

REGLAMENTOS PLAN REGULADOR SAN ISIDRO DE HEREDIA

1- REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SAN ISIDRO DE HEREDIA

El Concejo Municipal de San Isidro de Heredia, en sesión ordinaria N°XX-2020, del XX de XX del 2020, mediante acuerdo N° XX por unanimidad con dispensa de trámite de Comisión, de acuerdo con el artículo 17 incisos 2), 3) y 4) de la Ley de Planificación Urbana, adopta formalmente el siguiente

Mapa de Zonificación de Usos del Suelo del Plan Regulador del Cantón de San Isidro de Heredia y sus reglamentos

Los textos y planos originales físicos y digitales del Mapa de Zonificación se encuentran en disposición en las oficinas y en la página web de la Municipalidad de San Isidro de Heredia y en la Dirección de Urbanismo del INVU. Para la simbología del mapa de zonificación, se utilizaron los lineamientos establecidos en el Anexo 3 del “**Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial**” del INVU, en el cual se define la paleta de colores solidos RGB para cada una de las zonas de uso de suelo, con ligeras modificaciones debido a que la tabla del INVU no incluye algunas zonas definidas para el cantón de San Isidro de Heredia (la Zona de Amortiguamiento, la Zona de Expansión Urbana y la Zona Rural Concentrada, como ejemplo), asimismo en algunos casos se mantuvieron los colores pero se cambió el nombre de la zona, por tratarse de usos no excluyentes (la zona turística se cambió a Agroturística)

El presente Mapa de Zonificación (ver anexo 2) y sus reglamentos, regirán a partir de la fecha de su publicación en el diario Oficial La Gaceta y consta de los siguientes capítulos y artículos:

CAPÍTULO I: GENERALIDADES DEL PLAN REGULADOR

Artículo 1°—Marco Legal del Plan Regulador de San Isidro de Heredia

El presente Plan Regulador tiene valor reglamentario de acuerdo con La Constitución Política de Costa Rica en su artículo 169; la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, mediante las Leyes N° 7794 del 4 de mayo de 1970, N° 4971 del 29 de abril de 1972, N° 6575 del 27 de abril de 1981, N° 595 del 6 de agosto 1981, N° 7015 del 22 de julio de 1985 y N° 7495 del 3 de mayo de 1995.

Las disposiciones del presente Plan Regulador serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas del Cantón de San Isidro de Heredia, con las excepciones establecidas en el presente Reglamento de Zonificación.

Las disposiciones del Plan Regulador son complementadas, según la jerarquía **de las fuentes** del ordenamiento jurídico, por las leyes, reglamentos, decretos y normas conexas en materia de ordenamiento territorial y construcción aplicables que no se le opongan. En todos aquellos aspectos de discrepancia con cualquier tipo de norma establecida en el Reglamento de Zonificación del plan regulador, prevalecerá la norma de este último reglamento por tratarse de un instrumento específico de aplicación cantonal, excepto que se trate de leyes nacionales, que prevalecerán sobre las normas del plan regulador.

El plan regulador regulará los usos del suelo dentro de los límites del cantón de San Isidro de Heredia, es el resultado del proceso de Modificación del Plan Regulador vigente publicado en la GACETA 242 del 15 de diciembre de 2005. El proceso de Modificación y los requisitos técnicos cumplen con el “Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial”, aprobado por la Junta Directiva del INVU, en sesión Ordinaria 6296, Artículo II, inciso 1) del 14 de diciembre del año 2017, específicamente en el apartado “5.2. Sexta etapa: Modificación, suspensión y derogación”, en el cual se establece las posibles modificaciones que se le pueden hacer a un plan regulador vigente.

Artículo 2—Objetivos

El plan regulador del cantón de San Isidro de Heredia tiene como objetivos:

- a) Garantizar el bienestar colectivo, la justicia social, el crecimiento armónico, la distribución equitativa de la infraestructura y el equipamiento.
- b) La explotación racional de los recursos y la protección del medio ambiente del Cantón, armonizándolos en forma coherente con los objetivos y disposiciones de planificación nacional.

Artículo 3— Fines y propósitos

Los propósitos del presente Reglamento serán, según su naturaleza, los siguientes:

- a) Desde el punto de vista de la planificación del desarrollo regional (GAM 2013- 2030):**
 1. Establecer el Plan Regulador como un proceso continuo de planificación y dirección que incorpore los objetivos nacionales, regionales y locales del desarrollo urbano y ordenamiento territorial.
 2. Incorporar los ejes transversales señalados por el Plan GAM 2013-2030, en lo pertinente a Enfoque y Derecho de Participación Ciudadana, Continuidad e Identidad del Paisaje, Adaptación al Cambio Climático y Carbono Neutralidad, Gestión del Riesgo, Instrumentos de Gestión Territorial y Fortalecimiento de la Gestión Pública.
 3. Incorporar las dimensiones de análisis territorial en cuanto aspectos urbanos, ambientales, vivienda, equipamiento social, paisajes, gestión de riegos y otras, consignadas en el GAM 2013-2030.

4. Validar el ordenamiento de las Macrozonas y Subzonas establecidas para la Gran Área Metropolitana y los sistemas de redes de Centralidades Densas Integrales (CDI)
5. Incorporar el Plan Regulador de San Isidro de Heredia a la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, en cuanto a calidad del hábitat, protección, manejo ambiental y competitividad.
6. Incorporar la *“visión y un modelo de desarrollo urbano que integre una estructuración regional con los criterios y calidad que requieren los centros urbanos, cuyas actividades sean atractivas para sus habitantes, para el desarrollo económico y para la sostenibilidad ambiental”*
7. Incorporar las estrategias en cuanto a límites de crecimiento, áreas de integración, crecimiento controlado, agro productivas y las áreas de conservación y protección.
8. Coadyuvar en las estrategias de integración de infraestructura, servicios, políticas de vivienda, áreas y ejes verdes (*parques lineales, corredores biológicos, cursos de ríos, parques y áreas verdes de escala regional y metropolitana con un desarrollo sostenible*), así mismo incorporar la búsqueda de la mejora socioeconómica y el bienestar de la población.
9. Impulsar la densificación sobre cuadrantes urbanos consolidados y centros tradicionales, con una visión estratégica de evitar la segregación social, promover la movilidad y conectividad, valorar el paisaje, fortalecer las condiciones turísticas, fomentar la protección de los recursos naturales, la prevención del riesgo y el manejo de recursos hídricos.
10. Dotar al Cantón en las zonas no incluidas en los cuadrantes urbanos y centros tradicionales, de condiciones de densidad más bajas y controladas en comparación con las densidades actualmente permitidas por el Plan Regional Metropolitano, así como una dosificación gradual de los usos, desde la mayor concentración y diversidad en los centros hasta la protección y mayores restricciones en las partes altas.

Desde una óptica de incorporación de lo local, articulado con lo regional:

11. Revisar la zonificación para la instalación y desarrollo de actividades industriales a fin de garantizar la seguridad ambiental y humana en el Cantón.
12. Evitar la urbanización en terrenos no aptos para el crecimiento urbano, terrenos no conformes con la disponibilidad de servicios básicos e infraestructura, condiciones naturales frágiles o de riesgo y/o por riesgos de contaminación.
13. Propiciar la ubicación de los servicios, comercios y equipamientos comunitarios de forma concentrada, de tal manera que se desarrollen los cuadrantes urbanos y un acceso funcional de los habitantes a los mismos.

14. Orientar las inversiones en cuanto a vías, terminales de autobuses, servicios de salud, educación y seguridad, de acuerdo con el patrón de asentamiento actual y esperado de la población.
15. Prever un equilibrio entre las áreas ocupadas y áreas libres de edificaciones; en la medida que lo permitan las posibilidades de adquirir terrenos por medio de expropiación y/o compra para parques o espacios de uso público, que se adicione a los espacios de quebradas y ríos tratando de conformar pulmones urbanos.
16. Asignar a las zonas patrones de densidad conforme con sus condiciones y capacidad soportante, la infraestructura y los servicios disponibles y/o potenciales.
17. Integrar una propuesta de crecimiento racional del suelo urbano por etapas progresivas, de acuerdo con las tendencias previstas de crecimiento poblacional, previsión de reservas habitacionales y otras demandas de suelo urbano, en función de las necesidades presentes y futuras a corto, mediano y largo plazo.
18. Prever los requerimientos viales para la adecuada distribución del tránsito en función de tiempos y distancias de recorrido.
19. Mejorar, incrementar y conservar los lugares de atractivo turístico y recreativo, bajo conceptos de desarrollo sostenible y sustentable y de protección del medio ambiente
20. Establecer un límite al crecimiento lineal y desestimular su expansión hacia los terrenos ubicados al norte del Cantón.
21. Mantener las áreas de desarrollo predominantemente agrícola y a la vez, propiciar el desarrollo de actividades complementarias (turismo rural, ecoturismo y servicios de soporte a estas actividades) compatibles con la naturaleza de la zona y que permiten diversificar las oportunidades productivas del Cantón.

b) Desde el punto de vista del uso de los recursos naturales, su conservación y mejoramiento:

1. Delimitar los usos del suelo con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se desarrollen en el suelo urbano y urbanizable, todo lo anterior de conformidad con su capacidad de uso.
2. Establecer las zonas, así como las políticas para la conservación y mejoramiento de los recursos naturales existentes en el Cantón, especialmente las zonas de recarga acuífera, la red hídrica superficial y los suelos.
3. Establecer los mecanismos para frenar el proceso de impermeabilización de suelos en el territorio cantonal y evitar los cambios excesivos en la dinámica hídrica del Cantón.

4. Proponer nuevas alternativas para adecuar el uso del suelo a sistemas productivos sostenibles, tanto en lo agrícola como en otras actividades.

c) Desde el punto de vista de los procedimientos operativos de la Municipalidad de San Isidro:

1. Establecer en forma clara y concreta los requisitos para los proyectos de desarrollo y crecimiento urbano del Cantón, la naturaleza de sus procesos de aprobación y plazos.
2. Coordinar y conciliar las acciones de los sectores público y privado para su localización e integración espacial.
3. Lograr un mayor y mejor aprovechamiento de los recursos financieros, técnicos, materiales y humanos que intervienen en el ordenamiento territorial de la Municipalidad.
4. Alcanzar una adecuada relación de costo y beneficio, en términos de efectividad y eficiencia, en el uso de los recursos humanos, financieros y técnicos de la Municipalidad de San Isidro.
5. Definir los ámbitos de acción del ordenamiento territorial prioritarios y la naturaleza de su tratamiento.

d) Desde la perspectiva de los patrones culturales del Cantón:

1. Establecer un sistema de reglamentación que oriente los desarrollos futuros hacia la rehabilitación de los elementos culturales actuales, con el fin de mantener la imagen urbana característica de la ciudad y demás centros de población.
2. Propiciar el rescate de valores culturales asociados a actividades productivas tradicionales, prácticas religiosas y actividades recreativas tradicionales.
3. Procurar que el desarrollo urbano residencial no altere valores y patrones de vida propios de la comunidad.

e) Desde el punto de vista de la participación ciudadana:

1. Constituir la JUPLACA, la cual servirá de apoyo activo, como instancia orientadora, de los asuntos relativos al ordenamiento territorial y urbanismo.
2. Estimular y sensibilizar a la población para que participe en el proceso de toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial y urbanismo.

3. Promover la participación ciudadana en la solución de los problemas del ordenamiento territorial del cantón.
4. Incorporar a la comunidad en un proceso continuo de evaluación, revisión y adecuación del Plan Regulador con visión al futuro, entre otras formas a través de Comités de Vigilancia.
5. Procurar la adquisición de terrenos para el diseño y construcción de facilidades destinadas al uso comunal.
6. Procurar el rescate y mejoramiento de edificios públicos con valor arquitectónico y cultural.

Artículo 4º—Alcances

Las normas que incluye el presente Plan Regulador son aplicables exclusivamente dentro de los límites espaciales del Cantón de San Isidro de Heredia, de conformidad con lo establecido en la División Territorial Administrativa de la República de Costa Rica, por medio de las siguientes Resoluciones y Leyes:

- a) Resolución 13 del 28 de octubre de 1856, sobre los límites del distrito Santo Domingo.
- b) Ley 40 del 13 de julio de 1905, sobre la creación de cantón de San Isidro y sus distritos.
- c) Ley 17 del 15 de noviembre de 1910, sobre los límites del distrito de San Jerónimo de Moravia.
- d) Ley 2789 del 18 de julio de 1961, sobre los límites del cantón San Pablo.
- e) Ley 7894 del 8 de julio de 1999, sobre la creación del distrito San Francisco, del cantón San Isidro.

Artículo 5º— Insumos para el proceso de modificación del plan regulador

Las modificaciones del plan regulador son el producto del análisis y evaluación de los siguientes insumos:

a) Mapa catastral y Mapa Vial Cantonal

El plan regulador y el mapa de zonificación se definen sobre un plano base donde se superpone con el mosaico catastral, producto de la gestión elaborada con el Programa BID-CATASTRO y actualizado por el Departamento de Catastro Municipal, así como el mapa de vialidad existente elaborado por la Unidad Técnica Vial Municipal.

b) Índices de Fragilidad Ambiental (IFAS)

Como parte de la modificación se incluyó la variable ambiental en el plan regulador, dando como resultado normas generales para la conservación de los recursos naturales del cantón. La SETENA otorgó la viabilidad ambiental al plan regulador de San Isidro de Heredia, mediante la resolución 341-2011- SETENA, con fecha del 08 de febrero de 2011.

c) Vulnerabilidad Hidrogeológica

El plan regulador incluye la incorporación de los resultados de los estudios hidrogeológicos solicitados por SENARA El informe de Fase I, fue aprobado por SENARA mediante oficio SENARA – DIGH- UI- 0154- 2017 del 07 de junio del 2017. El informe de Fase II que incluye el mapa de vulnerabilidad, fue aprobado por SENARA mediante oficio de SENARA –DIGH- 0012-2019, con fecha del 22 de enero de 2019.

d) Talleres de Participación Ciudadana e institucional

La participación ciudadana es fundamental tanto en el proceso de elaboración del plan como de validación de las propuestas de zonificación y de los instrumentos normativos. Para lograr este propósito, se elaboró una estrategia que permitió que las instituciones, organizaciones civiles y los ciudadanos en general, pudieran manifestar sus expectativas relacionadas con el desarrollo cantonal mediante el instrumento del plan regulador, incluyendo la elaboración de talleres de participación ciudadana en todo el centro poblado del cantón y reuniones de trabajo con los profesionales de instituciones involucradas.

e) Plan GAM 2013-2030

Como parte del proceso de actualización del Plan Regulador, se incorporó la comunicación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), relacionada con los alcances del Decreto Ejecutivo N.38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, del 30 de abril 2014: Plan GAM 2013-2030. “Actualización del Gran Área Metropolitana”

Artículo 6°— Nombre de la Zona, Sigla, Características generales de la zona y relación general con el Plan GAM 2013-2030

De conformidad con la integración de las consideraciones del Plan GAM 2013-2030, se establece un nivel regional de zonificación, que se operacionaliza en las zonas propias del plan regulador:

- a. **Macrozona Producción Agropecuaria (MZPA)**, localizada al sur y suroeste del cantón, en ella se consignan las zonas de uso del plan Regulador; Zona de Expansión Urbana (ZEU) (Residencial), Zona Urbana Comercial Residencial (ZUCR), Zona Mixta Residencial – Comercial (ZMCR), Zona Institucional (ZIN), Zona Agropecuaria (ZAG), Zona de Protección (Cuerpos de Agua) ZP-A y Zona Rural Concentrada (ZRC)
- b. **Macrozona Conservación y Preservación (MZPC)**, localizada al norte del territorio cantonal con zonas del plan regulador Zona de Expansión Urbana (ZEU) (Residencial), Zona Mixta Residencial – Comercial (ZMCR), Zona Comercial Industrial (ZCI), Zona Institucional (ZIN), Zona Agroturística (ZAT), Zona Agropecuaria (ZAG), Zona de Protección (Cuerpos de Agua) ZP-A, Zona Protección (PN Braulio Carrillo) (ZP-PNBC), Zona Amortiguamiento (ZAM) y Zona Rural Concentrada (ZRC)
- c. **Subzona Recuperación Urbana (SZRU)**, en sectores al sur y este con zonas del plan regulador Zona de Expansión Urbana (ZEU) (Residencial), Zona Mixta Residencial – Comercial (ZMCR) y Zona Rural Concentrada (ZRC)
- d. **Subzona CDI Periféricos (SZCDIP)**, centro cantonal, centros distritales y poblados grande con la Zona Urbana Comercial Residencial (ZUCR), Zona de Expansión Urbana (ZEU) (Residencial), Zona Mixta Residencial – Comercial (ZMCR) Zona Institucional (ZIN) y en el caso del Centro Cantonal CDI San Isidro se aúna la Zona de Control Especial Centro Histórico (ZCE)
- e. **Subzona Control de Expansión Urbana (SZCEU)**, localiza al sur de cantonal a lo largo del límite con cantones vecinos, incluyendo las Zona de Expansión Urbana (ZEU) (Residencial), Zona Mixta Residencial – Comercial (ZMCR) Zona Institucional (ZIN), Zona Agropecuaria (ZAG), y Zona Rural Concentrada (ZRC)
- f. **Subzona Potencial Agropecuario (SZPA)** con las zonas del plan regulador, Zona de Expansión Urbana (ZEU) (Residencial), Zona Mixta Residencial – Comercial (ZMCR) Zona Institucional (ZIN), Zona Agropecuaria (ZAG), Zona de Protección (Cuerpos de Agua) ZP-A y Zona Rural Concentrada (ZRC)

Para efectos del Mapa de Zonificación Cantonal, se muestran las zonas específicas de uso del suelo, utilizando la nomenclatura y los colores (código RGB), que las identifican establecidos por el INVU en el **Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial**, tal como se detalla a continuación y se muestra gráficamente en el Mapa de Zonificación

a. Zona Urbana Comercial-Residencial (ZUCR)
Código RGB 153, 27,30 

Se establece en el centro urbano de cada una de las cabeceras de distrito; tiene como propósito concentrar la mayor variedad y cantidad de actividades comerciales y de servicios, a fin de consolidar el centro como área de distribución y abastecimiento, permitiendo además la vivienda en función de los asentamientos de este tipo. El área que ocupa la zona en cada distrito está en función directa con la jerarquía actual y deseada, de forma que la de mayor extensión se ubica en San Isidro.

En relación con los centros urbanos definidos por el GAM 2013-2030, el área comercial-residencial se mantiene en el caso de San Isidro; en San José se mantiene en los terrenos que enfrentan a la Ruta Nacional, en Concepción se reduce a un sector ubicado al sur del centro comunitario y el sector norte de la escuela, debido a las pendientes de los terrenos en ese centro comunal; en San Francisco se mantiene los terrenos alrededor del centro comunitario y se amplía hacia el sector sur. Se incorpora esta zona en las comunidades de Santa Elena y Santa Cecilia, ambas pertenecientes al distrito de San José.

b. Zona Mixta Residencial- Comercial (ZMRC)
Código RGB 255, 170,0 

Corresponde a terrenos ubicados en la periferia de los centros poblados y en aquellos sectores a lo largo de las vías públicas donde se ha concentrado la población durante las últimas décadas. Corresponde a una zona donde prevalece el uso residencial, combinado con facilidades comerciales afines al uso residencial, fundamentalmente comercio de primera necesidad que no afecta el uso residencial dominante. También se localizan en los alrededores de las cabeceras de distritos en los pueblos principales y forma parte de esta zona aquellos terrenos identificados como Zona de Renovación Urbana- Residencial (ZRU-R).

c. Zona Institucional (ZIN)
Código RGB 0, 51,235 

Esta zona comprende los terrenos e instalaciones en todo el Cantón dedicadas a la prestación de servicios públicos, entre ellos educación, salud, recreación o administración (municipalidad) o bien centros comunales de formación y desarrollo de actividades productivas comunales, de manera que mantengan esta condición de uso.

d. Zona de Expansión Urbana ZEU
Código RGB 255, 225,0 

Corresponde a terrenos básicamente libres de construcciones, en condiciones topográficas de pendiente plana y plano-ondulada y cercanos a los centros urbanos, todo

lo cual les da un carácter propicio para absorber el eventual crecimiento de la población y sus asentamientos.

