominio horizontal o*
25 *vertical, además del 10% de área común dentro del condominio, el desarrollador deberá*
26 *traspasar a la municipalidad un lote con frente a calle publica correspondiente al 10%*
27 *del área total del proyecto, el desarrollador no estará obligado a la construcción de las*
28 *facilidades de parque -----*
29 d) *Los lotes traspasados a la Municipalidad no podrán ser a su vez traspasados a entes*
30 *privados u ONG`s, tales como fundaciones, asociaciones, cooperativas y otros entes sin*

1 fines de lucro.-----

2 Del total de área publica traspasada a la Municipalidad, proveniente tanto de segregaciones,

3 urbanizaciones o desarrollos en condominio, será destinada a los siguientes usos: -----

4 ✓ Parque y área verde -----

5 ✓ Juegos infantiles -----

6 ✓ Facilidades comunales: educación, salud, vigilancia, recreación, saneamiento ambiental,

7 cultura, oficinas de servicios públicos, servicios municipales, servicios institucionales.

8 ✓ Vías públicas vehiculares o peatonales -----

9 ✓ Áreas deportivas -----

10 Por lo tanto, conocidos, analizados y valorados los cambios, modificaciones y adiciones a los

11 artículos precedentes, de la Propuesta de Modificación del Plan Regulador, se somete a votación

12 de los miembros presente de la Comisión Especial del Plan Regulador, siendo avalado por: Minor

13 Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo

14 Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. Por mayoría calificada y definitivamente

15 aprobado, **Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado** ” -----

16 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador

17 dictamen N°40, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo

18 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

19 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°40, y

20 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho

21 y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16,

22 de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del

23 reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

24 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°40 tomado por la

25 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°16-2022 celebrada el 03 de

26 junio de 2022. -----

27 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las

28 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se

29 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la

30 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°40

1 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

2 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente

3 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se

4 requiera. -----

5 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel

6 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis

7 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----

8 18.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante

9 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del

10 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°41,

11 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°17-2022 celebrada el 10 de junio de 2022. ---

12 **ACUERDO N. 1106-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

13 **Considerando:** -----

14 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto

15 completo del dictamen N°41, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°17-2022

16 celebrada el 10 de junio de 2022. -----

17 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR***-----

18 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA*** -----

19 ***Dictamen N°41*** -----

20 ***Reunión Ordinaria N°17-2022 celebrada el 10 de Junio de 2022***-----

21 ***A partir de las 18 horas, 30 minutos***-----

22 ***Tema: Adición del Artículo 60 de la Propuesta del plan regulador Vigente para que diga:***

23 ***Regulaciones urbanas***-----

24 ***ANTECEDENTES:*** -----

25 i. *Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la*

26 *transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los*

27 *Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con*

28 *el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,*

29 *integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley*

30 *de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU.*-----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022. -----

CONSIDERANDO-----

I. Que el señor Alfredo Bermúdez, presenta consideración, modificación, adición del Artículo 60 de la Propuesta del plan regulador Vigente para que diga: Regulaciones urbanas -----

POR TANTO -----

La Comisión del Plan Regulador, recomienda al honorable Concejo Municipal el siguiente acuerdo: -----

1. Que para el caso de arborización de áreas destinadas para el uso público o uso común, la propuesta de desarrollo debe incluir un plan de arborización que deberá ser aprobado por la Municipalidad durante el proceso de aprobación de planos constructivos para proyectos de urbanización o condominio. -----

Por lo tanto, conocidos, analizados y valorados los cambios, modificación y adiciones al artículo precedente de la Propuesta de Modificación del Plan Regulador, se somete a votación de los miembros presente de la Comisión Especial del Plan Regulador, siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández, Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobada” -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°41, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°41, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

- 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
1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°41tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°17-2022 celebrada el 10 de junio de 2022.
2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°41 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se requiera. -----
- Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
- El Regidor Suplente Marco Ramírez Villalobos se retira de la Sesión al ser las 5:22p.m. -----
- 19.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°42, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°17-2022 celebrada el 10 de junio de 2022. ---
- ACUERDO N. 1107-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----
- Considerando:** -----
- I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°42, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°17-2022 celebrada el 10 de junio de 2022. -----
- “COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR-----***
- MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***
- Dictamen 42 -----***
- Reunión Ordinaria N°17-2022 celebrada el 10 de Junio de 2022-----***
- A partir de las 18 horas, 40 minutos-----***
- I. **Tema: Modificación y adición, de las REGULACIONES URBANAS DE LA ZONA ZPI -----**
- ANTECEDENTES: -----**

- 1

i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la

2

transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los

3

Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con

4

el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,

5

integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley

6

de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----
- 7

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022

8

del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,

9

artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve

10

ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado

11

indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,

12

de fecha 10 de enero de 2022. -----

13 **CONSIDERANDO**-----

- 14

II. Que el señor Alfredo Bermúdez Méndez, presenta a consideración de la comisión, modificación

15

y adición, de las REGULACIONES URBANAS DE LA ZONA ZPI-----

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	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	-	60 m2	-	-

VARIABLE	USOS	
	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL Y SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	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

30 Por lo tanto, conocidos, analizados y valorados los cambios, modificación y adiciones a las

1 regulaciones urbanas de la ZPI precedentes, de la Propuesta de Modificación del Plan Regulador,
2 se somete a votación de los miembros presente de la Comisión Especial del Plan Regulador,
3 siendo avalado por seis miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas
4 Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández, **Se**
5 **declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobada**” -----
6 II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador
7 dictamen N°42, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo
8 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----
9 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°42, y
10 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho
11 y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16,
12 de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del
13 reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----
14 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°42 tomado por la
15 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°17-2022 celebrada el 10 de
16 junio de 2022.-----
17 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
18 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
19 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
20 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°42
21 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
22 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
23 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
24 requiera. -----
25 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
26 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
27 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----
28 **20.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
29 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
30 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°43,

1 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°19-2022 celebrada el 01 de julio de 2022.----

2 **ACUERDO N. 1108-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

3 **Considerando:**-----

4 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto

5 completo del dictamen N°43, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°19-2022

6 celebrada el 01 de julio de 2022. -----

7 **“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR** -----

8 **MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA** -----

9 **Dictamen N°43**-----

10 **Reunión Ordinaria N°19-2022 celebrada el 01 de Julio de 2022** -----

11 **A partir de las 18 horas,30 minutos** -----

12 **Tema: CAPÍTULO VIII: LA ZONA URBANA COMERCIAL RESIDENCIAL (ZUCR)** -----

13 **ANTECEDENTES:**-----

14 i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la

15 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los

16 Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con

17 el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,

18 integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley

19 de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

20 ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022

21 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,

22 artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve

23 ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado

24 indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,

25 de fecha 10 de enero de 2022. -----

26 **CONSIDERANDO**-----

27 I. Que el señor Alfredo Bermúdez Bolaños, continúa explicando el reglamento del Plan Regulador

28 **CAPÍTULO VIII: LA ZONA URBANA COMERCIAL RESIDENCIAL (ZUCR)** -----

29 **Artículo 47—Definición.** -----

30 Corresponde a aquella que aparece en el mapa de zonificación con las siglas ZUCR. El propósito

1 de la ZUCR es procurar el desarrollo armónico de las funciones urbanas y consolidar las
2 tendencias existentes en la actualidad en los cuadrantes de San Isidro de Heredia y los centros
3 poblados de cada distrito. También es propósito de la ZUCR el concentrar usos urbanos de mayor
4 especialización y con mayor área de influencia a nivel cantonal, conforme la estrategia de
5 ordenamiento territorial del Plan GAM 2013-2030. -----

6 **Artículo 48: Usos permitidos** -----

7 Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZUCR son los
8 siguientes, conforme a la lista establecida en el Artículo 46 del presente Reglamento. Para el caso
9 de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las
10 siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes,
11 fotocopias, floristería y plantas. Asimismo, será permitido como uso mixto Comercial-Residencial,
12 todas las actividades profesionales del uso 58: -----

13 Usos permitidos: 1, 2, 4, 6, 7, 11, 15,16, 17,18,19, 20, 23,24, 27, 28, 31,34, 35, 37, 38, 39,41,42,
14 44, 45, 46,47, 48, 50,51, 52, 53, 54, 55, 56,57,58, 59, 62, 66, 67, 71,72, 73,74, 79, 83, 84, 85, 86,
15 87,88. -----

16 **Artículo 49—Regulaciones urbanas** -----

17 Los usos permitidos para la Zona Urbana Comercial Residencial deberán cumplir con las
18 siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan
19 las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el
20 objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador.-----

