

MODIFICACION PLAN REGULADOR DE SAN ISIDRO DE HEREDIA



**Municipalidad de San Isidro
2020**

**RESPUESTAS Y ACLARACIONES A LAS PREGUNTAS
Y OBSERVACIONES PRESENTADAS
POR LOS VECINOS ASISTENTES AL TALLER DE PARTICIPACION
CIUDADANA DE SAN FRANCISCO**

GUIA PARA LA INTERPRETACION DEL DOCUMENTO DE RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES AL PLAN REGULADOR VIGENTE PRESENTADAS EN EL PRIMER TALLER DE PARTICIPACION CIUDADANA

- 1. Debido a las limitaciones y restricciones sanitarias implementadas por el Gobierno de Costa Rica, no es factible en el corto o mediano plazo realizar los talleres programados para dar a conocer las respuestas a las consultas y sugerencias presentadas por los vecinos en cada uno de los talleres de participación ciudadana con relación a la Modificación del Plan Regulador**
- 2. Con el propósito de dar seguimiento al proceso, la Municipalidad de San Isidro de Heredia ha decidido comunicar a los vecinos las respuestas a sus observaciones de una manera personalizada, para garantizar que sus inquietudes han sido consideradas**
- 3. Las respuesta y las modificaciones producto de los cambios solicitados, son el resultado del trabajo que realizó el grupo consultor junto con la parte técnica de la Municipalidad. Debe aclararse que estas modificaciones al plan regulador sugeridas por la comunidad, están sujetas a cambio según el análisis del Concejo Municipal , la Audiencia Pública y el informe final del INVU con las correcciones solicitadas por este ente competente para la aprobación del Plan Regulador**
- 4. Esta comunicación se efectúa vía correo electrónico o WhatsApp para aquellos vecinos que aportaron esta información. Para el resto de los participantes se comunicara en forma personal a su casa de habitación o lugar de trabajo.**
- 5. A continuación se indica la manera de interpretar las respuestas a las observaciones y sugerencias planteadas por los vecinos para ser incluidas en la modificación del Plan Regulador.**

- a) Las preguntas y observaciones se han agrupado de forma genérica cuando se trata de temas relacionados con aspectos únicos del plan regulador. Por ejemplo muchos vecinos preguntan por el tema de la segregación por lo tanto se plantea una única respuesta**
- b) Las boletas donde los vecinos anotaron sus observaciones fueron numeradas en el mismo orden en que fueron entregadas por los vecinos durante la actividad del primer taller, sin considerar orden de importancia en la temática. A las boletas del taller le siguen en numeración las observaciones presentadas por la pagina web de la municipalidad o entregadas en físico en la oficina de la Alcaldía, ordenadas en el orden cronológico en que fueron recibidas.**
- c) A cada pregunta o grupo de preguntas, se indica el numero de boleta donde se encuentran y los nombres de las personas que efectuaron la consulta. En algunos casos, los vecinos no indicaron su nombre y por lo tanto se indica como “desconocido”.**
- d) En algunos casos, se indica que las solicitudes o consultas no aplican para el caso de la modificación del plan regulador, ya que este instrumento limita sus alcances a la definición de los usos del suelo propuestos en el mapa de zonificación y el reglamento de zonificación que establece las normas de desarrollo para cada una de las zonas.**
- e) En algunos casos la respuesta es muy concisa, pero en otros casos para mejor comprensión se incluye copia textual de las modificaciones resultantes al reglamento, indicando el numero de articulo de conformidad con el ultimo informe presentado por el consultor. Esta numeración puede cambiar como producto de la Audiencia Publica o las correcciones del INVU.**
- f) Al final del detalle de respuestas, se incluye la lamina de zonificación propuesta, también sujeta a posibles modificaciones producto de la Audiencia Publica o las correcciones del INVU (Anexo 1) y la lista de usos permitidos en el cantón (Anexo 2)**

RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS DE LOS VECINOS EN EL PRIMER TALLER DE PARTICIPACION CIUDADANA EN LA COMUNIDAD DE SAN FRANCISCO

Pregunta 1: solicitan ampliar la lista de usos, Usos solicitados en el primer taller: Incluir usos que no existían hace 20 años, oficinas. Que no exista el uso de suelo limitado

(boleta 1 desconocido, 18 Errol Piedra)

Respuesta: Se agruparon usos relacionados, se incluyeron nuevos usos y se ampliaron actividades complementarias que permitan negocios mixtos. La limitación de los usos del suelo en ciertas zonas es necesario para proteger la salud y el bienestar de la población, especialmente en las áreas donde prevalece el uso residencial (no debería haber una bomba de gasolina por ejemplo).