Tiene el mismo carácter de las Zonas de Crecimiento Urbano definidas por la Dirección de Urbanismo del INVU, aunque excluyendo aquellas zonas que tiene una ocupación residencial comercial efectiva. La ZEU está destinada para el desarrollo de residencias en mediana densidad bajo la modalidad de urbanización o condominio.

En todas las zonas ZEU se definen como parte integral del desarrollo futuro nuevas vías propuestas para mejorar la interconectividad, de tal manera que el desarrollo por parte de inversionistas privados genere la infraestructura vial y comunal prevista en el plan.

El único centro urbano donde no se propone una zona ZEU es el centro poblado de Concepción, debido a la topografía que genera su ubicación entre dos ríos y a la excesiva parcelamiento de los terrenos alrededor de la plaza, la Iglesia y la escuela, dando como resultado la inexistencia de terrenos con posibilidad de urbanizar.

e. Zona Rural Concentrada ZRC
Código RGB209, 156,199



Esta zona corresponde las denominadas zonas de crecimiento lineal que se han desarrollado y consolidado durante el periodo de vigencia del Plan Regulador y el periodo de vigencia de los planes de la GAM y que han cooperado en la desarticulación urbana, la poca consolidación de los centros urbanos y en el alto número de segregaciones con áreas de lote menores que integralmente aumentan la densidad poblacional en la Zona Especial de Protección del GAM. Estos terrenos se localizan en las Macro Zonas Agropecuarias y de Protección y Conservación, siguiendo el mismo patrón de desarrollo paralelo a las vías.

Por medio del Plan Regulador se establecen límites espaciales para evitar la continuidad del proceso de expansión hacia el norte; además, se modifican los requisitos de área mínima y se establecen restricciones hacia la variedad de comercio y servicios que se pueden desarrollan en ella. Finalmente, tienen como límite aproximado la coordenada CRTM-05, 1109.000 norte, a fin de evitar la expansión lineal en zonas cuya potencial turístico es importante tanto por la cercanía con áreas protegidas como por las condiciones de apreciación del paisaje.

f. Zona Agropecuaria Regular ZAGR
Código RGB 0, 115,76



Corresponde a espacios internos ubicados entre las diferentes calles públicas, dentro de lo denominado por el INVU como Zona Especial de protección en el anterior Plan GAM y que ahora se ubican dentro de las Macro Zonas Agropecuarias y de Protección-Conservación, específicamente dentro de las Sub Zonas de Potencial Agrícola y Control de Expansión Urbana del Plan GAM 2013-2030, correspondiendo a las zonas de mayor extensión dentro de la propuesta de zonificación.

En San Isidro se extienden desde el límite cantonal sur hacia el norte abarcando los terrenos tradicionalmente utilizados para la agricultura. En relación con el Plan Regional Metropolitano, el Plan Regulador permitirá mantener la zona como de uso predominantemente agrícola.

g. Zona Agropecuaria Especial ZAGE

Código RGB 0, 115, 76



Corresponde a terrenos ubicados en la parte intermedia del distrito de San Francisco, al norte de la zona de expansión urbana (ZEU). Se prevén esos terrenos para la expansión residencial a largo plazo, con una modalidad mixta de residencias y comercios en vertical, con una baja cobertura y sistemas constructivos y operativos de carácter sostenible, integrando las funciones comerciales a la calle pública para generar interacción comunitaria.

h. Zona de Protección (cuerpos de agua) (ZP-A)

Código RGB116, 255,456



Corresponde a los terrenos ubicados en las márgenes de ríos y quebradas, así como en el radio de las tomas de agua para consumo humano y nacientes de carácter permanente, definidas tanto en la Ley Forestal como en la Ley de Aguas y tiene como fin delimitar un área de protección donde además de evitar la corta de árboles y favorecer la reforestación, se establezca un retiro de construcción que permita evitar el acercamiento de construcciones a zonas de riesgo, o bien que tienen una vocación más compatible con la protección de la flora, la fauna y el recurso hídrico.

Es importante indicar que zonas de esta naturaleza son conceptualmente similares a las zonas especiales de protección de ríos establecidas por el Plan GAM 2013-2030, aunque en este caso se definen específicamente para todo el sistema de ríos y quebradas del Cantón; incorporando además las tomas para consumo humano y las nacientes. De esta manera, no sólo se logra una condición más acorde con la vocación que tiene el Cantón por formar parte de una zona de recarga acuífera, sino que además es compatible con las zonas de protección establecidas por otras leyes, entre ellas la Ley Forestal.

i. Zona de Protección (P.N Braulio Carrillo) (ZP-PNBC)

Código RGB 116, 255,46



Mantiene los límites del Parque Nacional Braulio Carrillo, en tanto las regulaciones de uso estarán sujetas a lo que defina el MINAE en el Plan de Manejo del Parque. Corresponde a las áreas ubicadas dentro de la Macro Zona de Protección y Conservación del GAM 2013-2030.

j. Zona de Amortiguamiento (ZAM)

Código RGB255, 211,127 

Corresponde a una franja de 400mts lineales, paralela a los límites del Parque Nacional Braulio Carrillo, cuyas condiciones de área y uso son más restrictivas que las establecidas por el Plan GAM 2013-2030 a fin de consolidar un verdadero espacio de amortiguamiento, que restrinja el acercamiento de las actividades humanas de mayor impacto a los límites de zonas protegidas y minimice el efecto de borde. Complementariamente, se establece como usos permitidos las actividades de ecoturismo establecidas para las zonas de Patrimonio Natural del Estado (PNE), de tal forma que su desarrollo se integre a una posible apertura futura del Parque Nacional en estos sectores. Corresponde a las áreas ubicadas dentro de la Macro Zona de Protección y Conservación del GAM 2013-2030, al igual que el Parque Nacional Braulio Carrillo.

k. Zona Agroturística (ZAT)

Código RGB 0, 115,76 

Corresponde a terrenos ubicados entre el límite de la ZAG y el límite de la ZAM; mantienen el mismo potencial agrícola señalado por el GAM 2013-2030 pero incorpora requisitos urbanísticos para hacer posible el desarrollo del turismo en condiciones de densidad e impacto controlados, aprovechando tanto las condiciones especiales de apreciación del paisaje, como la cercanía con zonas protegidas, ríos y zonas de bosque. Por el tipo de actividades que permite y las áreas mínimas de lote, permitirá mantener la densidad en rangos menores que los permitidos por el Plan GAM 2013-2030

l. Zona Comercial- Industrial- Servicios (ZCIS)

Código RGB 132, 0,168 

Corresponde a un sector destinado para la ubicación de industrias, así como comercios asociados; esta zona nace por la necesidad de incorporar la influencia que constituye el tramo de la Ruta Nacional N° 32. Además, se propone evitar el desarrollo industrial disperso que permite en Plan GAM 2013-2030 en cualquier parte de la Zona Especial de Protección, a la vez que restringe la tipología de industrias a aquellas del Grupo C y B quede acuerdo con el Ministerio de Salud son de riesgo moderado y bajo, según Decreto 34728-S del Ministerio de Salud.

m. Zona Vial Cantonal y Nacional (ZVCN), vías existentes y propuestas

 
Código RGB 0, 0,0 Códigos RGB 156, 156,156

Corresponde a espacios de uso público para el tránsito peatonal o de vehículos y se divide en diferentes tipos de vía en función de su jerarquía y utilidad; incluye además nuevas

vías de uso vehicular, que pretenden mejorar las condiciones de conectividad entre los diferentes centros y asentamientos, así como habilitar nuevos ejes que permitan encausar el tránsito vehicular y minimizar su efecto sobre los principales centros urbanos. Las vías nuevas no forman parte de la propuesta de zonificación del Plan GAM 2013-2030.

Artículo 7— Definiciones

Para los efectos de la aplicación del *Reglamento de Zonificación* y sus objetivos generales y particulares se entenderá por:

- a) **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad, el MOPT o el INVU como el límite o proximidad máxima de emplazamiento de una edificación. Esta línea se mide respecto a la vía pública o zonas fluviales y los linderos de la propiedad.
- b) **Altura de edificación:** Altura de edificación: Distancia vertical medida desde el máximo rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta el punto más alto de la cubierta del último piso.
- c) **Antejardín:** Distancia entre la línea de propiedad (de origen catastral) y línea de construcción (de origen oficial según alineamiento). Implica una restricción para construir sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.
- d) **Área Metropolitana Heredia:** Espacio constituido por los cantones de Heredia, Barva, Santo Domingo, Santa Bárbara, San Rafael, San Isidro, Belén, Flores, San Pablo.
- e) **CDI:** Centralidades Densas Integrales, consideran la vivienda de construcción vertical el centro de un sistema urbano, que se fundamenta en la densidad, en la mezcla de usos de suelo y la cercanía de equipamientos y servicios públicos para aumentar la eficiencia de las redes de servicios públicos, reducir la movilidad motorizada y aumentar la eficiencia energética
- f) **Certificado de Uso del 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
- g) **Cobertura del terreno:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de un terreno cubierta por tal estructura.

- h) **Condominio:** Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible, cuyas distintas modalidades se definen en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N°7933, su Reglamento Decreto Ejecutivo N°32303-MIVAH-MEIC-TUR, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- i) **Derecho de vía:** Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía pública, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obra complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes
- j) **Establecimiento industrial:** Para todos los fines de este Reglamento, se entenderá como establecimiento industrial todo lugar, descubierto o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico o biológico, manualmente o por medio de máquinas que se empleen en las tareas o faenas y todos los anexos y dependencias de la fábrica.
- k) **Facilidades comunales:** Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público, mismas que determina el Concejo Municipal.
- l) **Fraccionamiento:** Es la división de cualquier finca con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
- m) **Gran Área Metropolitana (GAM):** Área de control urbanístico establecida en el Decreto N° 38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, PLAN GAM 2013-2030. ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGIONAL DE LA GRAN ÁREA METROPOLITANA
- n) **Hábitat:** Es la organización del espacio para las actividades del hombre.
- o) **Industria incómoda:** Son aquellas que ocasionan efectos negativos leves, pero manifiestamente incómodos al vecindario, tales como avisos, vibraciones, trepidaciones, humos, malos olores, tránsito excesivo y otros efectos similares.

- p) **Actividades Grupo A (RIESGO ALTO)** : Establecimientos o actividades de riesgo alto: aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan o pueden representar un riesgo potencial en forma permanente a la salud de las personas o al ambiente.
- q) **Actividades Grupo B (RIESGO MODERADO)**: Establecimientos o actividades de riesgo moderado: aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan un peligro potencial moderado para la salud de las personas o el ambiente.
- r) **Actividades Grupo C (RIESGO BAJO)**: Establecimientos o actividades de riesgo bajo: aquellas actividades o establecimientos que, por sus características, no representan una amenaza significativa a la salud de las personas y presentan bajo impacto al ambiente.
- s) **Límite de zona:** Es la línea que enmarca y define una zona y que estará demarcada en el plano de zonificación y puede variar en uno u otro sentido hasta su ajuste, conforme a las prescripciones establecidas en el presente Reglamento.
- t) **Lindero de propiedad:** es la polilínea cerrada definida por el derrotero o coordenadas del plano catastrado de una finca determinada.
- u) **Lindero frontal:** Lindero de propiedad que colinda con una vía pública, servidumbre o accesos privados.
- v) **Lindero posterior:** Lindero de propiedad opuesto al lindero frontal.
- w) **Lindero lateral:** Lindero de la propiedad que no corresponde al lindero frontal y posterior,
- x) **Línea de centro:** Eje determinado por la mitad del derecho de vía propuesto o existente, siendo esta la referencia utilizada para medir el alineamiento con respecto a la vía pública.
- y) **Línea de construcción:** Es la línea que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
- z) **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.
- aa) **Macrozona:** Unidad regional en la que se divide el territorio de la GAM que comprende espacios urbanizados, agropecuarios de protección y conservación.

- bb) **Nivel de referencia:** es el nivel cero para los efectos de fijar alturas de edificación o profundidad de sótano. SE ELIMINO FRASE REPETIDA
- cc) **Requisitos urbanísticos:** Son las condiciones que se le fijan a un lote para que se pueda fraccionar tales como superficie mínimos y de dimensión o ancho mínimo frente a la calle. Van indicados en el Plan Regulador por zonas y en ausencia de éste, se aplica lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente.
- dd) **Retiro frontal:** Es la distancia entre el lindero frontal de propiedad y la línea de construcción, equivalente al antejardín.
- ee) **Retiro lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble y la parte más cercana de la edificación.
- ff) **Retiro posterior:** Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación.
- gg) **Servidumbre Rural:** En subdivisiones hasta de cinco lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de seis metros (6,00m) de ancho mínimo. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 100 metros, con los requisitos establecidos en el reglamento de vialidad. El área de dicha servidumbre será computable para el área de los lotes resultantes SE MANTUVO IGUAL
- hh) **Servicios básicos:** Son las redes de agua potable, electricidad, telefonías, alcantarillado pluvial y sanitario, es decir la infraestructura básica necesaria y fija al terreno, que permite su uso para fines urbanos
- ii) **Subzonas:** Área de las macrozonas que admite desarrollos particulares derivados de tener una fragilidad ambiental moderada, que requiere de procesos de recuperación urbana, con potencial agropecuario o que corresponde a núcleos de población consolidados en los territorios
- jj) **Superficie impermeable:** Son las superficies construidas con cualquier material que impiden la filtración o percolación del agua, estas superficies se deben computar como cobertura del terreno.

- kk) **Urbanización:** habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios básicos.
- ll) **Uso del suelo:** Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- mm) **Uso Permitido:** el uso de suelo autorizado, conforme a las normativas del Plan Regulador. Un terreno puede ser destinado a varios usos permitidos, indicando mediante un croquis los sectores en que se aplicaran, para efectos de establecer las normativas de retiros, cobertura, densidad, altura y otras normas de cada uso en forma independiente. Si los diferentes usos aplicados se ubican en una sola estructura o edificio, las normativas indicadas se tomarán como un promedio de los usos solicitados.
- nn) **Uso No Conforme:** Aquel que no se ajusta a la zonificación indicada pero que existía de hecho a la fecha de entrada en vigor de un Plan Regulador y, por lo tanto, puede continuarse bajo el principio de no retroactividad de la ley, pero con limitaciones.
- oo) **Usos prohibidos:** Son los usos de suelo que no se ajustan a las normativas del plan regulador.
- pp) **Vía pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, inalienable e imprescriptible, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye acera, cordón, caño, calzada, franja verde, así como aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. De conformidad con la Ley de Caminos Públicos, se clasifican en red vial nacional y red vial cantonal
- qq) **Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.
- rr) **Vivienda multifamiliar:** Es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.

ss) Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

tt) Zonas: Son circunscripciones territoriales definidas en el Plan Regulador las cuales son objeto de regulación especial en cuanto al uso que en ellas se puede dar y en cuanto a los requisitos urbanísticos y de construcción que se les imponen a los edificios que en ella existan o que se proponga construir.

uu) Zonificación: Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso.

CAPÍTULO II: APLICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

Artículo 8°—La Dirección de Control Urbano (DCU).

Esta dirección será responsable de la aplicación del presente plan. La DCU asistirá en las decisiones al alcalde y al Concejo Municipal en lo que se refiera al Plan Regulador; las funciones de la DCU serán establecidas dentro de este mismo reglamento y sus actividades o proyectos serán establecidos o programados anualmente en Plan Anual Operativo Municipal. Las funciones de la DCU serán:

- a) Crear e implementar sistemas de información geográfica urbana, por medio de los cuales se recopile, sistematice e interprete la información urbana, gráfica y alfanumérica del Plan Regulador y que facilite el control en la aplicación de este.
- b) Capacitar al personal que se requiera para el manejo y mantenimiento eficaz y efectivo del sistema de información geográfica urbana.
- c) Tramitar, evaluar, otorgar y/o rechazar los certificados de uso del suelo, permisos de construcción, visados de planos, así como los alineamientos, demoliciones y otros trámites que puedan generarse en el futuro relacionados con la aplicación del plan regulador.
- d) Vigilar y controlar los procesos de construcción o demolición, así como el estado físico de las edificaciones y la infraestructura.
- e) Vigilar y controlar el uso correcto del suelo en cada una de las zonas que establece el Plan Regulador, de conformidad con las regulaciones que se establecen para cada una de ellas.
- f) Establecer canales de coordinación con las instituciones autónomas y estatales que requiera, cuando las actividades de aplicación del Plan Regulador así lo ameriten.
- g) Definir los instrumentos y procedimientos, sistemas, medios y recursos que permitan llevar a cabo lo establecido en el Plan Regulador, tanto en su

conformación institucional, como en su operación, seguimiento y posterior actualización.

- h) Crear y ejecutar en forma eficaz y oportuna, las políticas, planes y proyectos de renovación urbana, paisaje urbano, planificación de proyectos y obras necesarias para la aplicación del plan regulador.

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

De conformidad con los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, créase la Junta de Planificación Cantonal (en adelante JUPLACA), la cual constituye un órgano especializado de planificación local, con las funciones que se indican en el artículo siguiente: La JUPLACA será nombrada por el Concejo Municipal y estará integrada de la siguiente forma:

- a) El alcalde/sa o su suplente
- b) El director o Coordinador de la DCU o su representante nombrado por la Alcaldía
- c) Un representante por cada distrito, nombrados por el Concejo Municipal de entre vecinos propuestos por los Concejos de Distrito, conforme el Reglamento que se emita de la JUPLACA
- d) Un Regidor o Regidora representante que nombre el Concejo Municipal.

La JUPLACA, podrá nombrar los asesores que requiera para su funcionamiento, que pueden ser funcionarios municipales, miembros del Concejo Municipal o vecinos interesados del cantón.

En un plazo no mayor a los seis meses posteriores a la entrada en vigor del presente reglamento de Zonificación, el Concejo Municipal emitirá el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la JUPLACA.

Las actividades de la JUPLACA serán incluidas anualmente en el Plan Anual Operativo Municipal y Presupuesto Municipal.

Las funciones de la JUPLACA serán fundamentalmente las siguientes:

- a) Participar en los procesos de Modificación del Plan Regulador Cantonal.
- b) Fiscalizar la aplicación efectiva y oportuna del Plan Regulador y todas sus normas.
- c) Verificar la revisión periódica del Plan Regulador a partir de su aprobación y durante su vigencia.

- d) Fiscalizar la aplicación de normas adicionales que, a criterio de la DCU y la Municipalidad, se adopten para garantizar el cumplimiento de otras normas y políticas establecidas en el Plan Regulador.
- e) Interceder y conciliar en conflictos entre pobladores generados por la aplicación de las normas del plan regulador.
- f) Atender las consultas de los usuarios en general con relación a la interpretación de la zonificación y el reglamento del plan regulador.