21 -----
22 -----
23 -----
24 -----
25 -----
26 -----
27 -----
28 -----
29 -----

30 **CUADRO 2: REGULACIONES URBANAS ZONA ZUCR**

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
Superficie mínima de lote en (m²)	200	200	200	500
Frente mínimo de lote (m)	8	10	10	15
Retiro frontal mínimo (m)	4	6	6	4
Retiro lateral mínimo (m)	-	-	-	1,5
Retiro posterior mínimo (m)	3	3	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	65	65	60
Densidad máxima (%)	50 viviendas/ ha			80 viviendas/ha
Área mínima de apartamento	—	—	—	60 m2

Artículo 50— Normas de control especial del área del Centro Histórico -----

a) Las edificaciones frontales de los cuadrantes que rodean la plaza de deportes, la escuela José Martí, el edificio de la iglesia católica y el edificio Municipal, así como los edificios diagonales a las esquinas de los cuadrantes que albergan estas edificaciones, tendrán una regulación especial en cuanto a la altura y el diseño además de los usos y normativas establecidos para la zona donde se ubican. -----

El propósito de estas regulaciones es prever que las edificaciones que se ubiquen en este perímetro, así como las aceras y mobiliario urbano que se construyan, armonicen con los edificios históricos de la Iglesia, la escuela y la Municipalidad, entendiendo esta armonía tanto en su composición espacial como en el tratamiento del color del edificio, rotulación, y otros elementos arquitectónicos. Ningún edificio dentro de esta zona podrá superar los 15 m de altura, para no competir con la estructura del edificio de la Iglesia Católica. -----

a) La Municipalidad del cantón elaborará un plan maestro para la implementación de las normas de control especial, que incluye: arborización y aceras en el cual se indicará trazo de acera, árboles, red eléctrica urbana subterránea, prevista de cloaca, reglamentación de rótulos, iluminación exterior, entradas y salidas de vehículos y otros aspectos atinentes. Deberá respetarse los retiros establecidos para la zona correspondiente. -----

b) Todos los proyectos de construcción de nuevas edificaciones dentro de esta zona deberán presentar ante la DCU un anteproyecto arquitectónico, sobre el cual se indicarán los requisitos particulares que debe respetar y las mejoras adicionales que deben ser incorporadas en los planos constructivos.-----

CAPÍTULO IX: ZONA MIXTA RESIDENCIAL-COMERCIAL (ZMRC) -----

Artículo 51—Definición -----

Comprende los espacios inmediatos a la Zona Urbana Comercial Residencial, tanto en la ciudad de San Isidro como en el resto de los principales centros poblados del Cantón y a lo largo de vías públicas donde se concentra la población local, así como los terrenos identificados como Zona de Renovación Urbana- Residencial (ZRU-R). El propósito de la ZMRC es ordenar el desarrollo urbano de las zonas aledañas a los principales centros poblados de todo el Cantón y buscar la mayor integración espacial, así como prever y controlar la posible extensión de las actividades comerciales y de servicios que ello implica. Sirve como zona de transición entre el uso agrícola y los diferentes usos urbanos, con el propósito de consolidar el uso residencial local junto con la Zona de Expansión Urbana y así densificar y concentrar el espacio y la población.-----

Artículo 52— Usos permitidos-----

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZMRC son los siguientes, conforme a la lista establecida en el Artículo 46 del presente Reglamento. -----
Para el caso de los proyectos de urbanización existentes previos a la fecha de publicación del plan regulador, los usos comerciales y servicios permitidos deberán ubicarse exclusivamente en la zona comercial que forma parte de cada proyecto de urbanización, a fin de evitar que usos potencialmente molestos afecten las zonas residenciales. -----

Para todos los casos, dentro la ZMRC, las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos y perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo, será permitido como uso mixto-----

Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58 -----

a) Usos permitidos: 1, 2,4 6,15,16,18, 19, 20, 23, 24,25, 26, 27, 28, 31, 34, 35, 37, 39, 41,42, 44,45, 46, 47, 50, 52,53, 54, 56, 58 59, 62, 66, 69, 71,73, 74, 75,76, 79, 83, 84, 85, 86,87,88.

Artículo 53— Regulaciones urbanas-----

Los usos permitidos establecidos para la ZMRC, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Para el caso de segregaciones mediante servidumbres rurales, se aplicarán las mismas regulaciones urbanas establecidas para la Zona Rural Concentrada. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes. -

CUADRO 3: REGULACIONES URBANAS ZONA ZMRC-----

VARIABLE	HABITACIONAL UNIFAMILAR	COMERCIAL	USOS	
			SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
Superficie mínima de lote en (m²)	200	200	200	1000
Frente mínimo de lote (m)	8	10	10	15
Retiro frontal mínimo (m)	4	3	3	4
Retiro lateral mínimo (m)	-	2	2	3
Retiro posterior mínimo (m)	3	3	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5

CAPÍTULO X: ZONA PUBLICA INSTITUCIONAL (ZPI) -----

Artículo 54—Definición-----

La Zona Publica Institucional se distribuye en varios espacios del cantón de San Isidro. El establecimiento de esta zona busca regular el estado de estos terrenos en su situación actual y prever las necesidades futuras de la comunidad, para diversos usos de carácter recreativo, cultural, seguridad, salud, infraestructura y otros. -----

Artículo 55—Usos permitidos -----

Los usos genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZPI son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 46 del presente Reglamento. Para el caso de los usos 56, 74 y 79 podrán ser desarrollados por organizaciones comunales sin fines de lucro y amparadas por una patente de carácter temporal. -----

1 **Usos permitidos:** 6, 16, 19,22, 23, 24, 26, 31, 34, 41, 44, 46, 47, 50, 56, 57, 59, 66,72,73, 74, 79,
2 83.-----

3 **Artículo 56-Regulaciones urbanas** -----

4 I. La ubicación del área publica a ceder y los porcentajes destinados a cada uno de los usos
5 establecidos en el inciso anterior, serán determinados mediante criterio técnico por la
6 Dirección de Control Urbano y la aprobación del Concejo Municipal, en el proceso de
7 aprobación de los planos constructivos y serán indicados por el desarrollador en el plano de
8 conjunto de la segregación, la urbanización o el condominio según corresponda -----

9 b) Para el caso de lotes traspasados a la Municipalidad producto de segregaciones o procesos de
10 urbanización, el lote mínimo será el 15% del área total a segregar o urbanizar. -----

11 c) Para el caso de proyectos residenciales bajo la modalidad de condominio horizontal o vertical,
12 además del 10% de área común dentro del condominio, el desarrollador deberá traspasar a la
13 municipalidad un lote con frente a calle publica correspondiente al 10% del área total del
14 proyecto, el desarrollador no estará obligado a la construcción de las facilidades de parque. -

15 d) Los lotes traspasados a la Municipalidad no podrán ser a su vez traspasados a entes privados
16 u ONG`s, tales como fundaciones, asociaciones, cooperativas y otros entes sin fines de lucro.
17 Del total de área publica traspasada a la Municipalidad, proveniente tanto de segregaciones,
18 urbanizaciones o desarrollos en condominio, será destinada a los siguientes usos:-----

19 ✓ Parque y área verde -----

20 ✓ Juegos infantiles -----

21 ✓ Facilidades comunales: educación, salud, vigilancia, recreación, saneamiento ambiental,
22 cultura, oficinas de servicios públicos, servicios municipales, servicios institucionales.-----

23 ✓ Vías públicas vehiculares o peatonales -----

24 ✓ Áreas deportivas -----

25 a. Los usos permitidos establecidos para la ZPI, deberán cumplir con las siguientes regulaciones
26 mínimas, sin detrimento de las regulaciones adicionales establecidas en otras leyes y
27 reglamentos vigentes y que no se le opongan. Cuando uno de los usos permitidos como zona
28 institucional se propongan desarrollar en otra zona del plan regulador, se permitirá la
29 segregación del lote mínimo establecido en el cuadro 4 y se le aplicaran las regulaciones
30 urbanas correspondientes a la zona ZPI. -----

b. Cuando unos de los usos permitidos como zona institucional se propongan desarrollar en otra zona del plan regulador, se permitirá la segregación del lote mínimo establecido en el cuadro 4 y se le aplicaran las regulaciones urbanas correspondientes a la zona ZPI. -----