Ver lista de usos:(los usos 20 y 58 incorporan el tema de oficinas)

Pregunta 2: solicitan regular antenas telefónicas

(Boleta 1 desconocido)

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

Pregunta 3: Solicitan cambiar el uso agrícola para actividades mas rentables como estrategia de desarrollo. Adoptar normas del plan regulador de San Pablo
(boleta 2 desconocido, 3 desconocido)

Respuesta: Se cambio parte del uso agrícola para ser destinado a Zona de Expansión Urbana (ZEU). Se mantuvo el uso agrícola como una reserva futura en las partes altas del distrito y terrenos de mayor pendiente. Ver mapa de zonificación.

No aplica usar normas de otro cantón con condiciones muy diferentes.

Pregunta 4: solicitan mas carreteras de acceso, hacer tratado con Santo Domingo o para seguir calle

(Boleta 4 Hay Rodriguez, 5 Israel Sanchez)

Respuesta: La propuesta de vialidad incluye nuevas vías para mejorar la accesibilidad, entre ellas vías en el sur del distrito para concitar con calles existentes de Santo Domingo en el sector de las Quebradas y al sur de San Francisco, entre otros . El plan regulador no incluye la gestión a nivel cantonal. Ver mapa de vialidad propuesta.

Pregunta 5: solicitan ampliar la Zona Rural Concentrada

(Boleta 4 Hay Rodriguez)

Respuesta: se aumento el ancho de la ZRC a un promedio de 100 ms y se ajusto en demasía al contorno de las parcelas para evitar en lo posible parcelas pequeñas con dos usos (ver mapa de zonificación)

Pregunta 6: solicitan permitir segregar derechos. Segregación de terrenos. Segregación de lotes 200 ms²
(Boleta 5 Israel Sanchez,6 Enrique Sanchez,7 Marcia del C Hernandez,10 Gloria Hidalgo,11 Gaudy Gonzalez,13 Silvia Guzman,18 Errol Piedra)

Respuesta: Los derechos en una propiedad solo pueden dividirse mediante el proceso de segregación. En la calle la Rinconada se cambio el uso a ZRC y ZMRC, para permitir la segregación frente a calle publica. En el articulo 31 se estableció la posibilidad de segregación en las zonas con frente a calle publica para lotes consolidados. Se agregaron normas para la segregación de terrenos grandes en ZAG , ZAT, ZRC, y ZMRC. A manera de ejemplo

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, para efectos de segregación mediante servidumbre rural se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote, para segregaciones exclusivas de uso residencial:

ZONA ZAG

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

ZONA ZAT

VARIABLE	Menor de 1000 m ²	TAMAÑO DEL LOTE		
		1.000-2.999 m ²	3.000-4.999 m ²	5.000- 6.999m ²
Superficie mínima de lote en (m ²)	1000	500	1000	2000
Frente mínimo de lote (m)	-	15	20	30
Retiro frontal mínimo (m)	3	5	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	4	5
Retiro posterior mínimo (m)	3	3	5	8
Altura máxima (pisos)	3	3	3	3
Cobertura máxima (%)	60	40	25	15
Densidad máxima (%)	3	6 viviendas/ha	4 viviendas/ha	2 viviendas/ha

ZONA ZRC

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

ZONA ZMRC

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
Superficie mínima de lote en (m ²)	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
Cobertura máxima (%)	65	65	65	55
Densidad máxima (%)	50 viviendas/ ha	-	-	80 viviendas/ha
Área mínima de apartamento	-	-	-	60 m ²

Pregunta 7: solicitan incluir normas para permitir la construcción de obras de agua potable (pajas de agua). Destinar el agua proveniente de pozos en un 40% al distrito (Boleta 5 Israel Sanchez, 18 Errol Piedra)

Respuesta: la construcción de pozos para agua potable esta limitada a la acción institucional. Se incluyó el uso 50 que integra todo tipo de obras para el abastecimiento de agua. Este uso se incluyo en todas las zonas del plan regulador.

50. Instalaciones y equipo para el abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y tratamiento de aguas servidas: tanques de agua potable, pozos profundos, estaciones de rebombeo, estaciones de cloración, pasos aéreos de tubería, canales, plantas de tratamiento de agua potable, repetidoras de radio y comunicación, antenas y pararrayos, laboratorios de medidores y de agua potable.