Artículo 10 °— Funciones Municipales

La Municipalidad por medio de la DCU y en coordinación con la JUPLACA deberá:

- a) Dar una amplia difusión del Plan Regulador.
- b) Dar a conocer los objetivos de este.
- c) Comunicar las acciones políticas en materia de zonas públicas.
- d) Dar a conocer las decisiones emanadas por la DCU.
- e) Dar a conocer los programas, proyectos y estrategias del plan.
- f) Dar a conocer a los habitantes del Cantón la importancia del plan en términos de la mejora en la calidad de vida y el bienestar actual y futuro de los residentes en el cantón.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 45 de la Constitución Política de la República y los artículos 4 y 13 de la Ley 7794, Código Municipal, del 30 de abril de 1998, la Municipalidad a partir del Plan Regulador podrá establecer las disposiciones de interés público para adquirir bienes inmuebles o para controlar el uso del suelo, mediante los procedimientos que dicten las leyes vigentes, sea para su utilización inmediata; la construcción de reservas territoriales para evitar una utilización contraria a la política de ordenamiento de usos del suelo, reubicación de instalaciones en zonas de protección, la cesión de terrenos con el fin de realizar operaciones de construcción u ordenamiento, en ambos casos conforme al Plan Regulador

Los fondos que la Municipalidad requiera para el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior podrán provenir del presupuesto municipal, de donaciones en tierra, de donaciones en efectivo o de empréstitos con bancos, organizaciones financieras y otros entes con fondos para tales fines.

Para efectos de la aplicación de las normas de excepción a los requisitos urbanos de cada una de las zonas del plan regulador, el Concejo Municipal autoriza al Director de la DCU y al Asesor Legal Interno, para elevar a consideración del Concejo Municipal informe con la propuesta de interpretación de la aplicación de dichas normas.

Artículo 11 —Modificación, suspensión o derogación del Plan Regulador

Con fundamento en las evaluaciones de Seguimiento Anual y Quinquenal establecidas en el **Capítulo V: Fase de Gestión del Plan Regulador** del MANUAL DE PLANES REGULADORES COMO INSTRUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL INVU, el Concejo Municipal podrá aprobar la modificación, suspensión o derogación del plan regulador, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana.

Excepcionalmente, las solicitudes de modificación del Plan Regulador, pueden ser derivadas de los siguientes órganos competentes: a) Concejo de Distrito, b) La DCU, c) La JUPLACA, d) El Concejo Municipal, e) El INVU, f) La Comisión de un plebiscito o referendo a nivel distrital o cantonal. Para la modificación del Plan Regulador, en forma total o parcial, es preciso seguir las disposiciones y procedimientos que señala el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

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

Artículo 12— Edificaciones no conformes

Para efectos de la aplicación del Plan Regulador y en el caso específico de todas las edificaciones que no se ajusten a las disposiciones establecidas por el presente Plan Regulador en sus diferentes zonas, éstas podrán ser objeto de trabajos de transformación, de mejoramiento y de preservación siempre y cuando no represente un crecimiento el área construida de más del 10% y se obtenga de previo la autorización de la DCU, bajo los procedimientos que estuvieren establecidos.

Artículo 13— Establecimientos peligrosos, insalubres e incómodos

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

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

Una vez efectuadas las mejoras, la DCU efectuara una inspección y emitirá un dictamen técnico que permitirá el otorgamiento de permiso de construcción o su denegación, según corresponda.

Artículo 14— Establecimientos e instalaciones en zonas de protección

Todas las instalaciones de tipo residencial, comercial, industrial, pecuario o de cualquier otra índole que se ubiquen dentro de las zonas de protección de ríos, quebradas, arroyos, manantiales y tomas de agua para centros de población, no tendrán autorización para remodelar o ampliar las instalaciones. Para el caso de construcciones nuevas, el propietario deberá aportar la certificación correspondiente del INVU y la Dirección de Aguas del MINAE sobre un plano catastrado de la propiedad, donde se indiquen las zonas de protección establecidas en las leyes nacionales vigentes.

CAPITULO IV: NORMAS GENERALES

Artículo 15— Para la protección del recurso hídrico superficial y subterráneo

- a) Se deben respetar los retiros de 40 m de radio en los pozos para abastecimiento humano, establecidos en la Ley de Aguas.
- b) Se debe respetar el retiro de 15 m en zonas rurales y urbanas de todos aquellos cuerpos de agua tipificados en el artículo 33 y siguientes de la ley Forestal.
- c) Se debe respetar un retiro de 5 m para todos los cuerpos de agua que no se encuentren dentro de las zonas de protección establecidas en las leyes nacionales
- d) Se debe respetar el retiro para las áreas que bordeen nacientes permanentes, definidas en un radio de 100 m medidos de modo horizontal, de conformidad con el Artículo 33 de la Ley Forestal.
- e) Se deben respetar la protección en las tierras alrededor de sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable en un perímetro no menor de 200 m de radio, de acuerdo con el Artículo 31 de la Ley de Aguas.
- f) Se deben respetar las zonas forestales definidas por el SINAC para proteger el conjunto de terrenos en que producen la infiltración de aguas potables, así como los que dan asiento a cuencas hidrográficas y márgenes de depósito, fuentes surtidoras o cursos permanentes de las mismas aguas.
- g) Para el caso de urbanizaciones y condominios para conjuntos mayores a 50 unidades de vivienda, se requiere la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras propia. Cuando se trate de proyectos de conjuntos menores a 50 unidades de vivienda, la DCU realizará consulta a la ESPH, entidad que definirá si se requiere planta de tratamiento o previsión de interconexión al futuro sistema de alcantarillado sanitario previsto para el cantón. Se debe considerar el decreto No. 31545-S-MINAE. Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales.

- h) Para todos los casos de proyectos de urbanización, durante el trámite de aprobación de planos constructivos, el desarrollador deberá efectuar una consulta técnica a la ESPH para obtener el visto bueno del diseño de la planta de tratamiento de aguas servidas. Asimismo, el desarrollador deberá depositar un porcentaje de garantía fijada por la DCU, junto con un documento autenticado donde conste el compromiso de operar la planta de tratamiento hasta que se cumplan los requisitos técnicos establecidos por la ESPH para su traslado a esta institución, incluyendo la finca donde se construyó la planta de tratamiento, que en ningún caso se ubicará dentro de los terrenos a donar como áreas verdes, parques infantiles o facilidades comunales.
- i) Cualquier proyecto localizado en las áreas marcadas como alto riesgo en el mapa “Potencial de Contaminación Acuífera” del estudio de Vulnerabilidad Hidrogeológica, deberá presentar un estudio de tránsito de contaminantes para verificar si existe riesgo de contaminación del acuífero, en cuyo caso la DCU estará facultada para negar los permisos correspondientes.
- j) Para todos aquellos lotes con el área mínima de uso residencial (dentro de las zonas ZUCR, ZMRC, ZRC y ZCIS) o lotes consolidados con áreas menores a las mínimas, se eliminará el uso de tanques sépticos y en su lugar se utilizará el sistema de tratamiento de aguas residuales denominada sistemas FAFA (Filtro Anaeróbico de Flujo Ascendente) o similares.
- k) En caso de actividad industrial calificada por el Ministerio de Salud con probabilidad de contaminación de aguas subterráneas, el proponente debe realizar consulta específica al SENARA, para evaluar su potencial amenaza y determinar los requerimientos del sistema de tratamiento de aguas residuales a solicitar.
- l) Para todos aquellos pozos profundos operados por la Empresa de Servicios Públicos de Heredia (ESPH), además del retiro de 40 m de radio establecido por Ley, se aplicará una restricción de uso en un radio de 200 m, para las siguientes actividades: alquiler y/o venta de maquinaria y equipo de construcción, aparcamiento público o privado (parqueo) de vehículos livianos, aparcamiento para autobuses, aparcamiento para busetas, aparcamiento para vehículos pesados, aparcamiento para vehículos de porteo de objetos y personas, aparcamientos de vehículos para ruteo turístico, centro de servicio automotor, venta y/o depósito y/o módulo de auto consumo de combustibles, lubricantes y gas, tanques de almacenamiento de hidrocarburos, plantas de emergencia, lubricación, mecánica rápida, llantas cambio y venta, auto decoración, lavado de vehículos, control de plagas, cultivos y actividades agropecuarias, industria del grupo c y tipo b no molestas, así sea calificada por el ministerio de salud. incluye actividades industriales relacionadas con la investigación y producción de bienes y servicios de alta tecnología digital, agroindustrias de pequeña y mediana producción agrícola y pecuaria y talleres, plantas de galvanizado y cromado, instalaciones para revisión técnica vehicular en materia de seguridad, insumos agropecuarios (venta de), laboratorio de: radiología, clínico, de investigación, fotográfico y químico, lavandería y/o tintorería, plantas procesadoras (para el caso de que actividades industriales lo requieran), reutilización, recuperación, valorización y/o reciclaje de residuos sólidos ordinarios y de manejo especial (listados en el **control verde**), talleres y/o reparaciones de motocicletas, automóviles,

carpintería, ebanistería, hojalatería, plomería, mecánica de precisión, artículos y equipo eléctrico y/o electrónico, mecatrónica, soldadura, pintura automotor, partes de automotores, tapicería, reparación de llantas, mueblería y colchonería herramientas, metalmecánica y maquinaria, relleno sanitario, tratamiento de aguas residuales de origen doméstico (únicamente para proyectos residenciales o urbanizaciones debidamente aprobadas), tratamiento de aguas residuales de origen industrial (únicamente para proyectos industriales debidamente aprobados), venta y/o depósito de materiales de construcción (incluye ferretería), lecherías y porquerizas.

Artículo 16 — Normas generales para protección de recursos naturales

- a) Construir de manera ecológica y respetuosa con el paisaje y el medio ambiente. Promover el uso de materiales locales, de producción propia, no tóxica y apta para el reciclaje. Promocionar la arquitectura bioclimática, y la alta densidad con mezcla de actividades, orientado hacia el urbanismo, viviendas y materiales adaptados al clima local.
- b) Desarrollar y poner en aplicación un Reglamento de Rótulos, que regule el uso de rótulos y vallas publicitarias a lo largo de las calles comerciales, con el propósito de disminuir su impacto paisajístico
- c) Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.
- d) En todos los proyectos debe procurarse maximizar la cantidad total de áreas verdes del proyecto. A fin de incrementar el valor ecológico del emplazamiento y entorno, incorporar especies vegetales (árboles y arbustos) autóctonas y variadas en los desarrollos a realizar.
- e) Evitar en todo lo posible el uso de tanques sépticos como solución al tratamiento de aguas residuales. En la medida de lo posible debe darse prioridad al desarrollo de plantas de tratamiento de aguas residuales. Cuando esto no sea posible, debe procurarse que las residencias dejen prevista la conexión a futuro con un sistema de alcantarillado sanitario institucional y que construyan un sistema de tratamiento individual de aguas residuales más moderno, como el indicado en el artículo 15, inciso j) del presente reglamento. También deberá construirse este sistema de tratamiento individual tipo FAFA (Filtro anaerobio de Flujo Ascendente) para terrenos que por su pendiente no es posible conectar al alcantarillado.
- f) Para los nuevos desarrollos deberá aplicarse, en todo lo posible, un criterio ordenado y bien planificado respecto a la red vial y de servicios, de forma tal que se induzca su máximo aprovechamiento y no su expansión horizontal desordenada.
- g) Regularizar el uso de especies autóctonas en las repoblaciones forestales, ya que consiguen un mejor equilibrio con el medio. Las plantaciones y reforestaciones deben incorporar la mayor naturalidad posible, particularmente en términos de

diversidad estructural, de variedad de especies, de fomento y respeto al sotobosque y de alargamiento de los turnos de corta, permitiendo la existencia de árboles grandes y viejos.

- h) Para la conservación de los suelos agrícolas del cantón, deberán implementarse las normas establecidas en los siguientes artículos del Reglamento a la Ley de Uso Manejo y Conservación de Suelo número 7779:

Artículo 55- en los planes Reguladores y Reglamento de Zonificación que elabore el INVU y las municipalidades, necesariamente en los distritos urbanos y rurales, se clasificarán los suelos agrarios, con forme lo disponen los incisos a) y b) del artículo 13 de la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 56- Para autorizar el cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones establecidas por SETENA y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y Conservación de Suelos por Áreas, determinará su procedencia o no considerando su valor agronómico y su valor patrimonial como activo nacional, en el futuro, en la planificación del urbanismo se respetarán y reservarán en lo posible los suelos agrícolas.

Artículo 57- En todo fraccionamiento y urbanización, deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados.

Artículo 17 —Desfogue de aguas pluviales

- a) Para los lotes mayores a 500 metros cuadrados, en cualquiera de las zonas del plan regulador, no se permitirá el desfogue de aguas pluviales de los techos a las redes colectoras, siendo como requisito confinar todas las pluviales dentro de la finca, mediante la construcción de canales de drenaje o pozos de absorción hacia los cuales se canalizarán las pluviales.
- b) En el caso de desarrollo de proyectos urbanísticos y/o condominios cerca de las márgenes de los ríos o quebradas, debe realizarse estudios hidrológicos e hidráulicos que contemplen diferentes períodos de retornos (áreas de inundación). A criterio de la DCU y como resultado de los estudios hidrológicos, se podrá exigir a los proyectos urbanísticos, la construcción y operación de estanques o tanques de retardo del flujo de pluviales hacia los causes de escorrentía natural, tanques de retardo para el flujo de pluviales hacia los causes de escorrentía natural.
- c) Para el caso de proyectos residenciales en la modalidad de edificios multifamiliares, el desarrollador deberá construir redes de drenaje o pozos de absorción que permitan el confinamiento de las aguas pluviales dentro del predio desarrollado.

- d) Toda nueva construcción en cualquiera de las zonas del Plan Regulador deberá incluir además del sistema de tratamiento de aguas residuales, un sistema de drenaje para las aguas jabonosas o bien un sistema de tratamiento para las mismas.
- e) A las construcciones actuales de carácter comercial, se les exigirá estos sistemas de tratamientos de aguas jabonosas como requisito para la ampliación, remodelación o mejora de las instalaciones.
- f) A partir de la entrada en vigor del Plan Regulador, toda nueva construcción ampliación, remodelación o mejora, deberá construir y hacer uso de estos sistemas de tratamientos de aguas jabonosas.

Artículo 18 — Para la protección del recurso arqueológico

- a) Para el caso de obras constructivas que no requieran la viabilidad ambiental, ubicadas dentro de un área de influencia de un radio de 500 m alrededor de los sitios arqueológicos identificados por el Museo Nacional, localizados en las coordenadas señaladas en el cuadro siguiente, la DCU incluirá en el certificado de uso de suelo, la responsabilidad de tomar las medidas preventivas establecidas en la Ley 6703 sobre Patrimonio Nacional Arqueológico. En caso de identificar restos arqueológicos durante el proceso de movimientos de tierra para las fundaciones, el propietario deberá suspender las obras y solicitar la inspección arqueológica del Museo Nacional.

CUADRO 1: COORDENADAS DE SITIOS ARQUEOLOGICOS

Nombre de sitio	Clave de sitio	distrito	CRTM05 N	CRTM05 E	Área estimada m2
Calle Quebradas	H-32 CQ	San Isidro	1106666	494068	No estimado
San Francisco	H-200 SF	San Isidro	1105967	492366	No estimado
Para Grande	H-172 PG	San Jose	1108264	495669	No estimado
Labrador	H- 379 La	San Isidro	1106686	494690	40000
La Saca	H-201 LS-1	San Francisco	1106215	492726	117324

Artículo 19— Espacio de estacionamiento

Para todos los usos comerciales y de servicios en cualquiera de las zonas del plan regulador mayores a 100 m2 de construcción, deberán contar con parqueos confinados dentro del predio o utilizar el retiro frontal de 6 m como parqueo construido con material permeable, previa autorización de la DCU. El número de

estacionamiento será de 1 por los primeros 100 m² de construcción y otro por cada 50 m² adicionales a los primeros 100 m² de construcción para nuevos negocios y remodelaciones. En caso de ampliaciones, remodelaciones o construcciones existentes que se dediquen al uso comercial, de no ser posible el parqueo en el mismo lote, se puede aplicar el parqueo en otra propiedad.

Artículo 20 —Normas de excepción

- a. En caso de que una finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad antes de la presente modificación del plan regulador, y no cumpla con los parámetros mínimos establecidos en la zona donde se ubique (frente y área), podrán variar de esos parámetros para efectos constructivos, tales como cobertura, retiros, altura, número de pisos, entre otros hasta un 20% del parámetro original.
- b. Para el caso de los Usos no Conformes existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento que no corresponda a la zonificación indicada, dentro de lotes consolidados, con construcciones y actividades establecidas, podrán continuar sus actividades con las siguientes limitaciones: no podrá ampliarse, reconstruir o remodelarse parcial o totalmente sin el visto bueno de la DCU. Se exceptúan los casos en que se trate de ampliaciones o reparaciones con el objetivo exclusivo de mejorar las condiciones de seguridad del inmueble, que únicamente requerirán el dictamen de la DCU. En todo caso, mantendrán su derecho a realizar la actividad productiva y/o comercial que ejecuten al momento de la aprobación del plan regulador, para lo cual la DCU emitirá el certificado de uso correspondiente para efectos de las patentes requeridas.
- c. Para los casos de daños que sufran las instalaciones de comercio, vivienda o industria, en usos no conformes a causa de eventos naturales, podrá reconstruirse la edificación con el mismo uso y aplicando las normas y requisitos urbanos de la zona correspondiente en la cual se ubiquen. Esta norma no se aplica para construcciones ubicadas dentro de las zonas de protección establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal, para las cuales no se otorgará permisos de reconstrucción.
- 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 y área del predio. Para casos excepcionales de lotes cuyo tamaño o forma no permiten la aplicación de los retiros mínimos y coberturas establecidos en la zona donde se ubiquen, la excepción establecida en el Inciso a) del presente artículo, podrá ampliarse hasta un 75% y en el caso especial de los retiros laterales y traseros podrán eliminarse, de tal manera que permita la construcción de una vivienda de al menos 6 m de frente y un área máxima de 60 m².

- e. Para efectos de visado de planos catastrados que se encuentren bajo un proceso de querrela, localización de derechos, sucesiones, divorcios u otros, el juzgado deberá ordenarlo tomando en cuenta los parámetros establecidos en el presente plan regulador y comunicarlo a la Municipalidad.
- f. Para el caso de lotes existentes que no cumplan con el área mínima establecida, podrán autorizarse ampliaciones en segundo nivel, siempre y cuando se respete el máximo de cobertura establecido. Como parte de los requisitos para otorgar estas autorizaciones, el interesado deberá presentar pruebas de infiltración del suelo que garanticen el óptimo funcionamiento de drenajes para las aguas residuales.
- g. Para el caso de fincas ubicadas dentro de los límites de la Zona Inalienable definida por la Ley LXV de 1888, se mantendrán los visados de los planos catastrados y se otorgará el certificado de uso del suelo para los usos permitidos en la zona donde se ubiquen, pero no se otorgarán permisos de construcción hasta tanto el propietario no demuestre la inscripción correcta del terreno conforme a lo establecido por la Ley LXV y el protocolo correspondiente emitido por el MINAE.