CUADRO 4: REGULACIONES URBANAS ZONA ZPI -----

VARIABLE	REQUISITOS
Superficie mínima de lote en (m²)	500
Frente mínimo de lote (m)	10
Retiro frontal mínimo (m)	6
Retiro lateral mínimo (m)	2
Retiro posterior mínimo (m)	3
Altura máxima (pisos)	5 En edificaciones singulares tales como Iglesias, torres de comunicaciones y otros, la altura máxima permitida se aprobará excepcionalmente mediante criterio de la DCU, excepto en el área alrededor de los edificios históricos del centro de San Isidro, que no superaran los 5 pisos de altura.
Cobertura máxima (%)	60

CAPÍTULO XI: ZONA DE EXPANSIÓN URBANA (ZEU) -----

Artículo 57—Definición. -----

La zona de expansión urbana tiene por propósito garantizar los espacios necesarios para albergar a la población futura, permitiendo su ordenada ubicación actual y expansión. Son terrenos previstos para el desarrollo de urbanizaciones futuras y/o proyectos residenciales bajo la modalidad de condominios. -----

Artículo 58— Usos permitidos -----

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZEU son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 46 del presente Reglamento:-----

Usos permitidos: 2,15,16,17, 18, 19, 23,26.27, 35 37,38, 39, 42,44,45, 46, 50, 54, 55,56, 58, 59,62, 69 71,74,76 79,84, 85, 87, 88.-----

Artículo 59—Ubicación de usos comerciales y servicios en urbanizaciones -----

1 Para el caso de los proyectos de urbanización que se aprueben en esta zona, los usos comerciales
2 y servicios permitidos deberán ubicarse exclusivamente en la zona comercial que forma parte de
3 cada proyecto de urbanización, a fin de evitar que usos potencialmente molestos afecten las zonas
4 residenciales. Para el caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas
5 como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería,
6 bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo, será permitido como uso mixto
7 Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58: -----
8 **Artículo 60—Regulaciones urbanas** -----
9 Los usos permitidos establecidos para la ZEU, deberán cumplir con las siguientes regulaciones
10 mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este
11 artículo, que pueda adoptar la DCU, vía acuerdo municipal, con el objetivo de hacer cumplir el
12 Plan Regulador. Para el caso de arborización de áreas destinadas para el uso público o uso
13 común, la propuesta de desarrollo debe incluir un plan de arborización que deberá ser aprobado
14 por la Municipalidad durante el proceso de aprobación de planos constructivos para proyectos
15 de urbanización o condominio.-----
16 La ZEU se divide en dos categorías: expansión urbana de carácter horizontal (**ZEUH**) y
17 expansión urbana de carácter vertical (**ZEUV**), para las cuales se establecen normativas
18 diferentes en función de su ubicación, topografía, paisaje y otras variables ambientales. Para
19 cualquiera de las dos categorías, la autorización para el desarrollo de los proyectos queda sujeta
20 a la autorización por parte del MAG para el cambio de uso agrícola cuando así se requiera. La
21 normativa para cada una de ellas es la siguiente: -----
22 **a). Regulaciones para la Zona de Expansión Urbana Horizontal (ZEUH)** -----
23 -----
24 -----
25 -----
26 -----
27 -----
28 -----
29 -----
30 -----

CUADRO 5: REGULACIONES URBANAS ZONA ZEUH-----

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	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

Para todos los casos, accesos y parqueos contruidos con materiales que permitan la filtración, no se contabilizan dentro del área de cobertura. -----

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

CUADRO 6: REGULACIONES URBANAS ZONA ZEUV

VARIABLE	USOS	
	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL Y SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	5000	1000
Frente mínimo de lote (m)	30	15
Retiro frontal minimo (m)	5	5
Retiro lateral minimo (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	60 m2	-

se contabilizan dentro del área de cobertura. -----

Artículo 61— Proyección de uso residencial-----

El proceso de desarrollo de urbanizaciones a partir del año de vigencia del plan regulador se regirá por el siguiente número de lotes máximo permitidos en urbanizaciones para cada uno de

los distritos y en cada quinquenio. El cálculo se estableció partiendo de la base del quinquenio previo establecido en el plan regulador vigente y aplicando una tasa de crecimiento establecida para cada distrito, calculada en función de las estadísticas de población disponibles a la fecha de elaboración del plan.

CUADRO 6: PROYECCION DE CRECIMIENTO URBANO

	San Isidro	San José	Concepción	San Francisco	TOTAL
TASA	1.05	1.15	1.1	1.05	1.0875
QUINQUENIO	275	73	44	80	472
I	289	84	48	84	505
II	303	97	53	88	541
III	318	111	59	93	581
IV	334	128	64	97	623
	1519	493	268	442	2.722

El número de lotes máximo se ha considerado con base en el área disponible para expansión urbana (ZEU), un tamaño mínimo de lote de 300 m² y un porcentaje de utilidad de la tierra del 60%, considerando que un 40% debe ser destinado a vías públicas, zonas verdes, facilidades comunales y áreas de protección. Si en un quinquenio se solicita cuotas menores a las autorizadas, el remanente podrá acumularse y autorizarse dentro del mismo periodo o el siguiente, aplicado a los distritos que designe la DCU y apruebe el Concejo Municipal.

CAPÍTULO XII: ZONA RURAL CONCENTRADA (ZRC)

Artículo 62—Definición.

En el mapa de zonificación esta se consigna con las siglas ZRC y comprende espacios a lo largo de calles públicas que cuenten con servicios públicos de energía eléctrica y agua potable, donde actualmente se concentran viviendas a ambos lados en cada uno de los distritos, además de los terrenos ocupados en el área denominada Terranova, ubicado 1.5 kilómetros al norte del centro urbano del distrito de San Francisco, en el límite con el cantón de San Rafael. La ZRC tiene el propósito de establecer una franja de desarrollo a ambos lados de las vías de comunicación, con el fin de facilitar los asentamientos que se han venido desarrollando históricamente entre estas vías y la Zona Agropecuaria u otras que se establecen en el presente Plan Regulador. A la vez, permite la instalación de actividades comerciales con cierto grado de incomodidad, de tal manera

1 que se ubiquen en áreas con menor densidad residencial y con acceso desde las rutas principales
2 cantonales. -----
3 **Artículo 64—Regulaciones para residencia, comercio y servicios** -----
4 Los usos permitidos para residencia, comercio y servicios en la ZRC deberán cumplir con las
5 siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan
6 las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, con el objetivo de hacer cumplir el
7 Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en
8 otras leyes y reglamentos vigentes que no se opongan a las normas del presente Reglamento. Para
9 el caso del área de Zona Rural Concentrada denominada como Terranova se establece como
10 regulación especial, una superficie mínima de lote de 500 m2, el resto de las normativas se
11 mantienen iguales que para las demás zonas ZRC. -----
12 **CUADRO 7: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC** -----
13 **Artículo 65: lotes consolidados con frente a calle publica** -----
14 En el caso de lotes consolidados (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con
15 medidas mayores al lote mínimo, se podrán efectuar segregaciones mediante el uso de
16 servidumbres rurales con las especificaciones establecidas en el Reglamento de Vialidad, articulo
17 7: Vías Cantonales, inciso i): servidumbres rurales, para uso exclusivo de tipo residencial
18 unifamiliar (excepto el uso comercial en lotes resultantes con frente a calle pública). Para el caso
19 especial del área de ZRC denominada Terranova, solo se aceptarán segregaciones frente a la
20 calle propuesta como vía pública, una vez que la Municipalidad reciba conforme esta vía pública,
21 con los requisitos mínimos establecidos para las vías terciarias con un derecho de vía de 11
22 metros, conforme lo establecido en el CUADRO 2: CARACTERISTICAS DE VIAS PROPUESTAS
23 Y EXISTENTES del Reglamento de Vialidad Cantonal, incluyendo la infraestructura para
24 evacuación de pluviales. Para todos los casos se aplicará la siguiente normativa en función del
25 tamaño del lote consolidado. -----
26 -----
27 -----
28 -----
29 -----
30 -----

CUADRO 8: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC LOTES CONSOLIDADOS -----

	TAMAÑO DEL LOTE			
VARIABLE	1.000-3.000 m²	3.001-5.000 m²	5.001-10.000 m²	Mayores a 10.000 m2
Superficie mínima de lote en (m²)	500	1000	2000	4000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30	50
Retiro frontal mínimo (m)	4	6	10	15
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3	3
Cobertura máxima (%)	50	25	15	10
Densidad máxima (%)	20	10	5	7
	viviendas/ha	viviendas/ha	viviendas/ha	viviendas/ha