No aplica destinar el agua de pozos a un solo lugar, el agua es un recurso del Estado y no puede discriminarse su destino.

Pregunta 8: Solicita el Asfaltado de calles
(Boleta 5 Israel Sanchez)

Respuesta: No aplica, el plan regulador no tiene dentro de sus alcances el desarrollo de las obras que se proponen, esto es parte de los planes anuales operativos municipales.

Pregunta 9: solicitan usos del suelo limitados en la zona de Proteccion Histórico Cultural.

(Boleta 7 Maria del Carmen Hernandez)

Respuesta: Se elimino la zona de Proteccion Histórico Cultural y se estableció el articulo 50 que define normas de construcción especial para esta área (altura, diseño, color, rotulación) que serán definidas por la Municipalidad mediante u plan maestro. Se ampliaron los usos del suelo al incorporarse dentro de la zona Comercial Residencial

Pregunta 10: solicitan permitir obtener un sello visado, ya que la propiedad existe antes del plan regulador mide 212 m2

(Boleta 8 Jose Rodriguez,9 Angela Hidalgo Solarzano,11 Gaudy Gonzalez)

Respuesta: El plan regulador contempla el uso y construcción dentro de lotes consolidados aun cuando no cumplan el tamaño de cada zona, en el Artículo 20: Normas de excepción, inciso “d. En el caso de los Lotes Consolidados como fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad o aquellas cuyo plano para efectos de segregación haya sido catastrado antes de la vigencia del presente Plan Regulador Urbano, se permitirá el desarrollo de actividades y la construcción compatibles con la zonificación, aun cuando no cumplan los requisitos mínimos de frente, fondo y área del predio.”

Pregunta 11: Problemas de construcción en lotes 152907, 110158, 180952

(Boleta 12 Juan Carlos Alvarado Rodriguez e hijos)

Respuesta: La modificación del plan regulador amplió la zona rural concentrada (ZRC) para incluir la totalidad de los lotes pequeños de este sector. Además en el reglamento vial se incluyó la posibilidad de segregación mediante servidumbre rural artículo 16 inciso i) del Reglamento de Vialidad. Ver pregunta 6

Pregunta 12: solicitan destinar zonas institucionales a otros usos y permitir tamaños menores

(Boleta 14 Errol Piedra)

Respuesta: Se incluyo el articulo 56 inciso b y c que dicen textualmente

b. Para el caso de lotes traspasados a la Municipalidad producto de segregaciones o procesos de urbanización, el lote mínimo será el 15% del área total a segregar o urbanizar. Para el caso de proyectos residenciales bajo la modalidad de condominio horizontal o vertical, además del 10% de área común dentro del condominio, el desarrollador deberá traspasar a la municipalidad un lote con frente a calle publica correspondiente al 10% del área total del proyecto, el desarrollador no estará obligado a la construcción de las facilidades de parque. En todo caso, los lotes a traspasar a la Municipalidad nunca serán a menor a los 500 ms².

c. De total de área publica traspasada a la Municipalidad, proveniente tanto de segregaciones, urbanizaciones o desarrollos en condominio, será destinada a los siguientes usos:

Parque y área verde

Juegos infantiles

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

Pregunta 13: Solicitan usos para cooperativas, emprendedores micro y pequeña industria

Hacer homogéneos los usos del suelo y los códigos CIU del Ministerio de Salud

Agregar usos de organización y producción comunal
(Boleta 14 Errol Piedra)

Respuesta: las organizaciones de producción indicadas no corresponden a usos del suelo, si no mas bien a formas para el desarrollo de la actividad productiva, al igual que las sociedades anónimas o los servicios profesionales. El uso del suelo se establece con base en la actividad que desarrollen (cultivo de café, artesanía, producción de alimentos etc), los cuales están contemplados en la lista de usos permitidos. Ver articulo 46.

Se ajustaron los usos del suelo y los códigos CIU y se traslado al departamento de patentes, no está dentro de los alcances del plan regulador .