Artículo 21 — Visado de planos catastrados

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

- a) Se visarán 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, 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) Se mantendrá el visado otorgado a 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 a la fecha.
- c) Se visarán 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 a la fecha.

- 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 22— Ajuste de límites de zona

Los límites de zona se podrán aumentar o disminuir de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) Cuando dos o más zonas dividan una finca, se podrá extender en su totalidad la zona de mayor porcentaje de área que prevalezca dentro del perímetro de la finca, por una única vez.
- b) Cuando dos o más zonas dividan una finca se podrá extender o disminuir el límite entre zonas en un 20% de la distancia medida desde el lindero frontal hasta el límite de zona solicitada, por una única vez.
- c) La disminución o aumento de las zonas no implica la autorización de segregaciones que no cumplan con los parámetros mínimos de área y frente de las zonas resultantes.
- d) Lotes para uso institucional: cuando se trate de proyectos dentro de la zona institucional, la DCU podrá modificar hasta en un 25% máximo los requisitos urbanos, siempre y cuando no contradigan las normas generales del Plan Regulador o leyes y reglamentos vigentes.

CAPÍTULO V: CERTIFICACIONES Y LICENCIAS

Artículo 23— Certificado de uso de suelo

Cuando un interesado lo requiera, la Municipalidad por medio de la DCU deberá otorgar el Certificado de Uso del Suelo para una finca. Para estos efectos, el interesado deberá presentar la solicitud por escrito o digital en el formulario diseñado por la DCU juntamente con los requisitos publicados en la Gaceta.

Artículo 24— Movimiento de tierra

La DCU no otorgará ningún permiso de movimiento de tierra provisional o definitiva, para la construcción de instalaciones o actividades nuevas, cuando el uso solicitado no sea conforme de acuerdo con lo establecido para cada una de las zonas en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 25— Permiso de demolición

Para obtener permisos de demolición, deberá cumplirse con lo estipulado en la Ley de Construcciones y su Reglamento.

Artículo 26— Permiso de Urbanización o Fraccionamiento

Para tramitar una solicitud y obtener un permiso de urbanización, condominio o fraccionamiento, el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, emitido por el INVU vigente, en todas aquellas normas que no se opongan al Reglamento de zonificación del plan regulador, asimismo deberán seguirse las normas del Procedimiento para las tramitación, realización y ejecución de proyectos urbanísticos, condominios y fraccionamiento de la Municipalidad de San Isidro.

Los requisitos y trámites que deberá cumplir el interesado para este y otros trámites en la Municipalidad, deberán ser publicados en el Diario Oficial La Gaceta, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 8220.

No se otorgarán permisos de fraccionamiento cuando el proyecto se ubique en zonas de riesgo identificadas en el Plan Regulador o bien zonas que a criterio de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y de la DCU, representen un riesgo a la salud y/o seguridad humana.

Artículo 27— Ventas ambulantes y transitorias

A partir de la aprobación y vigencia del presente Plan Regulador y de sus Reglamentos, queda totalmente prohibido otorgar licencias para el funcionamiento de ventas ambulantes; aquellas existentes podrán seguir funcionando en los sitios autorizados como puntos fijos y deberán efectuar el trámite de licencia para obtener su patente de funcionamiento. Para el caso de ventas transitorias, se permitirán en aquellos predios ubicados en zonas para las cuales se incluyen como uso permitido y deberán efectuar el trámite de licencia para obtener la patente temporal de funcionamiento, otorgado por el Departamento de Rentas y Cobranzas, la cual se otorgará por un plazo no mayor a 90 días calendario, en caso de vencimiento se podrá gestionar una ampliación por el mismo plazo otorgado.

CAPÍTULO VI: NORMAS Y REQUISITOS PARA LAS EDIFICACIONES

Artículo 28— Requisitos e indicadores de dosificación de uso del suelo

De acuerdo con los procedimientos estipulados para cada zona, estos requisitos serán todos los relativos al diseño del sitio y su emplazamiento (retiros, alineamientos, línea de construcción, colindancia, coberturas, alturas, superficie de jardín o arborización mínima, drenajes, niveles), composición urbana, composición arquitectónica, sistemas constructivos, materiales, y los que la Municipalidad estime conveniente para mantener la imagen e identidad del sitio.

La DCU podrá establecer otras condiciones técnicamente fundamentadas en materia de infraestructura, equipamiento, medio físico-natural, medio ambiente, servicios, riesgo y vulnerabilidad, usos del suelo, u otras condiciones particulares que presente el sitio, según sea el caso, para garantizar el cumplimiento del Plan Regulador o para salvaguardar la seguridad humana y/o ambiental.

Son objeto de estas condiciones los lotes que el urbanizador, promotor o fraccionador pretenda inscribir, así como los lotes existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento.

Artículo 29— Requisitos e indicadores de dosificación para actividades

Los requisitos e indicadores de actividades de dosificación de uso del suelo son las condiciones de las actividades, usos o prácticas derivadas de la presencia de dinámicas espaciales urbanas o rurales, tales como: el ruido o la contaminación sónica producto del uso de equipos de sonido usados por el comercio o al aire libre, transformadores y otros equipos electromecánicos, altoparlantes u otros; la animación y entretenimiento, actividades culturales y deportivas, juegos pirotécnicos, conciertos, sin perjuicio de las regulaciones existentes para estas actividades. La municipalidad, cuando ello fuere pertinente y no se opusiere a disposiciones legales, podrá emitir normas expresas y específicas sobre la materia a partir de este Reglamento.

Artículo 30— Aplicabilidad de requisitos e indicadores de dosificación.

Los requisitos e indicadores de dosificación para edificaciones, lotes y actividades serán establecidos para cada una de las zonas del plan regulador. En ausencia de algún requisito en el presente reglamento de Zonificación del plan regulador, se aplicará supletoriamente las normas y requisitos del Reglamento Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y del Reglamento de Construcciones. Cuando existan normas no coincidentes entre los citados reglamentos y el reglamento de zonificación del plan regulador, prevalecerá lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 31—Segregación de lotes.

- a) 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. En todos los casos de segregación, el fondo del lote no será mayor de 7 veces el frente.

- b) Se aceptarán solicitudes de fraccionamiento mediante servidumbres agrícolas en la Zona Agroturística y Zona Agropecuaria, mediante servidumbre urbana en la Zona Urbana Comercial- Residencial y mediante servidumbre rural en la Zona Mixta Residencial – Comercial, en la Zona Agropecuaria y en la Zona Rural Concentrada, conforme a las regulaciones que en cada una de ellas y en el Reglamento de Vialidad se indiquen. De los lotes resultantes mediante la segregación por servidumbres, únicamente el lote que resulte con frente a calle pública tendrá posibilidad de aplicar los usos comerciales establecidos para cada zona, los lotes internos colindantes con la servidumbre tendrán exclusivamente uso residencial, aunque podrán aplicar para el uso 58 (servicios profesionales de forma individualizadas).
- c) En todos los casos de segregación mediante servidumbre, para el cálculo del frente del lote esquinero, se sumarán el frente a calle pública más el frente a la servidumbre.
- d) Se permitirá la segregación mediante callejón de acceso con un ancho mínimo de 4 m y hasta 40 m de largo, como vía de excepción cuando el lote original no se pueda segregarse como lote con área mínima con la dimensión de frente a calle pública establecida para cada zona. Por cada unidad habitacional permitida por la densidad establecida en cada una de las zonas del plan regulador, se agregará un metro de ancho al callejón de acceso, hasta un total máximo de 6 m de ancho. Solo se permitirá un callejón de acceso para los lotes consolidados antes de la aprobación de la Modificación del Plan Regulador o durante el proceso de su vigencia y ubicados en la Zona Rural Concentrada, Zona Mixta Residencial Comercial, Zona Urbana Comercial Residencial y Zona Agropecuaria. El área del callejón no será computable como parte del área mínima establecida en cada zona y el largo del callejón no será computable para el cálculo de la relación de 1: 7 (artículo **III.3.2.5** del Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones).

Artículo 32—Alineamiento.

Será el que determine el Plan Regulador, por medio del Reglamento de Vialidad para el Cantón de San Isidro. En ausencia de regulación expresa para determinada vía será el que establezca la DCU, o en su caso, cuando proceda, el que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 33—La línea de construcción.

Es la línea trazada paralela al lindero frontal a una distancia igual a la del retiro frontal, el cual debe respetarse en forma aérea y subterránea.

Artículo 34—El antejardín.

Es el espacio comprendido entre el lindero frontal y la línea de construcción. Esta área implica una restricción para construir, sin que por ello esta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada. Para el caso de condominios, la tapia perimetral del conjunto residencial o comercial se ubicará posterior al retiro del antejardín. Al menos la mitad de este espacio de retiro frontal debe mantenerse como área verde, pero en todo caso no deberá cubrirse con ningún tipo de techo para el caso de parqueos en comercios y servicios, la cobertura del piso deberá permitir la infiltración del agua pluvial. En los frentes a calle pública de lotes individuales o desarrollo en condominios vertical u horizontal, no se podrá construir vallas sólidas con altura de más de un metro (1 m) permitiendo hasta un 80% de visibilidad en el resto de la tapia. Esta misma restricción aplica para la construcción de muros o tapias en colindancias laterales para los predios ubicados en la Zona Agropecuaria, en la Zona Agroturística, en la Zona de Amortiguamiento de Zonas Protegidas y en la Zona Reserva Forestal Cordillera Volcánica Central, donde se dará preferencia a los sistemas de cercas vivas.

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, contemplará 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 con lo estipulado en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. Ningún uso provisional podrá salir más allá de la línea de propiedad, no podrán implicar obstáculos para el tránsito peatonal por aceras u otros espacios públicos. El uso provisional negociado subsistirá en tanto no se usen dichas franjas de terreno, en el momento de que se realice la expropiación el uso de estas franjas, cesará las actividades, sin perjuicio para la Municipalidad. De ejecutarse el proyecto de ampliación vial por parte de la Municipalidad u otra institución pública se dará por cumplido lo siguiente:

- a) Cesarán los usos temporales y provisionales.
- b) La Municipalidad o institución que corresponda negociará con el dueño del terreno, el traspaso de las franjas en cuestión a dominio público.
- c) En ausencia de acuerdo entre las partes, se procederá a la Expropiación, de conformidad a lo estipulado en las leyes correspondientes.

Artículo 36—Retiros de construcción

Para cada zona se establecerán los retiros mínimos. En el caso de carreteras en que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes fije su propio alineamiento prevalecerá el retiro de alineamiento mayor. Los retiros se medirán a partir del lindero frontal, lo cual implica expropiación de las fajas o porciones de lotes que queden sin edificar. En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar lateral o viceversa total o parcialmente, de acuerdo con el criterio de la DCU:

- a) **Frontal:** Es la distancia entre el lindero frontal de propiedad y la línea de construcción, equivalente al antejardín.

- b) **Posterior:** Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación.
- c) **Lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble y la parte más cercana de la edificación. Se establece para cada una de las zonas del Plan Regulador. En caso de abrirse ventanas laterales y aun cuando el Plan Regulador no establezca retiros laterales, deberá seguirse lo estipulado en el Reglamento de Construcciones.

Para el caso de lotes esquineras en cualquiera de las zonas establecidas en el plan regulador, no se aplicarán los retiros laterales y únicamente se deberá guardar el retiro frontal y el retiro posterior cuando corresponda en la normativa de cada zona.

Artículo 37— Sustitución del retiro

En proyectos que no sobrepasen los dos pisos, el diseñador, a fin de obtener una mejor distribución arquitectónica del proyecto, podrá eliminar el retiro posterior del sitio correspondiente, sustituyéndolo por un área equivalente en otra sección del predio. En edificios de más de dos pisos se podrá aceptar la misma solución y sustitución del área correspondiente al retiro posterior, siempre que el área correspondiente al retiro posterior sea incrementada en un diez por ciento, lo cual quedará sujeto a la aprobación municipal, así como de las autoridades de la DCU que previamente deban dar su aprobación al diseño.

Artículo 38—Área de cobertura y densidad

La cobertura de construcción se establece porcentualmente para cada una de las zonas del plan regulador.

La densidad residencial es la relación entre el número de unidades habitacionales o de personas y la superficie que ocupan medida en hectárea.

El cálculo de la densidad y cobertura para un lote con varios usos debe hacerse independiente para cada uso y después sumarse

Para el caso de lotes con retiro fluvial, el cálculo de densidad debe hacerse sobre la totalidad del área del lote, ya que la zona de retiro fluvial no aplica para densidad y cobertura.

En el caso de que el cálculo de densidad y cobertura no corresponda a un número entero, se debe redondear al número anterior en caso de que el decimal sea menor a la mitad y al número siguiente si el decimal es mayor a la mitad

Artículo 39—Incentivos para la vivienda vertical

A cambio de disminuir el porcentaje de cobertura a un 40% se aumentará la altura en 2 pisos adicionales y la densidad en 100 viv/hect en los parámetros originales de las zonas

ZUCR, ZMRC y ZEU, lo anterior será aplicable únicamente para edificación de vivienda multifamiliar.

Artículo 40— altura de edificios

Los edificios pueden construirse hacia arriba o hacia abajo del nivel de referencia. Hacia arriba se regulan por la altura de edificación, dada en metros o en pisos y por el área del piso (o por ambos conceptos) y hacia abajo por la profundidad de sótanos. Los requisitos de altura máxima de construcción se establecerán para cada de las zonas. Para el caso de edificios singulares u obras de ingeniería, tales como tanques de almacenamiento, para rayos, torres de telecomunicaciones, instalaciones religiosas o deportivas y otros, la altura máxima permitida será aquella que se requiera por su funcionalidad, la cual será avalada por la Dirección de Control Urbano con base en criterios técnicos

Artículo 41—Área de drenaje y tanque séptico.

Es la superficie mínima indicada en metros cuadrados que hay que reservar, para garantizar la infiltración en el suelo del efluente del tanque séptico. Amerita un estudio de uso de suelos y una prueba de percolación, ubicándose en el área de jardín, en el antejardín o en el remanente de las áreas permeables. Las áreas de drenaje, no así las áreas de jardín o áreas verdes podrán ser eliminadas como requisito cuando el lote sea servido por colector de aguas negras que esté efectivamente operando. Los requisitos técnicos para el diseño del tanque y el drenaje deben ser el mismo que los del Reglamento de Construcciones

Artículo 42—Sótanos.

Los límites de profundidad se establecen para prevenir trastornos en las capas freáticas y para asegurar la estabilidad de los fondos de placa. Los proyectos de edificios que plantean más de un piso deberán presentar para su aprobación estudios del suelo que incluyan adicionalmente, información sobre los mantos acuíferos y corrientes subterráneas, del terreno y de su entorno inmediato. En ningún caso podrá hacerse una excavación más honda que 6 metros bajo el nivel del lecho del río o quebrada más próxima, medido a partir del nivel del punto de mínima distancia. Se entenderá por sótano el que tiene un nivel en el cielo inferior al nivel de referencia. El área de los sótanos no se tomará como área de piso. El alineamiento de los sótanos lo fijará los retiros, el cual en las vías nacionales será el fijado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y en el resto de las vías el que fije la Municipalidad.

Artículo 43—Fallas geológicas.

Para la obtención de permisos de construcción dentro de los 300 metros paralelos cada lado de las zonas donde hubiere alineamiento de posibles fallas geológicas identificadas en el futuro por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, se exigirá el estudio de capacidad soportante del suelo o análisis geotécnico, para establecer las normas específicas de diseño y normas del Código Sísmico que deban aplicarse. Cuando se trate de edificaciones que requieran viabilidad ambiental, este

estudio deberá ser incluido como parte de los requisitos del instrumento de análisis ambiental que defina la SETENA.

CAPÍTULO VII: Clasificación de zonas, usos y destinos

Artículo 44_ Categorías CDI y sistema urbano CDI- PRSIH

Se establecen como categoría para el centro cantonal, centros distritales y pueblos mayores la calificación de CENTROS DE DENSIDADES INTEGRALES Periféricos (CDI-P):

- a) CDI Cantonal Periférico San Isidro: Correspondiente al centro principal de I rango de servicios, comercio y actividades del cantón, que combina las funciones residenciales, con las actividades de comercio, institucionales y otros de tipo especializado.
- b) CDI Periférico (Distrital) San Josecito, Concepción y San Francisco; como centros de servicios, comercio y residencia de II rango, que incluye actividades urbanas, institucionales y rurales concentradas
- c) CDI Periféricos (Poblados) de Santa Cecilia, Santa Cruz y Santa Elena como centros de servicios, comercio y residencia de III rango, que incluye actividades urbanas, institucionales y rurales concentradas.

Artículo 45— Categorías de uso de la tierra

Se distinguen las siguientes categorías de usos de la tierra:

- a) Uso Residencial: se refiere a la ocupación de la tierra por viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, apartamentos, vivienda-comercio y vivienda-servicio. El uso residencial puede comprender por extensión y afinidad, actividades comerciales, de servicios, comunales y recreativas, que sean compatibles con las viviendas y las personas que en ellas habitan, como por ejemplo pulperías, abastecedores, heladerías, salones de belleza, librerías, alojamiento, guardería, parque infantil y otros.
- b) Uso agropecuario: corresponde a la ocupación de la tierra por actividades agropecuarias, como son cultivos, piscicultura, silvicultura, ganadería y similares. Son parte de este uso actividades u ocupaciones de la tierra compatibles con el uso agropecuario, como son las viviendas, galerones, abrevaderos y viveros.
- c) Uso Comercial y de Servicios: corresponde a la ocupación de la tierra por actividades o instalaciones de alquiler o venta de artículos y prestación de servicios de las empresas y personas, tales como servicios financieros, servicios de reparación y mantenimiento, servicios profesionales diversos, (legales, médicos, ingeniería, arquitectura, económico contables y de consultoría en general); servicios

personales (peluquería, fotografía, lavanderías, servicios funerarios, etc.), servicios de comida y bebida y comercio en general.

- d) Uso Institucional o comunal: corresponde a los terrenos de propiedad municipal y a terrenos destinados a la ocupación de la tierra por actividades o instalaciones de servicios gubernamentales, cultura, deporte, educación o recreación, como por ejemplo escuelas, colegios, universidades, bibliotecas, museos, actividades religiosas y de culto, plazas urbanas, “bulevares”, clínicas, hospitales, policía, bomberos, cruz roja, tribunales de justicia, centros comunales de formación y desarrollo de emprendedurismo. No se incluyen instalaciones que se ubiquen dentro de terrenos alquilados a terceros.
- e) Uso Industrial: para los efectos específicos del cantón San Isidro de Heredia, uso que comprende la ocupación de la tierra para la instalación y desarrollo de industria calificada como del Grupo C y B de bajo impacto así clasificadas por el Ministerio de Salud, agroindustrias de pequeña escala y talleres industriales.
- f) Uso de Áreas de Protección: comprende la ocupación o reserva de la tierra para protección forestal, cubierta vegetal o bosque remanente, márgenes de ríos, quebradas o humedales, áreas de riesgo natural, recursos hídricos y los terrenos de zonas protegidas como Parques Nacionales.
- g) Uso Vial: corresponde al uso de la tierra para la instalación de infraestructura, concretamente las vías de comunicación de la Red Vial Nacional y la Red Vial cantonal, vías de circulación peatonal, aparcamientos e instalaciones complementarias que forman parte del derecho de vía.