CAPÍTULO XIII: ZONA AGROPECUARIA Y ZONA AGROPECUARIA ESPECIAL (ZAG-ZAGE) -----

Artículo 66— Definición -----

Esta zona corresponde a espacios de borde y terrenos al interior de otras zonas. Por medio de la ZAG se pretende mantener las actividades agropecuarias en la zona, cautelares terrenos para mantenerlos al margen de la urbanización y desarrollar espacios de amortiguamiento en aras de un desarrollo humano y natural sustentable. Asimismo, permitirá la localización de actividades que requieran grandes espacios para su desarrollo y que sean compatibles con el uso del suelo, pero en densidades menores al restablecer áreas mínimas entre 7000 y 20000 m² para proyectos de segregación mediante servidumbre agrícola y áreas menores para el caso de segregaciones de lotes consolidados, con frente a calle publica; además, excluye los usos industriales, reduciendo así el potencial de impacto de este sector productivo en la zona de recarga acuífera de mayor importancia en el cantón. -----

Artículo 67— Usos permitidos -----

Los USOS permitidos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZAG y la ZAGE son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 46 del presente Reglamento. Para el

caso de las tiendas establecidas en el uso 74, se permitirán en viviendas como uso mixto solo las siguientes: cerrajería, ropa, cosméticos, perfumería, relojería, joyería, bazar, juguetes, fotocopias, floristería y plantas. Asimismo, será permitido como uso mixto Comercial-Residencial, todas las actividades profesionales del uso 58. En el caso del uso 86 (vivienda multifamiliar), solo será permitida para la Zona Agropecuaria Especial (ZAGE). Para el caso del uso 43, solo se permitirán actividades agroindustriales de pequeña y mediana producción agrícola y pecuaria.

a) **Usos permitidos:** 1, 3, 5,6, 14, 16, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 30,32, 33, 36, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52,56, 58, 59, 61,62, 63, 64, 65, 66, 72, 74, 75, 78,81, 83, 85, 86, 87,88, 89. -----

Artículo 68— Regulaciones urbanas -----

Los usos permitidos establecidos para la ZAG, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de regulaciones adicionales que no contradigan las establecidas en este artículo, que pueda adoptar la DCU, con el objetivo de hacer cumplir el Plan Regulador. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes. Las normas se aplican para dos tipos dentro de la Zona Agropecuaria: ---
La ZAG se divide en dos categorías: **la Zona Agropecuaria Regular (ZAGR)**, destinada a los propósitos originales establecidos en el Plan GAM 2013-2030, donde prevalece el uso agropecuario pero se permite actividades de otra índole en lotes mayores a los 10.000 m2 y la **Zona Agropecuaria Especial (ZAGE)**, prevista como una alternativa para el desarrollo residencial futuro para proyectos en muy baja cobertura y media densidad, para las cuales se establecen normativas diferentes en función de su ubicación, topografía, paisaje y otras variables ambientales. Se prevén solo para terrenos mayores a las 2 hectáreas, para evitar la atomización del uso residencial. Para cualquiera de las dos categorías, la autorización para el desarrollo de los proyectos queda sujeta a la autorización por parte del MAG para el cambio de uso agrícola cuando así se requiera. La normativa para cada una de ellas es la siguiente: -----

CUADRO 9: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAGR-----

VARIABLE	USOS		
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	7000	10000	10000
Frente mínimo de lote (m)	50	75	50
Retiro frontal mínimo (m)	5	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	5	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	5	5	5
Altura máxima (pisos)	3	5	5
Cobertura máxima (%)	30	30	30
Densidad máxima (%)	3 viviendas/ha	-	-

CUADRO 10: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAGE

VARIABLE	USOS		
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m²)	20.000	10000	10000
Frente mínimo de lote (m)	50	50	50
Retiro frontal mínimo (m)	5	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	10	10	10
Retiro posterior mínimo (m)	10	10	10
Altura máxima (pisos)	5	5	5
Cobertura máxima (%)	50	40	40
Densidad máxima (%)	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima del departamento	70 m2		

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

En el caso de lotes consolidados (ubicados en su totalidad en la ZAG), con frente a calle publica (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas menores al lote mínimo, se permitirán segregaciones frente a calle publica con un frente mínimo de 25 ms para uso residencial exclusivamente, con retiros, altura, cobertura y densidad igual a la establecida en la tabla siguiente para lotes entre 5.000 y 6.999 m2. Para efectos de segregación en estos lotes consolidados, se permitirá únicamente mediante servidumbre rural se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote, para segregaciones exclusivas de uso residencial (excepto el lote frente a calle publica podrá tener uso comercial).-----

CUADRO 11: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAG USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR-----

	TAMAÑO DEL LOTE		
VARIABLE	1.000-3.000m²	3.001-5.000m²	5.001-6.999,99m²
Superficie mínima de lote en (m²)	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	4	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	4	5
Altura máxima (pisos)	3	3	3
Cobertura máxima (%)	40	25	15
Densidad máxima (%)	20	10	5
	viviendas/ha	viviendas/ha	viviendas/ha

En todos los casos de lotes originados mediante segregación con base en el artículo 64, la DCU indicara en el plano catastrado al momento de visarlo para su segregación, la siguiente nota: “este predio se origina como producto de una segregación de lote consolidado mediante la aplicación del artículo 66 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador y por lo tanto, la normativa urbana que se debe aplicar (frente, área, retiros, altura, etc), corresponde a las normas de la columna del cuadro 11 que permitió dar origen a la segregación, independientemente del área resultante”.

CAPÍTULO XIV: ZONA DE PROTECCIÓN DE CUERPOS DE AGUA (ZPA)

Artículo 70—Definición.

La ZPA comprende espacios con bosques en el cantón y las áreas de protección que por ley se ubican alrededor de los ríos, quebradas, manantiales pozos. El propósito es cautelar y ordenar la explotación de estos recursos en el territorio cantonal y fomentar el cumplimiento de las leyes que protegen tanto el recurso forestal, así como las zonas en las cuales este se ubique, sea de forma real o potencial, con el fin de establecer una reserva de agua para el futuro de la comunidad. --- En el caso del sector urbano del Rio Tibás, se propone la creación de un parque lineal a lo largo de la zona de protección, mediante la compra de los terrenos o los acuerdos con propietarios y se extiende en forma paralela a las márgenes del río Tibás desde el límite con el cantón de San Rafael, al norte de la ciudad de San Isidro, hasta el límite con el Cantón de Santo Domingo, conformando así un Parque Lineal Recreativo. Incluye además otros terrenos que permiten la integración del parque con las vías públicas.

1 Este Parque Lineal tendrá como propósito la creación de un hito urbano dentro de la ciudad de
2 San Isidro y zonas adyacentes, destinado al uso recreativo, ambiental y cultural de la ciudadanía
3 del cantón y la población en general. Asimismo, integrar, dentro de un marco de renovación
4 urbana sostenible y ecológicamente responsable el río a la ciudad, promoviendo así el espíritu
5 conservacionista y de protección de la rica biodiversidad del Cantón, como el legado más
6 importante que se le puede dejar a las generaciones futuras. Para efectos del cumplimiento de
7 este proyecto la Municipalidad tendrá derecho de prioridad para adquirir terrenos o inmuebles,
8 siempre y cuando se declare de previo el bien de utilidad o interés público. Podrá igualmente
9 intercambiar, reubicar, desplazar, expropiar y/o ceder los terrenos que se consideren necesarios
10 para realizar el proyecto; para tal efecto presupuestará el dinero necesario, podrá así mismo
11 buscar ayudas internas y externas a través de convenios, donaciones u otros medios para la
12 realización del proyecto. -----

13 **CUADRO 15: REGULACIONES URBANAS ZONA ZCIS** -----

VARIABLE	USOS		
	COMERCIO Y SERVICIOS	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL
Superficie mínima de lote en (m²)	2.000	10.000	(*)
Frente mínimo de lote (m)	50	50	10
Retiro frontal mínimo (m)	6	6	3
Retiro lateral mínimo (m)	5	5	2
Retiro posterior mínimo	5	5	3
Altura máxima (m)	12	12	8
Cobertura máxima (%)	60	60	60
Densidad máxima			1 viviendas/ lote
(*) el área de los lotes consolidados se mantendrá y no podrá segregarse			

21 (*) el área de los lotes consolidados se mantendrá y no podrá segregarse -----

22 **CAPÍTULO XIX: ZONA PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO INDUSTRIAL**
23 **(ZPCTI)**-----