Se agregaron los usos de incubadora de empresas y hubo comunal (47) y coworking (58)

Pregunta 14: solicitan permitir acceso por servidumbre, callejón de acceso y calle publica especial a las viviendas de los vecinos de la Calle Villalobos:
(Boleta 15 Carlos Miranda, 16 Dulce Villalobos, 17 Roberto Mirando, 21 Carmen M. Sanchez)

Respuesta: Se incluyo como parte de las vías propuestas una calle de 7 ms en el sector donde viven los solicitantes, que se convertirá en vía publica. Debido a que la calle actual no tiene los 7 ms de ancho, los vecinos deberán respetar el retiro para la ampliación vial en el momento de remodelar o construir una edificación nueva. Ver mapa de zonificación y vialidad

Pregunta 15: Solicita que los usos del suelo sean definidos por viabilidad ambiental y criterio de SETENA y SENARA, ratificados por la JUPLACA
(boleta 18 Errol Piedra)

respuesta: No aplica, SETENA y SENARA no tienen facultades legales para establecer usos del suelo a nivel cantonal. Tal y como lo establece la Ley de Planificación Urbana y los dictámenes de la Sala Cuarta, únicamente la Municipalidad tiene facultades par definir usos del suelo y exclusivamente mediante el instrumento del plan regulador. Se ampliaron todos los usos del suelo atendiendo a las solicitudes de los vecinos (ver articulo 46 lista de usos permitidos)

Pregunta 16: Es necesario conformar la Junta de Planificación Cantonal (boleta 18 Errol Piedra)

Respuesta: Se establecieron los siguientes artículos:

Artículo 100—Transitorio II.

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

Artículo 9º—La Junta de Planificación Cantonal (JUPLACA):

La JUPLACA será nombrada por el Concejo Municipal y estará integrada de la siguiente forma:

- a) El Alcalde o su representante.
- b) El Director o Coordinador de la DCU y su suplente nombrado por la Alcaldía
- c) Un representante por cada distrito y su respectivo suplente.
- d) El presidente del Concejo y su respectivo suplente
- e) El asesor legal interno o su representante

Pregunta 17: solicitan estimular la construcción de calles cantonales
(boleta 18 Errol Piedra)

Respuesta : El plan regulador incluye vías propuestas que pueden ser desarrolladas por la Municipalidad, el propietario o en forma conjunta, siempre y cuando generen conectividad. La construcción de nuevas vías no es razón para modificar el uso del suelo , el cual debe ser predeterminado en forma conjunta con las vías propuestas. Ver mapa de vialidad

Pregunta 18: Solicita que el derecho de vía y el ancho de las aceras sea acorde a los lineamientos del MOPT
(boleta 18 Errol Piedra)

Respuesta: No aplica, la normativa para vías cantonales se fija como parte del plan regulador , el MOPT solo tiene facultades en el caso de las vías nacionales.

Pregunta 19: Solicita el cambio de uso del suelo de Zona ZIN a ZRMC. Se solicita eliminar la zona de proteccion de quebradas en propiedad colindante con el cantón de San Pablo
(boleta 19 Jesús Sanchez Lopez)

Respuesta: Se modifíco la zonificación del plan regulador para ajustar los usos del suelo a la solicitud (ver mapa de zonificación)

Pregunta 20: Solicita cambio de uso del suelo de varias propiedades subdivididas en parcelas agrícolas para que sean destinadas a zona de expansión urbana
(boleta 20 Jesús Sanchez Lopez)

Respuesta: Se modifíco el uso del suelo de zona agrícola (ZAG) a Zona de Expansión Urbana (ZEU), incluyendo una vía publica que permite la conectividad entre la Ruta Nacional 111 y la calle la Rinconada, para mejorar el acceso a la futura clínica de la CCSS. Ver mapa de zonificación

Pregunta 21: Solicita un cambio de uso de suelo para propiedades colindantes con el servicentro ecológico el Labrador
(boleta 21 Juan Ramón Alvarado)

Respuesta: Se modificó parcialmente las propiedades incluidas en la solicitud para ser destinadas a zona de expansión urbana (ZEU), los terrenos colindantes con la ruta Nacional 112 se mantienen como zona rural concentrada (ZRC), ajustada a la forma de las parcelas y ampliando esta zona. Los terrenos internos se definieron como Zona Agropecuaria Especial, que permite el desarrollo residencial en altura con baja cobertura (ver artículo 68)

Pregunta 22: solicitan proponer normas de desarrollo sostenible para la Zona de Expansión Urbana
(boleta 22 Juan Ramón Alvarado)

Respuesta: Se incluyeron todas aquellas normas propuestas que se ajusten a la política del desarrollo del cantón. En algunos casos las normas ya estaban incluidas. Otras normas no aplican para la zona de expansión Urbana (ver artículo 60 Zona de Expansión Urbana.