Artículo 46— Usos de la tierra permitidos

Los usos de la tierra son los fines particulares a los que pueden dedicarse las áreas que constituyen cada una de las zonas establecidas en el Plan Regulador. Se faculta para que en cualquier zona se permita el uso de la actividad agropecuaria orgánica, agricultura sostenible y/o familiar en apego a la guía de buenas prácticas agrícolas y conforme en el marco de que esta actividad utilice solamente aquellos herbicidas o plaguicidas que indiquen en su etiquetado según registro sanitario que son de uso doméstico, y no se utilicen de uso industrial ante el riesgo de afectación de los espacios de convivencia humana (viviendas, edificios, instalaciones públicas y privadas, comercios, vehículos públicos y privados, jardines interiores y exteriores, líneas férreas, etc). Para el caso de los usos industriales, el permiso de construcción municipal estará sujeto a la calificación de riesgo moderado para las industrias tipo B.

Para la aplicación del presente Reglamento, 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, casa de bolsa.
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
8. Aparcamiento para autobuses.
9. Aparcamiento para busetas
10. Aparcamiento para vehículos pesados.
11. Aparcamiento para vehículos de porteo de objetos y personas
12. Aparcamientos de vehículos para ruteo turístico
13. Bar (solo dentro de instalaciones clasificadas como empresas turísticas por el IC, de conformidad con el Decreto Ejecutivo 25226- MEIC-TOUR del 15/03/1996 y sus reformas)
14. Bodega: excepto para productos explosivos; gases comprimidos, licuados, disueltos bajo presión o altamente refrigerados; líquidos inflamables; sólidos inflamables, sustancias sujetas a combustión espontánea, sustancias que en contacto con el agua emiten gases inflamables; sustancias oxidantes, peróxidos orgánicos; sustancias tóxicas y sustancias infecciosas; sustancias radioactivas; corrosivos; productos peligrosos diversos.
15. Carnicería (res, pescado, pollo y otras especies animales)
16. Cementerio y/o capilla de velación y/o crematorio, funeraria
17. Centro comercial
18. Centro de estética: Barbería y/o salón de belleza
19. Centro comunitario (salón comunal). Para el caso de actividades comunales relacionadas con los usos 47,56,74 y 79, se requerirá una patente temporal gestionada por la Organización Comunitaria a cargo.
20. Centro de atención al cliente, centro de atención telefónica o centro de llamadas (“call center”), tele comercio, transmisión de datos.

21. Centro de servicio automotor: lubricación, mecánica rápida, venta y cambio de llantas, auto decoración, lavado de vehículos.
22. Centro recreativo: tales como balnearios, campo de golf, club, campestre, pesca recreativa, parque de atracciones, parque temático y otras facilidades destinadas a la recreación, excepto casinos, pistas para automotores, campos de tiro.
23. Centros culturales: Galería (diseño, exposición, capacitación), museo, cine, teatro, biblioteca, filmoteca y salas de eventos.
24. Centros de Atención Integral y/o albergues temporales o permanentes: cuidados paliativos, adicciones, niñez, personas jóvenes, estudiantes y persona adulta mayor.
25. Centros de rehabilitación y/o cuidado de animales
26. Club Recreativo: piscina, gimnasio, spa, canchas deportivas, eventos, juegos de salón, restaurante
27. Compra y/o venta y/o empeño de artículos usados: libros, ropa, electrodomésticos, joyas, relojes, cámaras fotográficas, artículos personales, artículos de hogar, artículos de oficina, herramientas, juguetes, otros.
28. Consulado-embajada.
29. Control de plagas
30. Convento y/o monasterio.
31. Cruz Roja.
32. Cultivos y actividades agropecuarias y agroindustriales
33. Empresas constructoras (planteles de materiales y equipo)
34. Estación de bomberos.
35. Estudio de tatuajes y piercing.
36. Facilidades para ecoturismo, agroturismo, turismo comunitario y agroecologías: (senderos, canopy, ecotram, área para acampar, miradores, plataformas de observación en árboles, teleférico, ecotram, puentes colgantes, rapel, área para descanso, áreas para almuerzo, albergues de montaña y/o campestres, eco granjas avícolas, apícolas, ganaderas, plantaciones frutales, plantaciones forestales y/o mariposario, otros de la misma naturaleza)
37. Farmacia.
38. Ferretería
39. Heladería.
40. Helipuerto.

41. Hospital, EBAIS, sanatorio, hotel- clínica, clínica o consultorio de medicina general y/o especialidades médicas y de la salud, tales como terapia física, odontología, psicología, gerontología y otras así definidas por el Colegio de Médicos de Costa Rica
42. Imprenta - litografía – serigrafía
43. Industria del Grupo C y tipo B no molestas, así sea calificada por el Ministerio de Salud. Incluye actividades industriales relacionadas con la investigación y producción de bienes y servicios de alta tecnología digital, agroindustrias de pequeña y mediana producción agrícola y pecuaria y talleres.
44. Instalación deportiva y/o recreativas: tales como canchas multiuso, piscina, gimnasio, spa, centro de acondicionamiento físico, plaza de deportes, polideportivo, estadios gimnasio y cualquier otra destinada a la práctica deportiva, excepto pistas para automotores.
45. Instalaciones de hospedaje turístico: hotel, cabinas, cabañas campamento, Hotel – Residencia, Hotel boutique, hostel, Apartotel, Condohotel, Casa de Huéspedes, Apartamentos, bed&breakfast, posadas rurales, villas, pensiones, albergues (de montaña y juveniles).
46. Instalaciones o espacios para eventos temporales y/o permanentes para: ejercicios espirituales, actividades recreativas, actividades de entretenimiento, retiros, capacitaciones, fiestas patronales, ferias y exposiciones (excepto salones baile, discotecas y salas de fiesta)
47. Instalaciones para la educación, formación, capacitación, entrenamiento, investigación y enseñanza para los niveles de: guardería, transición, (preescolar), primaria, secundaria, universitaria, superior, vocacional, religión, idiomas, oficios técnicos, artes. Incluye instalaciones de servicio complementarios para la educación: deportivas, culturales, residencias para estudiantes, profesores y personal educativo, incubadoras de empresas,” hubs comunales”, centros de investigación social, económica y ambiental y otros.
48. Instalaciones para la producción y difusión de productos de cine, radio y televisión.
49. Instalaciones para revisión técnica vehicular en materia de seguridad.
50. Instalaciones y equipo para el abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y tratamiento de aguas servidas: tanques de agua potable, pozos profundos, tomas de agua, estaciones de rebombeo, estaciones de cloración, pasos aéreos de tubería, canales,

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

51. Insumos agropecuarios (venta de).
52. Jardín botánico.
53. Laboratorio de: radiología, clínico, de investigación, fotográfico y químico.
54. Lavandería y/o tintorería, lavandería de auto servicio, lavandería industrial.
55. Licorera
56. Locales para: preparación y/o empaque y/o venta de alimentos y bebidas con servicio de planta, tipo exprés, soda, cafetería y/o otra modalidad de servicio (menos de 200 m²), restaurante (200 m² o más)
57. Mercado.
58. Oficina para servicios profesionales, servicios técnicos y oficios (individualizada, compartida o “coworking”).
59. Oficina y/o instalaciones de: gobierno central, instituciones del estado, municipalidad, empresas públicas, organismos institucionales.
60. Plantas procesadoras (para el caso de que actividades industriales lo requieran)
61. Pistas para deportes no motorizados.
62. Protección civil privada.
63. Recibidor y/o beneficio de café
64. Reforestación: excepto especies exóticas.
65. Refugio para animales domésticos y/o silvestres.
66. Reutilización, recuperación, valorización y/o reciclaje de residuos sólidos ordinarios y de manejo especial (listados en el **Control Verde**)
67. Sala de juegos de mesa, mecánicos, electrónicos, “brin colines”, inflables video juegos, salones de juego, salón de patines, boliche, salones de pool y billar.
68. Salón de baile, discoteca y sala de fiesta
69. Supermercado (más de 300m² de construcción).
70. Talleres y/o reparaciones de motocicletas, automóviles, carpintería, ebanistería, hojalatería, plomería, mecánica de precisión, artículos y

equipo eléctrico y/o electrónico-electromecánicas, mecatrónica, soldadura, pintura automotora, partes de automotores, tapicería, reparación de llantas, mueblería y colchonería herramientas, metalmecánica, alfarería, artesanía, sastrería y maquinaria

71. Talleres de diseño e impresión digital
72. Templo, Iglesia, Sinagoga y actividades complementarias al culto religioso.
73. Terminal de autobuses y/o taxis...
74. Tienda (local) para venta y/o reparación de: artículos electrodomésticos, electrónicos, teléfonos fijos y móviles, ebanistería, equipos de audio y video, cerrajería, ropa, zapatos, bazar, juguetes, paraguas, cosméticos, equipo eléctrico, equipo fotográfico, instrumentos musicales, perfumería, relojería, joyería, libros, discos fonográficos, fotocopias, floristería y plantas, empastes, vehículos, bicicletas, suvenires, artesanías, macrobiótica, venta de pañales, muebles, llantas, colchones, artículos de decoración y limpieza para viviendas y vehículos, artículos para eventos, ventas por catálogo, tiendas virtuales y marquetería.
75. Torres de radiodifusión, radio, comunicación, televisión y telecomunicaciones, centrales telefónicas, estaciones de radio y televisión
76. Tratamiento de aguas residuales de origen doméstico (únicamente para proyectos residenciales o urbanizaciones debidamente aprobadas).
77. Tratamiento de aguas residuales de origen industrial (únicamente para proyectos industriales debidamente aprobados).
78. Venta de productos al por mayor con un área de construcción mayor a 300 m²
79. Venta de productos al por menor con predominio de alimentos, bebidas y abarrotos. Mini-supermercado, pulpería, tiendas de conveniencias y otros con un área de construcción máxima de 300 m².
80. Venta y/o depósito y/o módulo de auto consumo de combustibles, lubricantes, gas.
81. Venta y/o crianza, y/o adiestramiento y/o cuidado de animales domésticos (excepto animales porcinos). Incluye la venta de productos derivados.
82. Venta y/o Depósito de materiales de construcción (incluye ferretería).

83. Ventas, servicios y otras actividades transitorias, de baja escala, de cualquiera de los usos de la tierra en aquellas zonas donde sean permitidos.
84. Verdulería.
85. Veterinaria, peluquería canina, guardería para mascotas y/o ventas de alimentos y otros artículos para animales domésticos
86. Vivero.
87. Vivienda multifamiliar (apartamentos unidos de forma vertical u horizontal).
88. Vivienda unifamiliar.
89. Zoológico y/o Zoo criaderos

CAPÍTULO VIII: LA ZONA URBANA COMERCIAL RESIDENCIAL (ZUCR)

Artículo 47—Definición.

Corresponde a aquella que aparece en el mapa de zonificación con las siglas ZUCR. El propósito de la ZUCR es procurar el desarrollo armónico de las funciones urbanas y consolidar las tendencias existentes en la actualidad en los cuadrantes de San Isidro de Heredia y los centros poblados de cada distrito. También es propósito de la ZUCR el concentrar usos urbanos de mayor especialización y con mayor área de influencia a nivel cantonal, conforme la estrategia de ordenamiento territorial del Plan GAM 2013-2030.

Artículo 48: Usos permitidos

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZUCR 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:

- a) 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, 44, 45, 46,47, 48, 50,51, 52, 53, 54, 55, 56,57,58, 59, 62, 66, 67, 71,72, 73,74,75, 79, 83, 84, 85, 86, 87,88.

Artículo 49—Regulaciones urbanas

Los usos permitidos para la Zona Urbana Comercial Residencial 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.

CUADRO 2: REGULACIONES URBANAS ZONA ZUCR

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
Superficie mínima de lote en (m ²)	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 (no incluye espacios de parques exteriores al apartamento)

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.

- b) 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.
- c) 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).NOTA: LA ZRU FUE ELIMINADA 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 los terrenos fuera del área comercial solo se permitirán los siguientes usos: 7,16 (excepto cementerio), 18, 23, 26, 37, 39,44, 47 (únicamente preescolar), 50 y 74

Para todos los casos, dentro la ZRMC, 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, ventas por catálogo y

tiendas virtuales. 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	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILAR	COMERCIAL	SERVICIOS	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR
Superficie mínima de lote en (m ²)	200	200	200	1.000
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 m2(no incluye espacios de parqueos exteriores al apartamento)

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. En el caso de Zonas Institucionales pertenecientes a las Temporalidades de la Iglesia, se permitirán adicionalmente los siguientes usos: 18,37, 39,54, 58, 84 y 85.

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

Artículo 56— Regulaciones urbanas

- a. La ubicación del área publica a ceder y los porcentajes destinados a cada uno de los usos establecidos en el inciso anterior, serán determinados mediante criterio técnico por la Dirección de Control Urbano y la aprobación del Concejo Municipal, en el proceso de aprobación de los planos constructivos y serán indicados por el desarrollador en el plano de conjunto de la segregación, la urbanización o el condominio según corresponda
- 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.
- c. 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 pública correspondiente al 10% del área total del proyecto, el desarrollador no estará obligado a la construcción de las facilidades de parque.

- d. Los lotes traspasados a la Municipalidad no podrán ser a su vez traspasados a entes privados u ONG's, tales como fundaciones, asociaciones, cooperativas y otros entes sin fines de lucro.
- e. Del total de área pública 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.
 - ✓ Vías públicas vehiculares o peatonales
 - ✓ Áreas deportivas
- f. Los usos permitidos establecidos para la ZPI, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas, sin detrimento de las regulaciones adicionales establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes y que no se le opongan. 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.
- g. 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.
- h. En el caso de que un desarrollador proponga cruzar una ZPI con una vía pública vehicular o peatonal, deberá compensar con el doble del área afectada y ubicarla contiguo a la ZPI original.

CUADRO 4: REGULACIONES URBANAS ZONA ZPI

VARIABLE	REQUISITOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	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. Para el caso de la Zona de Expansión Urbana del distrito de San José, localizada entre las coordenadas E 495000-497-000 y N 1106000-1108000, solo se permitirá el desarrollo de unidades habitacionales en edificios multifamiliares para el alquiler o la venta en condominio, combinados con el uso comercial en primera planta o el desarrollo de un centro comercial frente a calle pública.
HAY QUE ELIMINARLA PORQUE TAMBIEN SE ELIMINO DEL MAPA

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 71,74,75,76 79,84, 85, 87, 88.

Artículo 59—Ubicación de usos comerciales y servicios en urbanizaciones

Para el caso de los proyectos de urbanización que se aprueben en esta zona, 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 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:

Artículo 60—Regulaciones urbanas

Los usos permitidos establecidos para la ZEU, 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 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.

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

a). Regulaciones para la Zona de Expansión Urbana Horizontal (ZEUH)

CUADRO 5: REGULACIONES URBANAS ZONA ZEUH

VARIABLE	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	USOS		
		HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	300	1000	300	300
Frente mínimo de lote (m)	10	20	10	10
Retiro frontal mínimo (m)	3	3	3	3
Retiro lateral mínimo (m)	0	3	2	2
Retiro posterior mínimo (m)	4	5	3	3
Altura máxima (pisos)	3	5	5	5
Cobertura máxima (%)	65	60	65	65
Densidad máxima (%)	30 viviendas/ha	80 viviendas/ha	-	-
Área mínima de apartamento	-	60 m ² (no incluye espacios de parques exteriores al apartamento)	-	-

Para todos los casos, accesos y parqueos construidos 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 (m ²)	5.000	1.000
Frente mínimo de lote (m)	30	15
Retiro frontal mínimo (m)	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	5	3
Retiro posterior mínimo (m)	10	3
Altura máxima (pisos)	7	3
Cobertura máxima (%)	60	60
Densidad máxima (%)	100 viviendas/ha	-
Área mínima de apartamento	60 m ² (no incluye espacios de parqueos exteriores al apartamento)	-

Para todos los casos, accesos y parqueos construidos con materiales que permitan la filtración, no 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 registrará 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 SEGÚN NUMERO DE LOTES POR DISTRITO

	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. **ELIMINAR CUOTAS POR DISTRITO Y MANTENER EL TOTAL QUE SE APLICARIA PARA CUALQUIERA DE LOS DISTRITOS**

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 por el fallido proyecto Residencial 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, ,10,13,14, 17, 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. Del uso 70 las siguientes actividades se permitirán frente a calles cantonales: talleres y o reparaciones, carpintería, ebanistería, hojalatería, plumería, mecánica de precisión, artículos y equipos electricos/electrónicos, mecatrónica, soldadura, tapicería, reparación de llantas, mueblería y/o colchonería, herramientas.

- 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 Residencial Terranova se establece como regulación especial, una superficie mínima de lote de 1.000 m², el resto de las normativas se mantienen iguales que para las demás zonas ZRC.

CUADRO 7: REGULACIONES URBANAS ZONA ZRC

VARIABLE	USOS			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	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(no incluye espacios de parques exteriores al apartamento)	-	-
----------------------------	---	---	---	---

Artículo 65: lotes consolidados con frente a calle pública

En el caso de lotes consolidados (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas mayores al lote mínimo, se podrán efectuar segregaciones mediante el uso de 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 (excepto el uso comercial en lotes resultantes con frente a calle pública). Para el caso especial del área de ZRC denominada 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

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE			Mayores a 10.000 m ²
	1.000-3.000 m ²	3.001-5.000 m ²	5.001-10.000 m ²	
Superficie mínima de lote en (m ²)	500	1.000	2.000	4.000
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

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 pública; 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			TURISMO
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	
Superficie mínima de lote en (m ²)	7.000	10.000	10.000	2.000
Frente mínimo de lote (m)	50	75	50	40
Retiro frontal mínimo (m)	5	5	5	5
Retiro lateral mínimo (m)	5	5	5	3
Retiro posterior mínimo (m)	5	5	5	5
Altura máxima (pisos)	3	5	5	3
Cobertura máxima (%)	30	30	30	30
Densidad máxima (%)	3 viviendas/ha	-	-	60 habitaciones/ha

CUADRO 10: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAGE

VARIABLE	USOS		
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	20.000	10.000	10.000
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	60 m ²		

Artículo 69: lotes consolidados con frente a calle pública

En el caso de lotes consolidados (ubicados en su totalidad en la ZAG), con frente a calle pública (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas menores al lote mínimo, se permitirán segregaciones frente a calle pública 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 pública podrá tener uso comercial).

CUADRO 11: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAG USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-3.000m ²	3.001-5.000m ²	5.001-6.999,99m ²
Superficie mínima de lote en (m ²)	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 viviendas/ha	10 viviendas/ha	5 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 Regulator 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.

- a. La ZPA comprende las áreas de protección que por Ley Forestal y sus modificaciones, 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.
- b. En el caso del sector urbano del Río 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.

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

Artículo 71— Usos permitidos

- a. En la zona de Protección de Cuerpos de Agua, de conformidad con el artículo 33 – bis de la Ley Forestal y sus reformas, “se autorizan obras de bajo impacto ambiental tales como plataformas de observación, puentes, puentes colgantes, tirolesas, elementos de señalización y 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.
- b. En el caso del sector del Parque Lineal Urbano Rio Tibás, los usos permitidos son: 32,36 (excepto albergues) 52 y 64.
- c. Adicionalmente se cumplirán las siguientes normas:
 1. No será permitido verter ningún tipo de aguas negras o servidas provenientes de instalaciones colindantes a la ZPA. Se exigirá drenajes o sistemas de tratamiento para todo tipo de aguas de desecho en el caso de que no exista alcantarillado sanitario.
 2. No será permitido la corta de árboles nativos para efectos del desarrollo de los usos permitidos.
 3. Se incentivará la reforestación con especies nativas en áreas sin cobertura boscosa al momento de la aprobación del plan regulador.
 4. Será prohibido el desarrollo de actividades de carácter agropecuario que requieran la eliminación de árboles de especies nativas.
 5. No se permitirán frente al Parque Lineal tapias o muros, solo se aceptarán divisiones abiertas tipo mallas, rejas y/o divisiones naturales (cercas vivas).
 6. No se aceptarán accesos viales vehiculares a lo largo del parque, solo espacios peatonales. Será excepción a la regla los accesos viales con fines de mantenimiento y la seguridad de los usuarios del parque, concretamente el

acceso para vehículos ambulancia, de bomberos, de policía y/o servicios municipales.