24 **Artículo 84—Definición** -----

25 La zona Parque Científico y Tecnológico Industrial tiene como propósito establecer industrias,
26 dedicadas a actividades de tecnologías limpias de alto valor agregado. Estos parques se
27 dedicarán a la creación y desarrollo de proyectos de base científica y tecnológica en áreas tan
28 diversas como la digital, biotecnológica, farmacológica, agronómica o de ciencia de materiales
29 Los Parques Tecnológicos son espacios industriales especializados en innovación y propician la
30 integración de la ciencia, la tecnológica y la industria de muy bajo impacto ambiental. En general,

son espacios de calidad urbanística y arquitectónica. La densidad de edificación suele ser pequeña, disponen de buenas infraestructuras y proporcionan servicios variados a los trabajadores y las industrias que se localizan en ellos. Además de las áreas específicas para esta zona señaladas en el mapa de uso del suelo, se podrán ubicar este tipo de instalaciones en cualquiera de las áreas dentro de las zonas ZAG, ZAT, ZRC. La localización del ZPCTI deberá ser aprobada por el Concejo Municipal, previo dictamen técnico positivo de la DCU. -----

CAPITULO II: COMPETENCIAS MUNICIPALES.-----

Artículo 3º—Competencias.-----

El conjunto de caminos de uso público según su función se clasificará en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal, de acuerdo con el Mapa de Vialidad. La jurisdicción del MOPT queda circunscrita y delimitada a las carreteras comprendidas en la Red Vial Nacional, quedando las vías cantonales restantes bajo la administración de la Municipalidad de San Isidro de Heredia. Es de competencia de la Municipalidad de San Isidro de Heredia el uso racional de las vías públicas de la Red Vial Cantonal y dictar las medidas necesarias para que estos espacios públicos ofrezcan seguridad, salubridad, comodidad y belleza, por lo cual resolverá:-----

a) Establecer los derechos de vía y ancho de calzadas para la Red Vial Cantonal. -----

b) Dictar los alineamientos en las vías.-----

a) Concesionar los permisos de ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, teléfonos públicos, arborización, parquímetros.), nomenclatura, mensajes publicitarios, obras provisionales y ferias y espectáculos públicos.-----

b) En el caso de la vialidad propuesta, se establece la facultad de la Dirección de Control Urbano, de modificar el eje de las vías propuestas o ajustar cambios en segmentos de estas vías, siempre y cuando se mantenga la conectividad entre vías públicas existentes establecida en la propuesta, con el propósito de mejorar las condiciones de la vía o la definición de los futuros lotes que enfrentaran a esta vía propuesta. -----

La red vial Cantonal prevista por el Plan Regulador deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de su superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público:

SE ELIMINO CONCEPTO DE CONCESION -----

- 1 1. En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la
2 vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al mobiliario urbano, tales como lámparas
3 de iluminación, semáforos, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y,
4 excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos,
5 instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones para el transporte
6 público, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio. -----
- 7 2. En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a
8 infraestructura urbana y transportes colectivos.-----
- 9 **Artículo 4º—Red Vial Nacional:** -----
- 10 a) **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y
11 Transportes, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción con
12 respecto a la vía pública. SE ELIMINO EL TERMINO SENDAS Y VEREDAS-----
- 13 b) Todos los lotes resultantes de las subdivisiones deberán tener las medidas reglamentarias.
14 El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de
15 lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones, salvo las de tapias -----
- 16 c) No obstante, lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres la municipalidad,
17 ni ninguna institución no tiene obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios
18 en los lotes interiores. No son rutas de atención municipal.-----
- 19 d) **CAPÍTULO VI: ESTACIONAMIENTOS** -----
- 20 **Artículo 9º—Tipos de estacionamientos.** -----
- 21 a) **Parqueos:** Son aquellos estacionamientos en propiedad privada, que ofrece servicios de
22 aparcamiento a todo público, como actividad lucrativa. Para su funcionamiento es
23 necesario la patente municipal, que estará condicionada a la aprobación previa de la
24 Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT y que se regirán en lo establecido
25 por el Reglamento de construcciones del INVU publicado en el Alcance 62 de La Gaceta
26 54 del 2/03/2018. Para el caso de parqueos en la Zona Agroturística (ZAT) y en la Zona de
27 Amortiguamiento (ZAM), solo se permitirá la construcción con materiales filtrantes -----
- 28 . **Artículo 11º—Sanciones y procedimientos.** -----
- 29 **CAPITULO VIII: CARGA Y DESCARGA.**-----

Artículo 14°— Espacios urbanos. Los espacios destinados para carga y descarga en vía pública, serán aquellos que no entorpezcan el tránsito de la zona. Se requerirá hacer un estudio para conocer las consecuencias de establecimiento de un espacio de carga y descarga en vía pública. Mediante resolución administrativa de la Unidad Técnica de Gestión Vial se establecerán los horarios de uso en los espacios destinados para este fin después del cual podría ser ocupado por el resto de los vehículos si así se permitiese en ese espacio. -----

Cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción, y la multa se pagará de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 3580, Ley de Instalación de Estacionómetros. Dicha multa podrá ser cancelada dentro de las 48 horas siguientes en la tesorería municipal, o en los centros autorizados por la Municipalidad. -----

a) Para las Rutas Cantonales, la delimitación de los espacios para parqueo en vías públicas le corresponderá a la Municipalidad y en el caso de las Rutas Nacionales, le corresponderá al MOPT. Para cada espacio de parqueo de carga y descarga, la Municipalidad definirá el tonelaje máximo permitido, que se indicará mediante señalización horizontal en el mismo espacio de parqueo. -----

Artículo 3°—Alcance de la renovación urbana. -----
Los Proyectos de Renovación Urbana estarán dirigidos a conservar las áreas urbanas, prevenir su deterioro, rehabilitar las áreas urbanas disfuncionales o la erradicación de tugurios o desarrollar proyectos de vivienda social en los términos establecidos en su respectivo Plan Proyecto. -----

Por lo tanto, conocidos, analizados y valorados los cambios, modificación y adiciones al artículo precedente de la Propuesta de Modificación del Plan Regulador, se somete a votación de los miembros presente de la Comisión Especial del Plan Regulador se somete a votación las anteriores modificaciones, siendo avalados por los miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández. Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado.” -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador

1 dictamen N°43, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo
2 que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

3 **Por tanto**, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°43, y
4 al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho
5 y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16,
6 de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del
7 reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

8 1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°43 tomado por la
9 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°19-2022 celebrada el 01 de
10 julio de 2022. -----

11 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
12 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
13 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
14 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°43
15 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

16 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
17 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
18 requiera. -----

19 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
20 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
21 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.** -----

22 **21.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
23 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
24 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°44,
25 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°19-2022 celebrada el 01 de julio de 2022. ----

26 **ACUERDO N. 1109-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

27 **Considerando:** -----

28 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
29 completo del dictamen N°44, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°19-2022
30 celebrada el 01 de julio de 2022.-----

1 **“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----**
2 **MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----**
3 **Dictamen N°44 -----**
4 **Reunión Ordinaria N°19-2022 celebrada el 01 de Julio de 2022 -----**
5 **A partir de las 18 horas, 30 minutos -----**
6 **Tema: ACTIVIDADES NUEVAS DENTRO DE LOS USOS PERMITIDOS -----**
7 **ANTECEDENTES:-----**
8 iii. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la
9 transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los
10 Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con
11 el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica,
12 integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley
13 de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----
14 iv. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022
15 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal,
16 artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve
17 ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado
18 indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,
19 de fecha 10 de enero de 2022. -----
20 Considerando-----
21 El señor Alfredo Bermúdez Méndez continua con la explicación del uso de los suelos -----
22 **1. Academias y/o talleres de capacitación y formación de artes, oficios y deportes. -----**
23 1. Agencias: Renta de vehículos, productos JPS, seguros, viajes, financieras, bancos,
24 recaudadoras, cambio y/o envío de divisas, aduanas, casa de bolsa. -----
25 2. Almacén y/o bodega -----
26 3. Alquiler y/o venta de: vehículos, equipo de cómputo, ropa, material de eventos, video,
27 mobiliario, instrumentos musicales, artículos turísticos
28 4. Alquiler y/o venta de maquinaria y equipo de construcción -----
29 5. Anfiteatro y/o auditorio -----
30 6. Aparcamiento público o privado (parqueo) de vehículos livianos -----

- 1 7. *Aparcamiento para autobuses.* -----
- 2 8. *Aparcamiento para busetas* -----
- 3 9. *Aparcamiento para vehículos pesados.* -----
- 4 10. *Aparcamiento para vehículos de porteo de objetos y personas* -----
- 5 11. *Aparcamientos de vehículos para ruteo turístico* -----
- 6 12. *Bar solo dentro de instalaciones clasificadas como empresas turísticas por el ICT, de*
- 7 *conformidad con el Decreto Ejecutivo 25226- MEIC-TOUR del 15/03/1996 y sus reformas*
- 8 13. *Bodega: excepto para productos explosivos; gases comprimidos, licuados, disueltos bajo*
- 9 *presión o altamente refrigerados; líquidos inflamables; sólidos inflamables, sustancias*
- 10 *sujetas a combustión espontánea, sustancias que en contacto con el agua emiten gases*
- 11 *inflamables; sustancias oxidantes, peróxidos orgánicos; sustancias tóxicas y sustancias*
- 12 *infecciosas; sustancias radioactivas; corrosivos; productos peligrosos diversos.* -----
- 13 14. *Carnicería (res, pescado, pollo y otras especies animales)* -----
- 14 15. *Cementerio y/o capilla de velación y/o crematorio, funeraria* -----
- 15 16. *Centro comercial*-----
- 16 17. *Centro de estética: Barbería y/o salón de belleza* -----
- 17 18. *Centro comunitario (salón comunal). Para el caso de actividades comunales relacionadas*
- 18 *con los usos 47,56,74 y 79, se requerirá una patente temporal gestionada por la Organización*
- 19 *Comunitaria a cargo.*-----
- 20 19. *Centro de atención al cliente, centro de atención telefónica o centro de llamadas (“call*
- 21 *center”), tele comercio, transmisión de datos.* -----
- 22 20. *Centro de servicio automotor: lubricación, mecánica rápida, venta y cambio de llantas, auto*
- 23 *decoración, lavado de vehículos.* -----
- 24 21. *Centro recreativo: tales como balnearios, campo de golf, club, campestre, pesca recreativa,*
- 25 *parque de atracciones, parque temático y otras facilidades destinadas a la recreación,*
- 26 *excepto casinos, pistas para automotores, campos de tiro.* -----
- 27 22. *Centros culturales: Galería (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro,*
- 28 *biblioteca, filmoteca y salas de eventos.* -----
- 29 23. *Centros de Atención Integral y/o albergues temporales o permanentes: cuidados paliativos,*
- 30 *adicciones, niñez, personas jóvenes, estudiantes y persona adulta mayor.* -----

- 1 24. Centros de rehabilitación y/o cuidado de animales -----
- 2 25. Club Recreativo: piscina, gimnasio, spa, canchas deportivas, eventos, juegos de salón,
- 3 restaurante. -----
- 4 26. Compra y/o venta y/o empeño de artículos usados: libros, ropa, electrodomésticos, joyas,
- 5 relojes, cámaras fotográficas, artículos personales, artículos de hogar, artículos de oficina,
- 6 herramientas, juguetes. -----
- 7 27. Consulado-embajada. -----
- 8 28. Control de plagas -----
- 9 29. Convento y/o monasterio. -----
- 10 30. Cruz Roja. -----
- 11 31. Cultivos y actividades agropecuarias -----
- 12 32. Empresas constructoras (planteles de materiales y equipo) -----
- 13 33. Estación de bomberos. -----
- 14 34. Estudio de tatuajes y piercing. -----
- 15 35. Facilidades para ecoturismo, agroturismo, turismo comunitario y agroecologías: (senderos,
- 16 canopy, ecotram, área para acampar, miradores, plataformas de observación en árboles,
- 17 teleférico, ecotram, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas para almuerzo,
- 18 albergues de montaña y/o campestres, eco granjas avícolas, apícolas, ganaderas,
- 19 plantaciones frutales, plantaciones forestales y/o mariposario, otros de la misma naturaleza)
- 20 36. Farmacia. -----
- 21 37. Ferretería -----
- 22 38. Heladería. -----
- 23 39. Helipuerto. -----
- 24 40. Hospital, EBAIS, sanatorio, hotel- clínica, clínica o consultorio de medicina general y/o
- 25 especialidades médicas y de la salud, tales como terapia física, odontología, psicología,
- 26 gerontología y otras así definidas por el Colegio de Médicos de Costa Rica -----
- 27 41. Imprenta - litografía – serigrafía -----
- 28 42. Industria del Grupo C y tipo B no molestas, así sea calificada por el Ministerio de Salud.
- 29 Incluye actividades industriales relacionadas con la investigación y producción de bienes y

- 1 *servicios de alta tecnología digital, agroindustrias de pequeña y mediana producción*
- 2 *agrícola y pecuaria y talleres. -----*
- 3 43. *Instalación deportiva y/o recreativas: tales como canchas multiuso, piscina, gimnasio, spa,*
- 4 *centro de acondicionamiento físico, plaza de deportes, polideportivo, estadios gimnasio y*
- 5 *cualquier otra destinada a la práctica deportiva, excepto pistas para automotores. -----*
- 6 44. *Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabinas, cabañas campamento, Hotel –*
- 7 *Residencia, Hotel boutique, hostel, Apartotel, Condohotel, Casa de Huéspedes,*
- 8 *Apartamentos, bed&breakfast, posadas rurales, villas, pensiones, albergues (de montaña y*
- 9 *juveniles). -----*
- 10 45. *Instalaciones o espacios para eventos temporales y/o permanentes para: ejercicios*
- 11 *espirituales, actividades recreativas, actividades de entretenimiento, retiros, capacitaciones,*
- 12 *fiestas patronales, ferias y exposiciones (excepto salones baile, discotecas y salas de fiesta) --*
- 13 46. *Instalaciones para la educación, formación, capacitación, entrenamiento, investigación y*
- 14 *enseñanza para los niveles de: guardería, transición, (preescolar), primaria, secundaria,*
- 15 *universitaria, superior, vocacional, religión, idiomas, oficios técnicos, artes. Incluye*
- 16 *instalaciones de servicio complementarios para la educación: deportivas, culturales,*
- 17 *residencias para estudiantes, profesores y personal educativo, incubadoras de empresas, ” hubs*
- 18 *comunales”, centros de investigación social, económica y ambiental y otros. -----*
- 19 47. *Instalaciones para la producción y difusión de productos de cine, radio y televisión. -----*
- 20 48. *Instalaciones para revisión técnica vehicular en materia de seguridad. -----*
- 21 49. *Instalaciones y equipo para el abastecimiento de agua potable, energía eléctrica,*
- 22 *telecomunicaciones y tratamiento de aguas servidas: tanques de agua potable, pozos*
- 23 *profundos, estaciones de rebombeo, estaciones de cloración, pasos aéreos de tubería, canales,*
- 24 *embalses, plantas de tratamiento de agua potable, repetidoras de radio y comunicación,*
- 25 *antenas y pararrayos, laboratorios de medidores y de agua potable -----*
- 26 50. *Insumos agropecuarios (venta de). -----*
- 27 51. *Jardín botánico. -----*
- 28 52. *Laboratorio de: radiología, clínico, de investigación, fotográfico y químico. -----*
- 29 53. *Lavandería y/o tintorería, lavandería de auto servicio, lavandería industrial. -----*
- 30 54. *Licorera -----*

- 1 55. Locales para: preparación y/o empaque y/o venta de alimentos y bebidas con servicio de
- 2 planta, tipo exprés, soda, cafetería y/o otra modalidad de servicio (menos de 200 m²),
- 3 restaurante (200 m² o más) -----
- 4 56. Mercado -----
- 5 57. Oficina para servicios profesionales, servicios técnicos y oficios (individualizada, compartida
- 6 o “coworking” -----
- 7 58. Oficina y/o instalaciones de: gobierno central, instituciones del estado, municipalidad,
- 8 empresas públicas, organismos institucionales -----
- 9 59. Plantas procesadoras (para el caso de que actividades industriales lo requieran) -----
- 10 60. Pistas para deportes no motorizados. -----
- 11 61. Protección civil privada. -----
- 12 62. Recibidor y/o beneficio de café -----
- 13 63. Reforestación: excepto especies exóticas. -----
- 14 64. Refugio para animales domésticos y/o silvestres. -----
- 15 65. Reutilización, recuperación, valorización y/o reciclaje de residuos sólidos ordinarios y de
- 16 manejo especial (listados en el Control Verde)-----
- 17 66. Sala de juegos de mesa, mecánicos, electrónicos, “brin colines”, inflables video juegos, salones
- 18 de juego, salón de patines, boliche, salones de pool y billar. -----
- 19 67. Salón de baile, discoteca y sala de fiesta -----
- 20 68. Supermercado (más de 300m2 de construcción).-----
- 21 69. Talleres y/o reparaciones de motocicletas, automóviles, carpintería, ebanistería, hojalatería,
- 22 plomería, mecánica de precisión, artículos y equipo eléctrico y/o electrónico-
- 23 electromecánicas, mecatrónica, soldadura, pintura automotora, partes de automotores,
- 24 tapicería, reparación de llantas, mueblería y colchonería herramientas, metalmecánica,
- 25 alfarería, artesanía, sastrería y maquinaria -----
- 26 70. Talleres de diseño e impresión digital -----
- 27 71. Templo, Iglesia, Sinagoga y actividades complementarias al culto religioso. -----
- 28 72. Terminal de autobuses y/o taxis... -----
- 29 73. Tienda (local) para venta y/o reparación de: artículos electrodomésticos, electrónicos,
- 30 teléfonos fijos y móviles, ebanistería, equipos de audio y video, cerrajería, ropa, zapatos,