7. En los lotes colindantes no se permitirán establecimientos peligrosos, insalubres e incómodos. Ningún uso permitido podrá ser fuente de contaminación o inseguridad para los fines del parque.
8. No se permitirán construcciones en los terrenos colindantes al parque que presenten riesgos de erosión o deslizamiento, sean éstos por las características del río, del suelo, la topografía o de estas combinadas.
9. En las parcelas colindantes con el parque, se podrán desarrollar los usos comerciales permitidos para cada una de las zonas donde se ubiquen las parcelas y se permitirá el acceso de usuarios desde el parque

CAPÍTULO XV: ZONA DE PROTECCION (PARQUE NACIONAL BRAULIO CARRILLO) (ZPPNBC)

Artículo 72—Definición

La ZPN comprende los terrenos que en el Cantón forman parte del Parque Nacional Braulio Carrillo. Por su carácter de propiedad estatal, el plan regulador no se aplica a esta zona, ya que la Ley de Planificación Urbana tiene aplicación sobre las propiedades privadas.

Artículo 73— Usos permitidos

Usos permitidos: solo se permiten los usos establecidos en el Plan de Manejo del mismo.

CAPÍTULO XVI: ZONA DE AMORTIGUAMIENTO (ZAM)

Artículo 74— Definición

La ZAM comprende una franja de 400 metros paralela al límite del Parque Nacional Braulio Carrillo dentro de los límites del cantón San Isidro, específicamente en los sectores norte de los distritos de Concepción y San José. El propósito de la ZAM es el de prevenir, contener y/o mitigar el impacto directo e indirecto del desarrollo de actividades humanas sobre los límites del Parque Nacional, por medio de un espacio de borde.

Artículo 75— Usos permitidos

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZAM son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 44 del presente Reglamento:

- a) **Usos permitidos:** 7,9,25, 36, 45, 50, 52, 64, 65, 75, 86,88, 89.

Artículo 76—Regulaciones urbanas

Los usos permitidos para la ZAM, deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos, sin detrimento de lo que establezcan otras leyes y reglamentos vigentes y vinculantes que no se le opongan.

CUADRO 12: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAM

VARIABLE	REQUISITOS
Superficie mínima de lote en (m ²)	20.000
Frente mínimo de lote (m)	75
Retito frontal mínimo (m)	20
Retiro lateral mínimo (m)	10
Retiro posterior mínimo	10
Altura máxima (m)	5
Cobertura máxima (%)	10
Densidad máxima (%)	1 vivienda/ha

CAPÍTULO XVII: ZONA AGROTURÍSTICA (ZAT)

Artículo 77—Definición

Esta zona ha sido establecida para fomentar un ordenamiento mixto del territorio; consolidar el desarrollo territorial en quintas de bajas densidades y lotes grandes que sirvan de amortiguamiento a los terrenos más frágiles del sector norte del cantón de San Isidro de Heredia; asimismo, para aprovechar las ventajas competitivas que presenta en términos de accesibilidad y paisajes el Cantón de San Isidro de Heredia; fomentar la concentración de las actividades turísticas y recreativas; y aprovechar el atractivo que la zona puede representar, en combinación con el Parque Nacional Braulio Carrillo para el turismo de bajo impacto, basado en la sustentabilidad y el potencial ecoturístico y agro ecoturístico.

Artículo 78—Usos permitidos

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

- a) **Usos permitidos:** 1,6, 7,9,12,16, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 36, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 50, 52,56, 58,59, 61, 63, 64, 65, 74, 75, 79, 81, 83,84, 85, 86, 88, 89.

Artículo 79— Regulaciones urbanas

Los usos permitidos establecidos para la Zona Agroturística, 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.

CUADRO 13: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAT

VARIABLE	USOS			TURISMO
	RESIDENCIAL	COMERCIAL	SERVICIOS	
Superficie mínima de lote en (m ²)	7.000	7.000	7.000	2.000
Frente mínimo de lote (m)	50	75	50	40
Retiro frontal mínimo (m)	5	5	5	3
Retiro lateral mínimo (m)	5	5	5	5
Retiro posterior mínimo (m)	5	5	5	5
Altura máxima (pisos)	3	5	5	3
Cobertura máxima (%)	30	30	30	30
Densidad máxima (%)	3 viviendas/ha	-	-	60 habitaciones/ha

Artículo 80: lotes consolidados con frente a calle pública

En el caso de lotes consolidados ubicados en su totalidad en la ZAT, con frente a calle pública (existentes de previo a la aprobación del plan regulador), con medidas menores al lote mínimo, para efectos de segregación mediante servidumbre rural se aplicará la siguiente normativa en función del tamaño del lote, para segregaciones exclusivas de uso residencial:

CUADRO 14: REGULACIONES URBANAS ZONA ZAT

VARIABLE	TAMAÑO DEL LOTE		
	1.000-3.000m ²	3.001-5.000m ²	5.001-6.999,99m ²
Superficie mínima de lote en (m ²)	500	1.000	2.000
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 viviendas/ha	10 viviendas/ha	5 viviendas/ha

En todos los casos de lotes originados mediante segregación con base en el artículo 80, 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 80 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 14 que permitió dar origen a la segregación, independientemente del área resultante”.

CAPÍTULO XVIII: ZONA COMERCIAL- INDUSTRIAL -SERVICIOS (ZCIS)

Artículo 81—Definición

La ZCIS, se localiza en los terrenos que colindan con la Carretera Braulio Carrillo Colina, en una franja a ambos lados del derecho de vía. El propósito de la ZCIS es proveer al Cantón de San Isidro de un espacio concentrado para el desarrollo de actividades industriales, comerciales y de servicios de mayor escala, permitiendo la creación de empleos para el cantón de San Isidro; asimismo, crear espacios de amortiguamiento para los usos industriales, en aras de un desarrollo humano y natural sustentable. Para el caso de lotes consolidados, se permite el uso residencial con requisitos técnicos que permitan aislar el ruido de los vehículos que transitan por la Ruta 32.

Artículo 82—Usos permitidos

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

- a) **Usos permitidos:** 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 11, 12, 13,15, 16,14, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29,30, 31,32, 33, 34, 37, 38, 39,41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71,72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85,86, 88.

Artículo 83— Regulaciones urbanas

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

Para el caso de nuevas viviendas en lotes consolidados a ambos lados de la Ruta 32 carretera Braulio Carrillo, se exigirá que la construcción incluya materiales y sistemas para evitar el efecto del ruido sobre los habitantes: doble puerta de ingreso, ventanas selladas, vidrios anti-ruido, paredes, techos y cielo rasos de materiales que eviten el paso del ruido, paneles aislantes, paneles absorbentes, falsos techos, rellenos de viguetas y otros. No se permitirá la segregación para uso residencial y solo se permitirá una vivienda por lote.

CUADRO 15: REGULACIONES URBANAS ZONA ZCIS

VARIABLE	USOS		
	COMERCIO Y SERVICIOS	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL
Superficie mínima de lote en (m ²)	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

CAPÍTULO XIX: ZONA PARQUE CIENTIFICO Y TECNOLOGICO INDUSTRIAL (ZPCTI)

Artículo 84—Definición

La zona Parque Científico y Tecnológico Industrial tiene como propósito establecer industrias, dedicadas a actividades de tecnologías limpias de alto valor agregado. Estos parques se dedicarán a la creación y desarrollo de proyectos de base científica y

tecnológica en áreas tan diversas como la digital, biotecnológica, farmacológica, agronómica o de ciencia de materiales. Los Parques Tecnológicos son espacios industriales especializados en innovación y propician la integración de la ciencia, la tecnología 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. Esta Zona se podrá 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.

Artículo 85 —Usos permitidos

Los USOS genéricos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZPCTI son los siguientes, conforme a la lista establecida en el artículo 47 del presente Reglamento:

Usos permitidos: 1,3,14,17,20,23,26,32,40,43,44,45,47,50,53,56,58,75,79,83

Artículo 86— Regulaciones urbanas

Los usos permitidos establecidos para la ZPCTI, 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. Asimismo, deberán aplicarse todas las regulaciones específicas establecidas en otras leyes y reglamentos vigentes relacionados con el uso industrial

CUADRO 16: REGULACIONES URBANAS ZONA ZPCIT

VARIABLE	COMERCIO Y SERVICIOS	INDUSTRIAL
Superficie mínima de lote en (m ²)	3.000 m ² .	30.000 m ² .
Frente mínimo de lote (m)	30 metros.	50 ms
Retiro frontal mínimo (m)	5 metros.	10 ms
Retiro lateral mínimo (m)	5 metros.	10 ms
Retiro posterior mínimo	5 metros	10ms
Altura máxima (m)	5 pisos	5 pisos
Cobertura máxima (%)	60 %.	50%

CAPÍTULO XX: ZONA DE VIALIDAD EXISTENTE Y PROPUESTA (ZVEP)

Artículo 87—Definición

La Zona Vial Existente y Propuesta comprende todos los caminos, calles y carreteras de carácter público, local, regional o nacional, existentes o propuestas, que se encuentran en el Cantón de San Isidro de Heredia y se identifica en el mapa de zonificación con las siglas ZVEP.

Artículo 88—Reglamento de vialidad

Se busca por medio de la Zona Vial Existente y Propuesta garantizar que se respeten los espacios para el tránsito de personas y vehículos. En lo particular se norma esta condición en el Reglamento de Vialidad que será promulgado por la Municipalidad de San Isidro de Heredia, como parte integral del Plan Regulador.

CAPÍTULO XXI: SANCIONES Y RECURSOS

Artículo 89— Infracciones al Reglamento de Zonificación

En caso de infracciones al presente Reglamento dará lugar a la Municipalidad para la aplicación de las siguientes medidas administrativas:

- a) **Clausura del local:** Procederá cuando se instalen, realicen o desarrollen actividades en edificios o construcciones ya existentes que impliquen un uso que no concuerde con la zonificación indicada.
- b) **Suspensión de obra:** Procederá con toda obra que se ejecute en contravención de la zonificación establecida o por incumplimiento de los requisitos de orden técnico y administrativos exigidos para la misma, pudiendo disponer para estos efectos del auxilio de la fuerza pública. La misma se mantendrá en todos sus efectos hasta tanto el infractor no se ajuste o cumpla las previsiones normativas comprendidas en el presente Reglamento o las disposiciones aplicables al caso concreto.
- c) **Suspensión de las actividades y/o cierre:** En caso de riesgo inminente a la seguridad de las personas y bienes, por la naturaleza o estado de la construcción, remodelación u otro de edificaciones, podrá la municipalidad, previa valoración de dicha circunstancia, ordenar la demolición o destrucción de la obra por cuenta y cargo del infractor. En caso de recurrencia, la Municipalidad podrá realizar dicha acción con personal municipal y proceder ejecutoriamente al cobro de los costos o gastos incurridos.

Artículo 90—Denuncia ante instancias.

Cuando proceda por haberse violado normas en torno a seguridad, riesgo, peligrosidad, contaminación u otros, la Municipalidad interpondrá las acciones correspondientes ante las instancias oficiales competentes a los efectos de que aquellas tomen las medidas legales pertinentes.

Artículo 91—Régimen de responsabilidad común.

La aplicación de las anteriores medidas administrativas no excluye las responsabilidades personales de orden civil y penal que pudiera generarse en contra del infractor. Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios municipales

que toleren o permitan por acción u omisión la violación a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 92—Del administrado

Toda contravención al Plan Regulador y sus reglamentos que sea cometida por el profesional responsable de un proyecto, el propietario del proyecto, por el constructor o contratista, sus representantes legales, cuando se trate de una sociedad, o por cualquier administrado en general, será sancionada de la siguiente forma:

- a) La suspensión por parte de la DCU de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- b) La clausura del local, por parte de la Municipalidad, cuando se trate de la instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso que no concuerda con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido o un uso no conforme, sin perjuicio de responsabilidad penal en que incurra.

Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes vinculantes vigentes y/o cualquier otra disposición Legal o Reglamentaria conexas, dictada por la Municipalidad, el Poder Ejecutivo, Legislativo o Dependencia Estatal y las establecidas en el Reglamento de Construcción Municipal.

Artículo 93— De los funcionarios

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

Artículo 94— De la obra o construcción

Se suspenderá la obra que no cuente en el sitio con el permiso de construcción municipal; un juego completo de planos aprobados; original del formulario de permiso de construcción con los sellos y firmas registradas; bitácora de la obra; bitácora ambiental; la hoja de visitas del inspector municipal; y otros documentos que pueda establecer la Municipalidad para cada caso particular.

Se suspenderá toda obra que en el transcurso de la ejecución que deje escombros en la vía pública u obstruya el libre tránsito por la vía pública, sin tener la autorización de la DCU.

Artículo 95— De las denuncias

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

Artículo 96— De las multas

Cuando la DCU constate la construcción ilegal de edificaciones en usos no conformes o no permitidos, o bien construcciones dentro de los retiros establecidos por el Plan Regulador y que no hayan sido autorizados por la DCU, se procederá a la demolición de las edificaciones u obras, corriendo los costos de demolición por parte del infractor, sin ninguna responsabilidad por parte de la Municipalidad. Cuando se trate de construcciones en usos permitidos sin el debido permiso Municipal, se aplicará al infractor una multa equivalente al 1% el importe de los permisos de construcción.

Artículo 97 Cierres temporales y definitivos

Cuando la DCU constate la operación ilegal de actividades en usos no conformes o no permitidos, se procederá a realizar un informe técnico que compruebe la ilegalidad del uso del suelo, que será trasladado al departamento de Rentas y Cobranzas para que ejecute las acciones que establece el Código Municipal en sus artículos 88, 89.90 y 90 bis

Artículo 98— Recursos

Toda resolución administrativa firme que dicte la Municipalidad por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a permisos de demolición, construcción, ampliación o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de funcionamiento y certificados de usos del suelo, tendrán los recursos que regula el Código Municipal vigente, los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades, plazos y en las Dependencias que señala el mismo Código. Toda la comunidad colectiva o individualmente queda legitimada para plantear la denuncia ante la instancia correspondiente, según lo determinen las leyes o reglamentos vigentes, cuando la actividad desempeñada en un establecimiento o local no pueda ser efectuada sin causar molestias al vecindario, en violación a las normas del presente Reglamento.

CAPÍTULO XXII: TRANSITORIOS

Artículo 99—Transitorio I.

Los anteproyectos que a la fecha de entrada en vigencia del Plan Regulador cuenten con el visto bueno de la DCU así como los certificados de usos del suelo y los permisos de construcción, cuando no haya iniciado la construcción en los seis meses posteriores a la entrada en vigencia del Plan Regulador, quedarán sin efecto, debiendo el interesado tramitarlos nuevamente ante la Municipalidad, sin perjuicio de las nuevas disposiciones que con el plan regulador puedan afectar al predio o al proyecto.

Los certificados de uso del suelo otorgados con base en el plan regulador anterior tendrán una vigencia de 2 años contados a partir de la entrada en vigencia del presente plan regulador. Con este certificado los propietarios podrán gestionar los permisos correspondientes antes las instituciones competentes.

Artículo 100—Transitorio II.

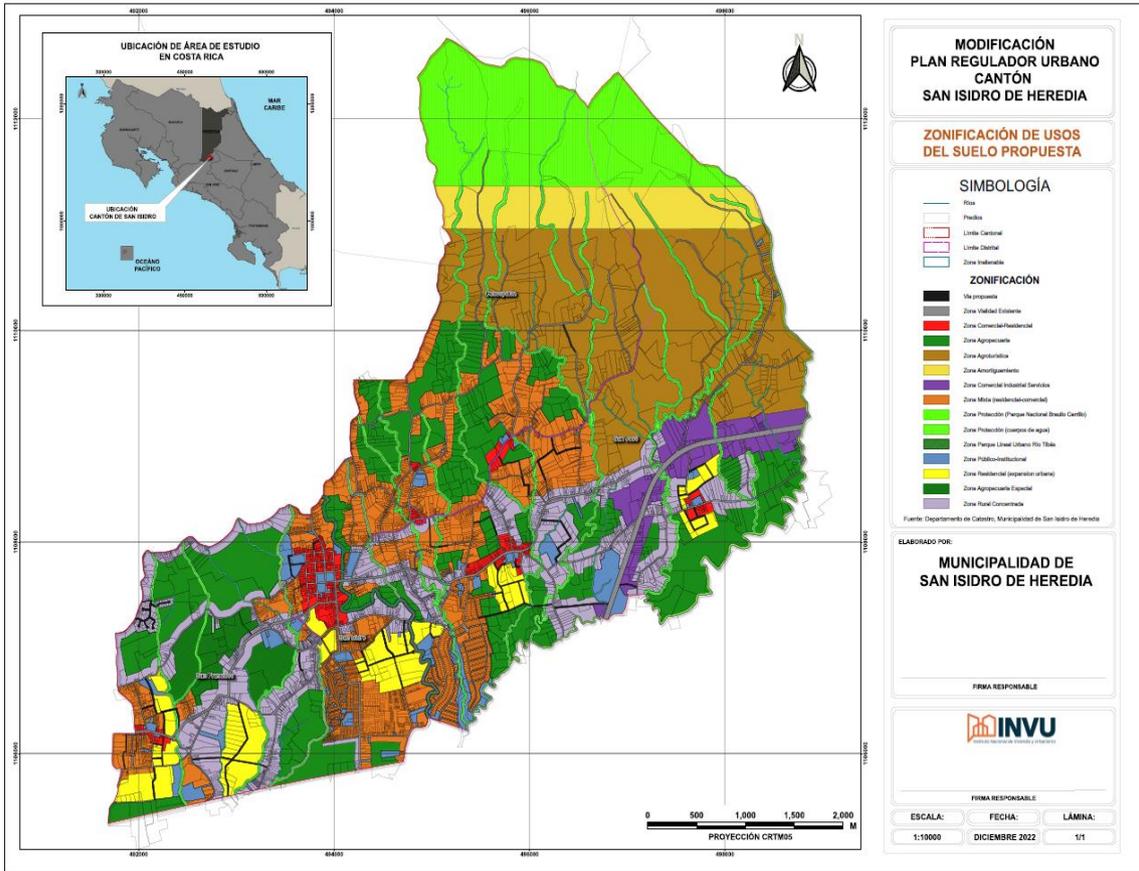
La JUPLACA deberá ser conformada por la Municipalidad dentro del plazo de seis meses calendario a partir de la aprobación y publicación del Plan Regulador, deberá publicitarse la misma a efectos de abrir los canales de participación ciudadana que el caso requiere.

Artículo 101—Transitorio III.