- 1 bazar, juguetes, paraguas, cosméticos, equipo eléctrico, equipo fotográfico, instrumentos
- 2 musicales, perfumería, relojería, joyería, libros, discos fonográficos, fotocopias, floristería y
- 3 plantas, empastes, vehículos, bicicletas, suvenires, artesanías, macrobiótica, venta de
- 4 pañales, muebles, llantas, colchones, artículos de decoración y limpieza para viviendas y
- 5 vehículos, artículos para eventos, ventas por catálogo, tiendas virtuales y marquetería. ----
- 6 74. Torres de radiodifusión, radio, comunicación, televisión y telecomunicaciones, centrales
- 7 telefónicas, estaciones de radio y televisión -----
- 8 75. Tratamiento de aguas residuales de origen doméstico (únicamente para proyectos
- 9 residenciales o urbanizaciones debidamente aprobadas). -----
- 10 76. Tratamiento de aguas residuales de origen industrial (únicamente para proyectos industriales
- 11 debidamente aprobados). -----
- 12 77. Venta de productos al por mayor con un área de construcción mayor a 300 m² -----
- 13 78. Venta de productos al por menor con predominio de alimentos, bebidas y abarrotes. Mini-
- 14 supermercado, pulpería, tiendas de conveniencias y otros con un área de construcción
- 15 máxima de 300 m²-----
- 16 79. Venta y/o depósito de combustibles, lubricantes, gas. -----
- 17 80. Venta y/o crianza, y/o adiestramiento y/o cuidado de animales domésticos (excepto animales
- 18 porcinos) -----
- 19 81. Venta y/o Depósito de materiales de construcción (incluye ferretería). -----
- 20 82. Ventas, servicios y otras actividades transitorias, de baja escala, de cualquiera de los usos
- 21 de la tierra en aquellas zonas donde sean permitidos. -----
- 22 83. Verdulería. -----
- 23 84. Veterinaria, peluquería canina, guardería para mascotas y/o ventas de alimentos y otros
- 24 artículos para animales domésticos -----
- 25 85. Vivero. -----
- 26 86. Vivienda multifamiliar (apartamentos unidos de forma vertical u horizontal). -----
- 27 87. Vivienda unifamiliar. -----
- 28 88. Zoológico y/o Zoo criaderos -----

1 El señor Alfredo Bermúdez, hace referencia a la ley N°10210, de reciente aprobación, que
2 modifica los usos permitidos en zona de protección de ríos y quebradas POR MODIFICACION
3 DEL ARTICULO 33 BIS DE LA LEY FORESTAL PODER LEGISLATIVO LEYES N° 10210 -----
4 LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA DECRETA: -----
5 **ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS 33 BIS Y 33 TER A LA LEY 7575, LEY FORESTAL, DE**
6 **13 DE FEBRERO DE 1996** -----
7 **ARTÍCULO ÚNICO-** Se adicionan dos nuevos artículos 33 bis y 33 ter a la Ley 7575, Ley Forestal,
8 de 13 de febrero de 1996. El texto es el siguiente: -----
9 **Artículo 33 bis- Infraestructura civil en áreas de protección urbanas y rurales** -----
10 Se autoriza instalar y realizar; dar mantenimiento, reparación y reposición de obras civiles y de
11 instituciones públicas, en el cauce y vasos de los cuerpos de agua en las zonas urbanas y rurales,
12 así como-en sus áreas de protección tales como diques, muros, alcantarillas, puentes, acueductos,
13 tomas, derivaciones y calibración de agua asignada en concesión, drenajes con mallas para
14 recolección de residuos sólidos, infraestructura para la descarga de aguas pluviales. obras para
15 el transporte de aguas residuales para SU debido saneamiento, vertidos de aguas residuales
16 procedentes de un sistema de tratamiento y descargas de drenaje agrícola para bajar el nivel
17 freático que puede ser por canal abierto o por tubería; todo, sin deterioro de la calidad del agua
18 y el cauce. -----
19 Asimismo, se autorizan obras de bajo impacto ambiental tales como plataformas de observación,
20 puentes, puentes colgantes, tirolesas, elementos de señalización y Otros elementos que
21 permita el acceso, la observación y el disfrute seguro de las áreas naturales con el menor impacto
22 posible, cuando tengan como fin el desarrollo de actividades turísticas, entre otras.-----
23 La responsabilidad de autorizar estas obras residirá exclusivamente en la Dirección de Agua
24 del Ministerio de Ambiente y Energía, los cuales establecerán los requisitos y estudios
25 necesarios, así como plazos de la administración para resolver.-----
26 **Artículo 71— Usos permitidos** -----
27 a. En la zona de Protección de Cuerpos de Agua, de conformidad con el artículo 33 – bis de la
28 Ley Forestal y sus reformas, “se autorizan obras de bajo impacto ambiental tales como
29 plataformas de observación, puentes, puentes colgantes, tirolesas, elementos de señalización y
30 Otros elementos que permita el acceso, la observación y el disfrute seguro de las áreas

naturales con el menor impacto posible, cuando tengan como fin el desarrollo de actividades turísticas, entre otras”. Adicionalmente se permitirán las siguientes actividades, siempre y cuando no requieran construcciones permanentes: mariposario, ranario, senderos, reforestación de especies nativas, áreas para descansar, plataformas móviles para yoga, lectura o campamento temporal. -----

Por lo tanto, -----

Que conocidos, analizados y valorados los cambios, modificación y adiciones al artículo precedente de la Propuesta de Modificación del Plan Regulador, se somete a votación de los miembros presente Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora y José Luis Zúñiga Hernández **Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado** -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°44, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°44, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°44 tomado por la Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°19-2022 celebrada el 01 de julio de 2022. -----
2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°44 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.
3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se requiera. -----

Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

23.- La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°45, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°22-2022 celebrada el 22 de julio de 2022.----

ACUERDO N. 1110-2022 La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

Considerando:-----

I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto completo del dictamen N°45, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°22-2022 celebrada el 22 de julio de 2022. -----

“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----

Dictamen N°45-----

Reunión Ordinaria N°22-2022 celebrada el 22 de Julio de 2022-----

A partir de las 18 horas, 30 minutos -----

Tema: Oficio MICITT-DVT-OF-248-2022 de fecha 20 de junio de 2022. -----

ANTECEDENTES:-----

i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandado indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022,

de fecha 10 de enero de 2022. -----

Considerando -----

1. Que se conoce el acuerdo del Concejo Municipal N. 751-2022 donde, mediante oficio MICITT-DVT-OF-248-2022 de fecha 20 de junio de 2022 suscrito por el señor Orlando Vega Quesada, Viceministro Telecomunicaciones del MICITT, dirigido a la señora Ana Hernández González, Alcaldesa Municipalidad de San Isidro de Heredia, con el propósito de brindar asesoría y acompañamiento a los gobiernos locales en este tema técnico y específico, durante los últimos años en MICITT se ha presidido la Comisión de Coordinación para la Instalación o Ampliación de Infraestructura de Telecomunicaciones, que está conformada por el o la representante del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), la Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL), Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) y el MICITT, creada mediante el Decreto Ejecutivo N° 36577-MINAET y reformada mediante el Decreto. El señor presidente Minor Arce Solís, menciona que, si está contemplado, que vengan a hacer fibra óptica. -----

Una vez conocido el acuerdo de cita y realizado el análisis por parte de esta comisión se somete a votación el siguiente acuerdo, comunicar al Concejo Municipal, que el uso de suelo de torres de telecomunicación está considerado como uso permitido en todas las zonas del Plan Regulador, con excepción de las zonas de protección.-----

Siendo avalado por cinco miembros: Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ronald Arce Villalobos, Guillermo Ramírez Zamora, Ana Melissa Vindas Orozco. **Se declara acuerdo por mayoría calificada y definitivamente aprobado**” -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador dictamen N°45, no se registran deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal por lo que se inicia el acto de votación del dictamen de cita. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°45, y al no presentarse deliberaciones, con fundamento en el antecedente y las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y con base en los ordinales 11 y 169 de la constitución política, 11, 13, 16, de la ley general de la administración pública, 1, 2, 3, 13 y 44 del código municipal y 26 del reglamento de sesiones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia acuerda: -----

1. Avalar el el dictamen de la Comisión Especial del Plan Regulador N°45 tomado por la

1 Comisión Especial del Plan Regulador en Reunión Ordinaria N°22-2022 celebrada el 22 de
2 julio de 2022.-----

3 2. Solicitar a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez, que, en su condición de jefe de las
4 dependencias municipales, mediante los funcionarios competentes o procedimientos que se
5 requieran, se realicen los cambios y modificaciones suficientes en los planos y las normas de la
6 propuesta de modificación del plan regulador, para adecuarlos al contenido del dictamen N°45
7 de la Comisión Especial del Plan Regulador, aprobado en este acto por el Concejo Municipal.