En un plazo de un año calendario, contado a partir de la fecha de publicación en la Gaceta del presente Reglamento de Zonificación, la Municipalidad a través de la DCU, obtendrá de la Dirección de Aguas del MINAE, certificación oficial de los pozos existentes y la permanencia o temporalidad de cada una de las nacientes identificadas en el mapa de zonificación del plan regulador. En caso de que alguna naciente no sea de carácter permanente, no requiere la protección establecida en el artículo 33 inciso a) de la Ley Forestal y los terrenos dentro de estas áreas marcadas como protección, automáticamente asumirán el uso de la zona circundante a partir de un acuerdo del Concejo Municipal adoptando las áreas de protección oficiales establecidas por MINAE.

Artículo 102—Vigencia.

El presente Reglamento y su mapa de zonificación, tendrán vigencia a partir de su aprobación y publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.



2- REGLAMENTO DE VIALIDAD

PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SAN ISIDRO DE HEREDIA

El Concejo Municipal de San Isidro de Heredia, en sesión ordinaria N°XX-2020, del XX de XX del 2020, mediante acuerdo N° XX por unanimidad con dispensa de trámite de Comisión, de acuerdo con el artículo 17 incisos 2), 3) y 4) de la Ley de Planificación Urbana, adopta formalmente el siguiente

Reglamento de Vialidad del Plan Regulador del cantón de San Isidro de Heredia

Los textos y planos originales físicos y digitales se encuentran en disposición en la Municipalidad de San Isidro y en la Dirección de Urbanismo del INVU. Dicho Reglamento regirá a partir de su publicación y consta de los siguientes capítulos y artículos, referidos al mapa de vialidad existente y propuesta (ver anexo 1)

CAPÍTULO I: FINES Y OBJETIVOS

Artículo 1°—Fines.

Propiciar y mantener un adecuado sistema vial que permita al Cantón, funcionar eficientemente, encauzando los diferentes flujos motorizados y disminuyendo las molestias a los residentes. Asimismo, crear espacios adecuados para estacionamiento de vehículos automotores con el fin de que los vehículos particulares no ocupen las vías públicas.

Artículo 2°—Objetivos.

Los objetivos de reglamentar la Vialidad y el transporte son:

- a) Propiciar el establecimiento de una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo establecidos en el Plan Regulador para hacer posible el acceso y circulación hacia cada una de las zonas establecidas en el Cantón.
- b) Integrar las diferentes partes del desarrollo urbano, mediante una vialidad continua y uniforme, compatibilizando el tránsito vehicular y peatonal.
- c) Clasificar y jerarquizar las vías para coadyuvar a la eficiencia y para respetar los derechos del peatón.

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.
- c) Concesionar los permisos de ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, teléfonos públicos, arborización, parquímetros, etc.), nomenclatura, mensajes publicitarios, obras provisionales y ferias y espectáculos públicos.
- d) 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 Y SE MANTUVO REGIMEN DE DOMINIO PUBLICO**

1. En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al mobiliario urbano, tales como lámparas de iluminación, semáforos, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones para el transporte público, etc., siempre que respondan a un programa general para todo el municipio.
2. En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructura urbana y transportes colectivos.

CAPÍTULO III: DEFINICIONES

Artículo 4°—Red Vial Nacional:

Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos:

- a) **Carreteras primarias:** Red de rutas troncales, para servir de corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia.
- b) **Carreteras secundarias:** Rutas que conecten cabeceras cantonales importantes - no servidas por carreteras primarias- así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales.
- e) **Carreteras terciarias:** Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes
- f) **Calles propuestas.** La demarcación de una calle propuesta sobre un inmueble o serie de inmuebles dentro del Mapa de Zonificación del Plan Regulador, tiene como objetivo someter el desarrollo urbanístico habitacional a la construcción y habilitación previa de la vía por parte del interesado.

Artículo 5°—Vías Cantonales.

Corresponde su administración a las municipalidades mediante el presente reglamento de vialidad. Estará constituida por las siguientes vías, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte dentro de la Red Vial Nacional, de acuerdo con la Ley General de Caminos Públicos:

- a) **Primarias:** Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función.
- b) **Boulevard:** es una calle o avenida arbolada que se destaca por ser muy ancha.
- c) **Secundarias:** Aquellas vías colectoras de las vías internas de la urbanización.
- d) **Terciarias:** Aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes y aquellas que llevan a zonas rurales o montañosas.

- e) **Peatonales:** Alamedas o senderos peatonales
- f) **Servidumbres Urbanas:** Calles locales de carácter privado, que permiten la segregación de lotes con tamaños establecidos dentro del Plan Regulador y ubicados dentro de los límites del cuadrante urbano. No son rutas de atención municipal.
- g) **Servidumbres Agrícolas:** Camino privado que permite la segregación en lotes destinados para el uso agrícola, con tamaños establecidos para las zonas agrícolas del Plan Regulador. No son rutas de atención municipal.
- h) **Servidumbres Rurales:** Vía privada de carácter voluntario, de ancho variable, que permite la segregación de lotes dentro de las zonas establecidas en el Plan Regulador y que cumplan con la normativa urbanística del Reglamento de Zonificación. Los lotes segregados adquieren acceso a la vía pública mediante esta servidumbre.
- i) **Caminos existentes no clasificados:** Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento de la vía.
- j) **Ciclo vías:** Vía o sección de la calzada destinada, exclusivamente, al tránsito de bicicletas, bici motos, patines o patinetas, triciclos no motorizados y peatones (estos últimos únicamente cuando no existan aceras).
- k) **Vías exclusivas de transporte público:** El diseño de estas vías debe prever la integración de los pasos peatonales y de transporte público, así como la ubicación de las estaciones o paradas.
- l) **Estacionamientos:** El espacio de estacionamiento de los vehículos está diferenciado por el régimen del uso del suelo, donde se encuentran aquellos espacios de estacionamiento sobre la vía pública local y aquellos en suelo privado.
- m) **Aparcamientos en vía pública:** Son las plazas de estacionamiento que se sitúan sobre vía pública y pueden ser libres o sujetos a condiciones de pago mediante parquímetros.
- n) **Estacionamiento en suelo privado:** Son los establecimientos de aparcamiento que se sitúan sobre propiedad privada.
- o) **Parquímetros municipales:** Sistema que autoriza, mediante el cobro de una tarifa por tiempo definido, el estacionamiento de un vehículo en la vía pública.
- p) **Carga y descarga:** Son lugares pensados para el uso exclusivo de los transportistas, para que puedan hacer sus entregas con rapidez y fluidez, sin interrumpir el correcto funcionamiento de la circulación.

- q) **Terminal de Transporte Público:** Es aquel espacio físico en el cual terminan y comienzan todas las líneas de servicio de transporte de una determinada región o de un determinado tipo de transporte.
- r) **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto a la vía pública.

CAPÍTULO IV: DERECHO DE VÍA

Artículo 6°— Rutas Nacionales:

De conformidad con su funcionalidad el derecho de vía variará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) **Vía primaria Nacional con derecho de vía de cincuenta metros (50 m):** Vías Nacionales, con derecho de vía conformando vías de dos a cuatro carriles, de tres metros con cincuenta centímetros cada uno y dos calles marginales a ambos lados de la calzada de siete metros. Debe reservarse un carril en cada sentido para el paso del transporte público rápido, con paradas a cada mil metros como promedio. Constituirán las vías de más alta velocidad urbana, entre sesenta y ochenta kilómetros por hora, velocidad de diseño que se usará para el cálculo de características técnicas de vía. En intersecciones la velocidad máxima será de 40 kilómetros por hora. El retiro frontal mínimo será de cinco metros (5 m), los cuales se contarán, una vez que se haya establecido el derecho de vía. En caso de no contar con las vías marginales, se prohíbe el estacionamiento en los espacios de retiro. La facultad de tránsito pesado queda a criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, quién bajo su competencia y responsabilidad definirá la capacidad de tránsito y carga de diseño en este tipo de vías.
- b) **Derecho de vía entre dieciocho y veinticuatro metros (18 m a 24 m):** Deben establecerse paradas a cada quinientos metros como mínimo. Vías Nacionales, que tendrán cuatro carriles de tres metros con veinticinco centímetros cada uno, cuando los derechos de vía sean de 18 metros. Cuatro carriles del mismo ancho que en el caso anterior dividido por una isla de zona verde, cuando el derecho de vía sea de veinticuatro metros (24 m). Estas carreteras tendrán velocidades de diseño que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora (50-60 km/h). En intersecciones y paso por centros urbanos, la velocidad máxima será de 30 kilómetros por hora. En estas vías se requiere un retiro mínimo de cinco metros, contados a partir del derecho de vía correspondiente. Se prohíbe el estacionamiento en el derecho de vía.

Artículo 7°— Vías Cantonales

- a) **Vías Primarias. Derecho de vía (18m a 14 m):** Deben establecerse paradas a

cada quinientos metros como mínimo. Tendrán un máximo de carriles de tres metros con veinticinco centímetros cada uno, cuando los derechos de vía sean de 18 metros. Dos carriles de tres metros, cuando el derecho de vía sea de catorce metros (14 m). Estas carreteras tendrán velocidades de diseño que oscilarán entre los cincuenta y sesenta kilómetros por hora (50-60 km/h). En intersecciones y paso por centros urbanos, la velocidad máxima será de 30 kilómetros por hora. En estas vías se requiere un retiro mínimo de cinco metros, contados a partir del lindero de la propiedad correspondiente.

- b) **Vías secundarias. Derecho de vía (14 m):** En zonas industriales, el derecho de vía será de diecisiete metros (17 m) lineales como mínimo. Deben establecerse paradas a cada doscientos metros como mínimo. Estas vías tendrán un mínimo de dos (2) carriles hasta un máximo de cuatro puntos cinco metros (4.5) cada uno. Las aceras tendrán 1.5 metros de ancho mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde. Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los cuarenta kilómetros por hora (40 km/h). El retiro requerido será de tres metros (3 m) los cuales, se contarán a partir del lindero de la propiedad correspondiente, excepto en las vías contenidas en la zona de cuadrante urbano así indicada en la Zonificación del Uso del Suelo, donde se exigirá el retiro que indique dicha zona. Queda a criterio de la Municipalidad de San Isidro el definir aquellas vías facultadas para admitir el tránsito pesado, quién quedará facultado para definir mediante criterio técnico de diseño la capacidad de tránsito y carga en este tipo de vías.
- c) **Vías Terciarias. (11 m)** Derecho de vía de 11 m. Deben establecerse paradas a cada doscientos metros como mínimo. Estas vías tendrán hasta dos (2) carriles de tres metros (3 m) cada uno. Las aceras tendrán un metro cincuenta centímetros (1.50 m) de ancho mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde (1.0 m). Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los treinta kilómetros por hora (30 km/h). El retiro mínimo requerido será de tres metros (3.0 m) los cuales, se contarán a partir del lindero de la propiedad correspondiente. Queda a criterio de la Municipalidad el definir aquellas vías facultadas para admitir el tránsito pesado, quien bajo su competencia y responsabilidad definirá la capacidad de tránsito y carga de diseño en este tipo de vías.
- d) **Vías Terciarias. (7 a 9 m)** Deben establecerse paradas a cada doscientos metros como mínimo. Estas vías tendrán dos (2) carriles de dos metros y medio (2.5 m) cada uno mínimo. Las aceras tendrán un metro en ambos lados (1.0 m) de ancho mínimo, no incluye zona verde. Serán las vías de tránsito restringido con velocidades de diseño no superiores a los treinta kilómetros por hora (30 km/h). El retiro requerido será de dos metros mínimo (2.0 m), los cuales se contarán a partir del lindero de la propiedad correspondiente. Queda prohibida terminantemente la circulación de tránsito pesado.
- e) **Boulevard:** El derecho de vía será de 24 m. Debe establecerse una zona verde arbolada al centro de 4m, con 2 carriles de 3.5 metros a cada lado del boulevard, las aceras tendrán 1.5 metros de ancho mínimo, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.

- f) **Senderos peatonales y/o alamedas.** Tendrán un derecho de vía mínimo de seis metros (6.0 m) y una calzada de dos metros (2 m) como mínimo. En casos de ubicación dentro de áreas públicas, el requisito del derecho de vía no aplica. Será una sola acera de un metro con 20 cm (1.20 m) de ancho, el resto será zona verde. Cuando disponga de salida hacia más de una calle de tránsito vehicular su longitud máxima podrá ser de cien metros (100 m), en caso contrario no será mayor a cincuenta metros (50 m). Se exceptúan de esta disposición aquellos casos que la Municipalidad de San Isidro, mediante acuerdo y dictamen técnico que lo respalde, así lo disponga. El retiro requerido será de dos metros (2 m) los cuales, se contarán a partir del lindero de la propiedad correspondiente.
- g) **Servidumbres Urbanas. Derecho de vía:** En subdivisiones hasta un máximo de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de cuatro metros (4,00m) de ancho. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 60 metros. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro (1,00 m.) adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros (6,00 m.) de ancho. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones deberán tener las medidas reglamentarias. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones, salvo las de tapias y superficies de ruedo. No obstante, lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres ni la municipalidad, ni ninguna institución tienen obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios en los lotes interiores.
- h) **Servidumbres Agrícolas. Derecho de vía.** Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbre especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales”, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 7000 m² en estos casos los planos individuales deben indicar “uso agrícola” “uso pecuario”, “uso forestal”. Las servidumbres serán de un ancho mínimo de siete (7) metros y deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales.
- i) **Servidumbres Rurales. Derecho de vía.** En subdivisiones hasta de cinco lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de seis metros (6,00m) de ancho mínimo. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 100 metros, con los siguientes requisitos:
- 5.0 m de superficie de rodamiento y 1.00 m de zona verde a ambos lados, con retorno (martillo o rotonda) al final de la servidumbre.
 - La superficie de rodamiento será al menos de lastre compactado.
 - Deberá contar con un sistema de evacuación de aguas pluviales con cuneta de concreto y tubería de concreto según sea la necesidad de canalización de aguas en la zona como mínimo.
 - El abastecimiento de agua potable y electricidad será suplido por cada uno de los propietarios de los lotes segregados frente a la servidumbre en Tubería PVC de 1” de diámetro
 - Todos los lotes resultantes de las subdivisiones deberán tener las medidas

reglamentarias. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones, salvo las de tapias

- No obstante, lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres la municipalidad, ni ninguna institución no tiene obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios en los lotes interiores. No son rutas de atención municipal.

La superficie de rodamiento será al menos de lastre compactado. Deberá contar un sistema de evacuación de aguas pluviales con cuneta de concreto y tubería de concreto según sea la necesidad de canalización de aguas en la zona como mínimo, confinado dentro del predio, según indicaciones técnicas de la DCU. Deberá contar con sistema de agua potable y red secundaria de energía eléctrica hasta cada uno de los lotes.

Solo se aceptarán en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote.

- j) **Ciclo vías** trazadas en los recorridos netamente urbanos, se diseñarán ligados a la calzada y al nivel de esta, protegidos de los vehículos por elementos fijos infranqueables para éstos. En los recorridos suburbanos o de carretera, o a través de parques, se diseñarán completamente segregadas de la calzada, pero como parte de los derechos viales existentes. Los cruces afectados por la presencia de ciclo vías o pistas-bici se diseñarán teniendo en cuenta las exigencias de las bicicletas. Se atenderá a los siguientes criterios de diseño:

CUADRO 1: NORMAS DE DISEÑO PARA CICLOVIAS

	Radio de curvatura interior	Anchura neta	
		<i>Un solo sentido</i>	<i>Doble sentido</i>
	Mínimo	Mínima	Mínima
Ciclo vías	4,00m.	1,20.	2,20m.
Pista-Bici	8,00m.	1,20.	2,20m.

CAPÍTULO V: CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIAL PROPUESTA

Artículo 8º—Las vías existentes y propuestas tendrán las siguientes características:

CUADRO 2: CARACTERISTICAS DE VIAS PROPUESTAS Y EXISTENTES

D	Carriles		Derecho de Vía						DPP (ml)
	Q	Dm c/u-ml	Mín. ml	Máx. ml	C Mín. (ml)	AV Mín. (ml)	AC Mín. c/u (ml)	RE Mín. c/u (ml)	
VPL	2-4	3.0	14	18	3.0	1.0	1.5	5.0	500
VSL	2	4.5	14	14	3.0	1.0	1.5	3.0	200
VTL	2	2.5	7	11	2.5	--	1.5	3.0	200
SUAR	--	--	6	8	--	1.0	1.0	2.0	--

SIGLA	SIGNIFICADO
VPL	Vía Primaria Local
VSL	Vía Secundaria Local
VTL	Vía Terciaria Local
SUAR	Servidumbre Urbana, agrícola y Rural
Q	Cantidad de carriles (a cada lado)
Dm	Dimensión mínima
C	Calzada (a cada lado)
AV	Área verde
AC	Acera
RE	Retiro
DPP	Distancia Promedio de paradas

CAPÍTULO VI: ESTACIONAMIENTOS

Artículo 9º—Tipos de estacionamientos.

Se definen los siguientes tipos de estacionamiento:

- Estacionamientos públicos: Aquellos espacios abiertos al uso de cualquier conductor. Cuando se ubican en propiedad privada, su uso queda sujeto al pago del servicio. Cuando se ubican en áreas públicas su uso puede ser regulado y cobrado por la Municipalidad.
- Estacionamientos privados: Aquellos espacios de uso restringido o exclusivo propiedad de ciertos establecimientos o instituciones para sus clientes o empleados
- Parqueos: Son aquellos estacionamientos en propiedad privada, que ofrece servicios de aparcamiento a todo público, como actividad lucrativa. Para su funcionamiento es necesario la patente municipal, que estará condicionada a la aprobación previa de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT y que se registrarán en lo establecido por el Reglamento de construcciones del INVU publicado en el Alcance 62 de La Gaceta 54 del 2/03/2018. Para el caso de parqueos en la Zona Agroturística (ZAT) y en la Zona de Amortiguamiento (ZAM), solo se permitirá la construcción con materiales filtrantes.

CAPITULO VII: PARQUÍMETROS MUNICIPALES

Artículo 10°—Ubicación y características:

De conformidad con las facultades que le otorga la Ley N° 3580, sobre la autorización a las Municipalidades a cobrar un impuesto por el estacionamiento en las vías públicas, la Municipalidad designará y controlará las zonas en espacios públicos para que funjan como estacionamientos públicos regulados bajo cobro, y su ubicación deberá estar acorde con los lineamientos establecidos para el funcionamiento de la vialidad y el tráfico en el cantón, bajo lineamientos de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito y la Dirección de Policía de Tránsito del MOPT, y de acuerdo a las siguientes normas técnicas:

- a) Señalización y Dimensiones: Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, su longitud mínima será de 5,5 m. y su ancho de 2,6 m.
- b) Control y Cobro: El control (vigilancia y seguridad) y cobro se realizará a través de estacionómetros, boletas, tiquetes u otro mecanismo con tecnología diferente. Podrán arrendarse zonas bajo tarifas fijas ya sea diaria, mensual o anual.
- c) Horario: Para la aplicación de esta normativa queda autorizado un horario de 8 a. m. a 6 p. m. Se exceptúan de esta regulación los días domingos y feriados por ley.
- d) Tarifas: La tarifa por servicio de estacionamiento será establecida por la Municipalidad, y será actualizada cada año, según varíe la tasa de inflación. El procedimiento para el cobro se hará de acuerdo con las siguientes modalidades:
 - La ocupación de las zonas oficiales de estacionamiento debe ser cancelada de previo, según el tiempo de permanencia en la misma, a través del mecanismo de cobro que en ese momento exista.
 - La Municipalidad podrá establecer límites de tiempo de estacionamiento en las zonas que considere pertinente, y deberá hacer del conocimiento de los usuarios por medio de avisos visiblemente ubicados.
 - Cuando un conductor retire su vehículo antes de cumplirse el tiempo cancelado, renuncia de pleno derecho al tiempo restante y no podrá hacer reclamación alguna.