8 3. Solicitar a la Secretaria del Concejo Municipal, Seidy Fuente Campos, notifique el presente
9 acuerdo a la Alcaldesa Lidieth Hernández Gonzalez y realice cualquier otra notificación que se
10 requiera.-----

11 Se dispensa del trámite de Comisión. Siendo avalado por cinco Regidores Propietarios: Raquel
12 González Arias, Minor Arce Solís, Gilbert Acuña Cerdas, Ana Melissa Vindas Orozco y Dennis
13 Azofeifa Bolaños. **Se declara acuerdo por unanimidad y definitivamente aprobado.**-----

14 **24.-** La Comisión Especial del Plan Regulador, creada por el del Concejo Municipal mediante
15 acuerdo N°21-2022 adoptado en la sesión número dos – dos mil veintidós, celebrada el diez del
16 enero dos mil veintidós, presenta a consideración del Concejo Municipal el dictamen N°46,
17 tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°28-2022 celebrada el 19 de agosto de 2022. -

18 **ACUERDO N. 1111-2022** La señora Presidenta Raquel González Arias somete a votación: -----

19 **Considerando:**-----

20 I. Que se solicita a Seidy Fuentes Campos, secretaria del Concejo Municipal, copie el texto
21 completo del dictamen N°46, tomado por esta Comisión en Reunión Ordinaria N°28-2022
22 celebrada el 19 de agosto de 2022. -----

23 ***“COMISIÓN MUNICIPAL DEL PLAN REGULADOR -----***
24 ***MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO DE HEREDIA -----***
25 ***Dictamen N°46-----***
26 ***Reunión Ordinaria N°28-2022 celebrada el 19 de Agosto de 2022-----***
27 ***A partir de las 18 horas, 30 minutos -----***

28 I. **Tema:** *Solicitud del Ing. Jorge Ramos Ovalles Vivas, Representante Legal de la Sociedad Brisas*
29 *del Zurquí 780 S.A. mediante el cual solicita considerarse dentro de la modificación que se está*
30 *realizando al Plan Regulador la continuación de aproximadamente 17 m de la Calle Ciega de*

Lomas Verdes, hacia la propiedad a su nombre. -----

ANTECEDENTES: -----

i. Según acuerdo N°21-2022 se crea la Comisión del Plan Regulador para que participe en la transformación, alteración o adición parcial de los contenidos del Plan Regulador, mapas o los Reglamentos de Desarrollo Urbano según la propuesta remitida por la Alcaldía Municipal; con el fin de garantizar la tutela de los principios de debido proceso, legalidad, seguridad jurídica, integración y participación ciudadana, según las reglas de los ordinales 17, 69 y 60 de la Ley de Planificación Urbana y 5.2 del Manual de Planes Reguladores del INVU. -----

ii. Mediante acuerdo N°101-2022 tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria 05-2022 del 24 de enero 2022, conforme a las atribuciones de la Presidencia del Concejo Municipal, artículo 39 del Código Municipal, se conformó la Comisión del Plan Regulador, para que eleve ante el Concejo Municipal dictamen o dictámenes parciales para cumplir con el mandato indicado por el Concejo Municipal, en el acuerdo N. 21-2022 de la Sesión Ordinaria 02-2022, de fecha 10 de enero de 2022.-----

Considerando -----

I. Mediante acuerdo N. **994-2022**, tomado por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N°51-2022 del 16 de agosto de 2022, se tramita nota de fecha 08 de agosto del 2022, suscrita por el Ing. Jorge Ramos Ovalles Vivas, Representante Legal de la Sociedad Brisas del Zurquí 780 S.A. mediante el cual solicita considerarse dentro de la modificación que se está realizando al Plan Regulador la continuación de aproximadamente 17 m de la Calle Ciega de Lomas Verdes, hacia la propiedad a su nombre. -----

POR TANTO-----

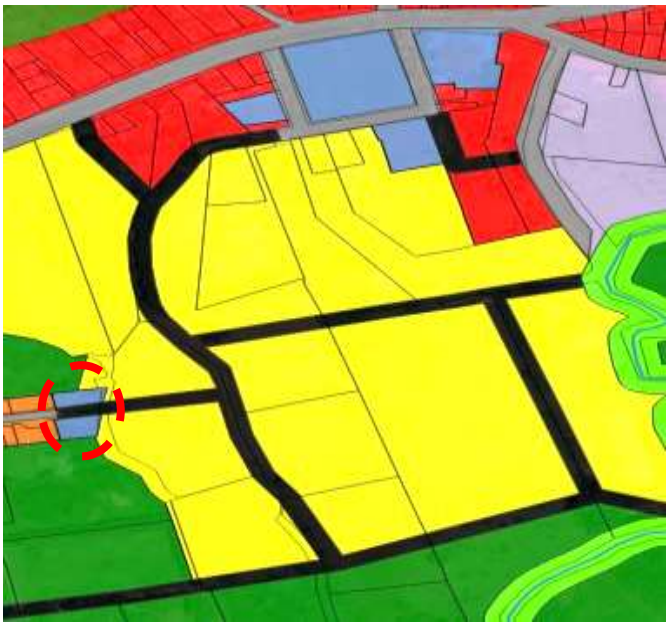
Con base en el anterior considerado, la Comisión del Plan Regulador recomienda al honorable Concejo Municipal lo siguiente: -----

1. Informar al Ing. Jorge Ramos Ovalles Vivas en relación con la solicitud de apertura de la calle propuesta, se analizó su solicitud específica en el plan regulador el mapa de zonificación y se ha llegado a los siguientes considerandos y conclusiones: -----
En la zona institucional, cuando una zona pública sea afectada, por una zona propuesta, el desarrollador que se ponga a ejecutar esa vía deberá reponer el área correspondiente dentro de su proyecto urbanístico. -----

2. Dejar el presente acuerdo como definitivamente aprobado -----
Siendo avalado por los miembros Minor Arce Solís, Ana Melissa Vindas Orozco, Gilbert Acuña
Cerdas, José Luis Zúñiga Hernández, Guillermo Ramirez Zamora, se declara acuerdo por
mayoría calificada y definitivamente aprobado” -----

II. Que una vez realizada la lectura del dictamen de la Comisión Especial Plan Regulador dictamen
N°46, se abre un espacio para deliberaciones de los miembros del Concejo Municipal y solicita
a la secretaria del Concejo Municipal Seidy Fuentes Campos, registre de forma sucinta dichas
deliberaciones; en el orden que se registraron: -----

- El Síndico Walter Lara Carrillo desea confirmar si esta solicitud se refiere a un lote municipal donde se está construyendo un parque en este momento, en Lomas Verdes. -----
- El Regidor Minor Arce Solís se refiere a la Zona Institucional del Distrito de San Josecito, los 17 metros a los que se refiere la nota están delimitados en la zona señalada con color azul. -----



- El Síndico Walter Lara Carrillo concluye entonces que el área municipal estaría dividida por esta calle, por lo que solicita que entonces todas las mejoras que se han hecho en ese terreno, que además de reponer el terreno, también se repongan las mejoras. -----

Por tanto, una vez presentado el dictamen de la comisión especial de plan regulador N°46, y realizadas las deliberaciones correspondientes, con fundamento en el antecedente y las

Sin más asuntos que conocer y analizar, se finaliza la Sesión Extraordinaria número cincuenta y seis-dos mil veintidós, del tres de setiembre de dos mil veintidós al ser las dieciocho horas. -----