Artículo 11°—Sanciones y procedimientos.

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.

Si no hiciere la cancelación dentro del plazo dicho, la multa será impuesta por la tesorería municipal y tendrá un recargo de 2% mensual que no podrá exceder, en ningún caso, el 24% del monto adeudado. La multa o la acumulación de multas no canceladas durante el período de un año o más, constituirán un gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, el cual responderá, además, por los gastos que demande la eventual acción de cobro judicial.

La cancelación total de estas multas será requisito indispensable para retirar los derechos de circulación cada año, a los cuales se adjuntarán los comprobantes de la infracción.

Artículo 12°—Parquímetros bajo modalidad de arrendamiento.

Excepcionalmente y solo en zonas no céntricas, la Municipalidad podrá autorizar el uso de espacios en las calles de su administración, para suplir necesidades de estacionamiento en establecimientos comerciales, industriales, de servicios o instituciones, para lo cual la Municipalidad elaborará un reglamento específico.

Artículo 13°—Recaudación por la Ley de Parquímetros.

Lo que se recaude por concepto de impuestos autorizados por la Ley de Parquímetros, será invertido de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 3580, Ley de Instalación de Estacionómetros. La Municipalidad previo a iniciar con el cobro por el estacionamiento en las vías públicas emitirá el correspondiente Reglamento para el uso de estacionamientos autorizados.

CAPITULO VIII: CARGA Y DESCARGA.

Artículo 14°— Espacios urbanos.

- a) 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.
- b) Para nuevos comercios, se dispondrá de espacios para uso exclusivo de carga y descarga, con capacidad para un camión por cada 500 m² de construcción comercial. Las dimensiones de estos espacios serán de 3 x 12 metros y se ubicarán dentro del área del predio.
- c) Delante de cada plaza de carga y descarga se dispondrá de un espacio mínimo para maniobras en el que se pueda inscribir un círculo de 12 metros de diámetro; ese espacio podrá considerarse en la vía pública, sin incluir acera, banda de aparcamientos o mediana opuesta al acceso. Se garantizará, en el espacio de maniobras, una altura libre de 4 metros.
- d) Cuando un vehículo se estacione en un espacio no autorizado para carga y

descarga o se mantenga estacionado después de vencido el tiempo para el cual está autorizado 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.

- e) 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.

CAPÍTULO IX: TERMINAL DE TRANSPORTE PÚBLICO

Artículo 15°— Propósitos.

La terminal de transporte público tiene como propósito descongestionar el sector central de San Isidro y su entorno inmediato de la presencia de autobuses y paradas de autobuses y taxis, brindando con ello más realce al tránsito peatonal y a la actividad comercial y de servicios comunales e institucionales que se prestan en el cuadrante urbano, en un ambiente más sano y de mayor seguridad al peatón.

Artículo 16°—Diseño de la Terminal.

La terminal se conceptúa no solamente como el sitio de abordaje del transporte público, sino como núcleo incentivador del desarrollo de actividades urbanas en las zonas de su ubicación. Por lo anterior, su diseño debe buscar la formación de un centro urbano polifuncional de alta densidad y con posibilidades de su futuro crecimiento, buscando la compatibilidad con actividades comerciales y de servicios.

Artículo 17°—Componentes mínimos de las terminales.

La terminal debe contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo su ampliación futura para lograr la polifuncionalidad mencionada en el artículo anterior:

- a) Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte público de acuerdo con el volumen esperado de servicio.
- b) Áreas de andenes o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros.
- c) Área de espera para los pasajeros con la ubicación de servicios mínimos (Información, servicios sanitarios, bancas, venta de tiquetes, teléfonos, etc.)
- d) Área para llegada y salida de taxis
- e) Área destinada al comercio.

CAPÍTULO X: ALINEAMIENTOS

Artículo 18°— Demarcación del alineamiento.

Para efectos de visado de planos y permisos de construcción, la DCU marcará el alineamiento sobre un plano catastrado de cada parcela. El plano catastrado debe mostrar claramente el derecho de vía y la calzada existente.

Artículo 19°—Dimensiones del alineamiento.

- a) Cuando el derecho de vía existente sea igual o menor al derecho de vía propuesto en el plano oficial de vialidad, el alineamiento se indicará midiendo la mitad de la distancia del derecho de vía propuesto, desde la línea de centro de la calzada existente, sumado al retiro de construcción establecido para cada una de las zonas del mapa de zonificación.
- b) Cuando el derecho de vía existente sea mayor al derecho de vía propuesto en el plano oficial de vialidad, el alineamiento se indicará midiendo el retiro de construcción establecido para cada una de las zonas del mapa de zonificación, a partir de la colindancia con el derecho de vía de la calle pública.

Artículo 20°— Construcciones en derecho de vía.

Las construcciones existentes antes de la fecha de vigencia del Plan Regulator y que se ubiquen dentro del derecho de vía propuesto, mantendrán su condición hasta que no se proceda a la expropiación de los terrenos y el pago de las mejoras, siempre y cuando no estén invadiendo el derecho de vía existente.

Artículo 21°— Derechos de vía en parcelas existentes.

Las parcelas existentes o segregaciones cuya colindancia con la calle pública existente exceda la distancia del derecho de vía propuesto en el plano oficial de vialidad, deberán mantener la posición de las cercas o tapias existentes.

CAPÍTULO XI: PROPUESTA VIAL DEL CANTÓN

Artículo 22°—Disposiciones Generales del Espacio Público.

El plan vial municipal incluye varias vías propuestas con el propósito de mejorar la conectividad cantonal. Estas vías propuestas se muestran en el mapa vial de vialidad cantonal junto con las vías existentes y cuyas características se detallan en el mapa y cuadro siguientes.

CUADRO 3: Parámetros de la propuesta vial de acuerdo con su clasificación y funcionalidad.

	Distrito	Código	Longitud (m)	Derecho de vía mínimo
Numero	San Isidro			
1	Ruta 116- cuadrante urbano	1.1	136	14.00m
2	Cuadrante urbano- Ruta propuesta 4.1	1.2	203	14.00m
3	Calle la Isidreña - Ruta Nacional 116	1.3	224	14.00m
4	Calle sin nombre desde Ruta 116- ruta propuesta 1.6	1.4	117	14.00m
5	Calle sin nombre desde Ruta 116- ruta propuesta 1. 6 bis	1.5	99	14.00m
6	Calle Rosalinda- ruta propuesta 1.5	1.6	199	14.00m
7	Ruta propuesta 1.8- ruta propuesta 1.6	1.7	296	14.00m
8	Calle Vila Seca – calle Rosalinda	1.8	613	14.00m
9	Ruta propuesta 1.8- calle Cristo Rey	1.9	405	14.00m
10	San Josecito			
11	Calle Cristo Rey - Urb. Lomas Verdes 2	2.1	223	14.00m
12	Calle Los Azofeifa- Calle Linda Vista	2.2	375	14.00m
13	Calle El Itabo- Calle existente a ruta nacional 112	2.3	374	14.00m
14	Calle El Itabo- Calle existente a ruta nacional 112	2.4	306	14.00m
15	Cuadrante S. Josecito- Ruta Propuesta 2.8	2.5	510	14.00m
16	Ruta propuesta 2.5 – Calle La Chanchera	2.6	264	14.00m
17	Ruta propuesta 2.6- Calle propuesta 2.8	2.7	227	14.00m

18	Urb. Lomas Verdes- Calle Trapiche	2.8	845	14.00m
19	Calle Trapiche- Ruta Nacional 32	2.9	578	14.00m
20	Calle Yerbabuena- Ruta Nacional 112	2.10	663	14.00m
21	Calle Rubí- Calle Los Zúñiga bis	2.11	268	14.00m
22	Calle Linda Vista -Calle Rubí	2.12	392	14.00m
23	Calle Linda Vista-Ruta propuesta 2.12	2.13	151	14.00m
24	Calle Rubí- Calle Los Zúñiga	2.14	191	14.00m
25	Calle Linda Vista -Calle Los Chizos	2.15	304	14.00m
26	Calle Santa Elena- Calle Yerbabuena 1	2.16	623	14.00m
27	Calle Santa Elena – Calle Yerbabuena 2	2.17	314	14.00m
28	Calle Yerbabuena - Ruta propuesta 2.20-Calle Yerbabuena	2.18	1.004	14.00m
29	Calle Yerbabuena-Ruta propuesta 2.19	2.19	261	14.00m
30	Ruta Nacional 32- Calle Las Juntas	2.20	197	14.00m
	Concepción			
31	Calle Lázaro-Calle Caricias	3.1	294	14.00m
	San Francisco			
32	Calle Aguacate- Ruta propuesta 1.2 y cuadrante Urbano	4.1	366	14.00m
33	Calles internas Terranova- Calle Tierra Blanca	4.2	973	14.00m
34	Calle Aguacate- Prolongación calle Hernández	4.3	285	14.00m
35	Calle Hernández- Ruta propuesta 4,3	4.4	98	14.00m
36	Prolongación Calle Hernández- Ruta Nacional 112	4.5	354	14.00m
40	Ruta Nacional 112- Ruta propuesta 4.5	4.6	219	14.00m

41	Ruta Nacional 112- Valle Vistar- calle Quintana	4.7	214	14.00m
42	Ruta Nacional 112- Barrio Villalobos	4.8	189	7.00m
43	Calle Quintana 2- Ruta Nacional 112	4.9	292	14.00m
44	Ruta Propuesta 4.9 – Calle La Quintana	4.10	104	14.00m
45	Calle La Quintana- Ruta propuesta 4.9	4.11	113	14.00m
46	Calle Quintana- Calle existente sin nombre	4.12	769	14.00m
47	Calle La Rinconada- calle Las Quebradas	4.13	810	14.00m
48	Calle Salomón - Limite con Santo Domingo	4.14	1.160	14.00m
49	Ruta 112- Calle Aguacate	4.15	262	14.00m
50	Calle La Isidreña- calle Los Leitón	4.16	192	14.00m

Artículo 23°— Normas para el proceso de habilitación de vías públicas propuestas

Para la explotación de inmuebles que se encuentren afectados por una calle propuesta deberán tomarse en cuenta las siguientes reglas:

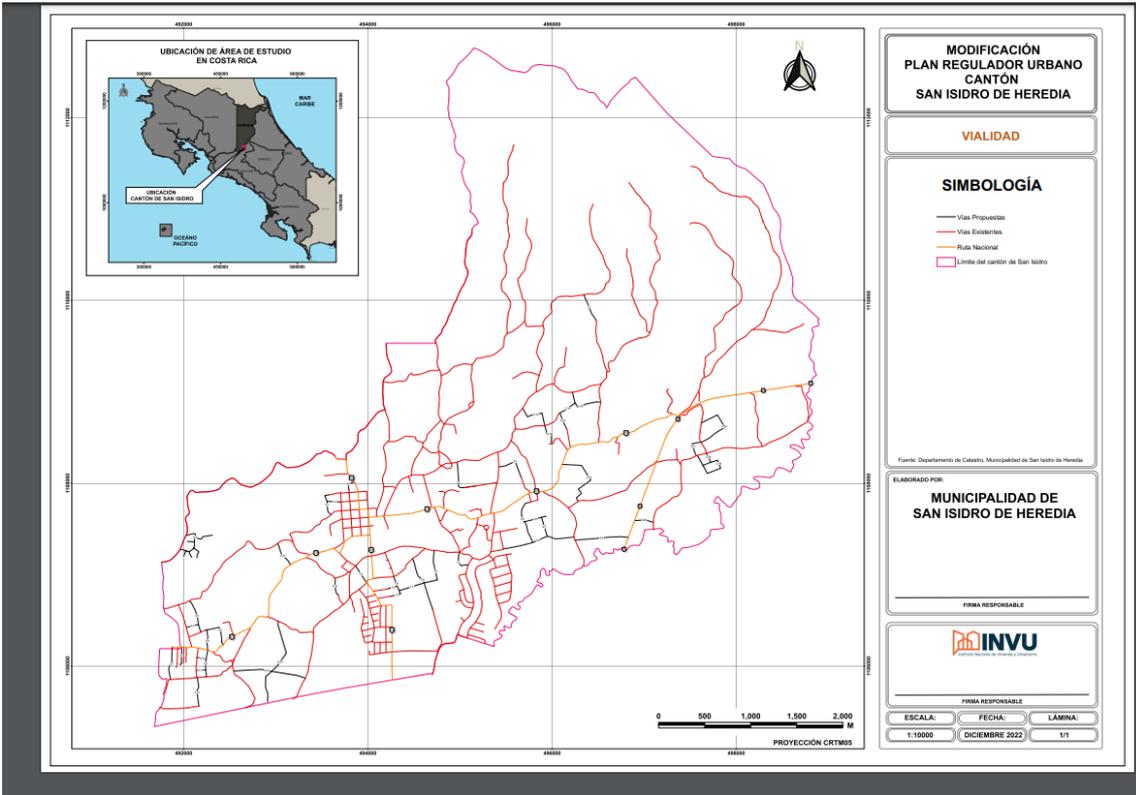
- a) Cuando el inmueble cuente con frente a calle pública existente, podrán desarrollarse fraccionamientos con fines urbanísticos siempre y cuando el diseño contemple el trazado, delimitación y construcción de la calle propuesta, al menos en la porción que corresponda al inmueble. El trazado exacto de la calle propuesta podrá modificarse siempre y cuando los cambios no afecten la funcionalidad o la conectividad que se pretendía respecto a otras vías públicas existentes o propuestas, requiriéndose en tal caso la aprobación del Concejo Municipal previo dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano.
- b) Cuando el inmueble no cuente con frente a calle pública existente, no podrán desarrollarse fraccionamientos con fines urbanísticos si antes no se ha habilitado la porción de la calle propuesta que le da conectividad con la calle pública existente.
- c) Las personas propietarias de bienes inmuebles que se encuentren afectadas por una misma calle propuesta, podrán realizar convenios entre sí para el desarrollo conjunto de la vía proyectada, sin necesidad de que se lleve a cabo el desarrollo

simultáneo de todos los inmuebles. A pesar de ello, sí deberá llevarse a cabo la construcción de la vía proyectada al menos en la porción que permita darle conectividad con la vía pública existente.

- d) Cualquier desarrollo condominal que se pretenda desarrollar sobre inmuebles que contengan una calle propuesta, deberán respetar la demarcación de la vía proyectada de conformidad con las reglas descritas en los puntos 1 y 2 anteriores en lo que les resulte compatible. Para este tipo de proyectos se establecen las siguientes reglas especiales:
- La calle propuesta no deberá formar parte de las vías que se creen dentro del diseño del proyecto condominal, pero el proyecto en su conjunto sí deberá tener salida por dicha vía proyectada.
 - La aprobación del proyecto de condominio por parte de la Municipalidad en atención al artículo 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, No. 7933, no se llevará a cabo si antes no se ha construido la porción de la calle propuesta que le corresponde al inmueble donde pretende realizarse el desarrollo.
- e) La vía demarcada como propuesta perderá esta calificación para efectos de la aplicación de Plan Regulador cuando sea incorporada como calle pública mediante los mecanismos legales pertinentes.

Artículo 22°— Transitorio único

Dado que el derecho de vía es de uso público y se tiene como propiedad del Estado, se debe eliminar, en un plazo no mayor a 4 años, toda infraestructura privada que obstruya el derecho de vía, tales como muros, soportes de muros, taludes, rampas de acceso vehicular o peatonal, postes de servicio eléctrico privado, gradas de acceso peatonal, rótulos de negocios (fijos o móviles), cadenas, basureros privados y toda aquella estructura menor o mayor que pueda ser de perjuicio para el adecuado tránsito peatonal y vehicular en la zona. Toda propiedad deberá mantener su lindero frontal a una altura promedio de 10 a 20 centímetros por encima del borde de la calzada, con el fin de generar espacio para futuras construcciones de aceras o ampliaciones de vía. La Municipalidad no estará en la obligación de realizar obras de retención o mejoras a taludes de las propiedades colindantes a la vía pública cuando los proyectos de infraestructura ameriten la nivelación del terreno en lo ancho del área pública.



3- REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA PLAN REGULADOR CANTON DE SAN ISIDRO DE HEREDIA

El Concejo Municipal de San Isidro de Heredia, en sesión ordinaria N°XX-2020, del XX de XX del 2020, mediante acuerdo N° XX por unanimidad con dispensa de trámite de Comisión, de acuerdo con el artículo 17 incisos 2), 3) y 4) de la Ley de Planificación Urbana, adopta formalmente el siguiente

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador del cantón de San Isidro de Heredia

Los textos originales se encuentran en disposición en la Municipalidad de San Isidro y en la Dirección de Urbanismo del INVU. El presente Reglamento regirá a partir de su publicación y consta de los siguientes capítulos y artículos:

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 1°—Objetivo del reglamento.

El presente Reglamento tiene por objetivo complementar las herramientas establecidas en el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana y fijar las normas que deberán adoptarse para rehabilitar, remodelar o regenerar las áreas urbanas disfuncionales, conservar áreas urbanas o resolver el déficit de vivienda de interés social, cuya intervención sea considerada estratégica por parte de la Municipalidad de San Isidro.

Artículo 2°—Ámbito de aplicación.

Al amparo de lo establecido en la Ley de Planificación Urbana y sus reformas, el presente Reglamento se aplicará en el Cantón de San Isidro de Heredia.

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.

CAPÍTULO II: DEFINICIONES

APC: Administradora de Proyectos de Construcción, oficializada por el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción -Decreto N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC.

Áreas Urbanas: Ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población que, partiendo de su centro, presenta continuidad en el tejido urbano en todas direcciones hasta su evidente ruptura por terrenos de uso no urbano.

Áreas Urbanas Disfuncionales: Porción del territorio donde la infraestructura y las redes de servicios básicos como agua potable, electricidad, telecomunicaciones y alcantarillado, entre otros, resulten insuficientes para dar servicio a la demanda existente; lo anterior según dictamen de la autoridad competente. Pueden también incluir áreas defectuosas, deterioradas y en decadencia que no cuenten con una adecuada continuidad vial y limiten la conectividad que debe existir entre los centros urbanos, por la falta de redundancia vial.

Asentamientos Informales: Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.

Asentamientos Irregulares: Edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.

CNE: Comisión Nacional de Emergencia.

Cobertura: Área de terreno cubierta por una estructura o proyección horizontal de ésta.

Conservación: Acciones que tienen por objetivo la protección del patrimonio histórico, arquitectónico e intangible, así como de los recursos naturales, para asegurar su preservación. Asimismo, rige la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica N°7555.

Densidad: Relación entre el número de habitantes permitidos en una hectárea, como unidad de medida.

Edificabilidad o cobertura: Cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio, tomando en cuenta áreas de pisos o índice de construcción; puede variar según la norma aplicable en el territorio.

Estructura Inhabitable: Edificación construida con materiales de desecho y que no cumple con las disposiciones de la normativa de la Ley de Construcciones, ni el Reglamento de Construcciones. Comúnmente se conocen como tugurios.

Gestión del Suelo: Conjunto de intervenciones que se promueven por medio del gobierno municipal, mediante instrumentos legales, administrativos y financieros, dirigidos a facilitar el acceso al suelo urbano, su aprovechamiento y utilización en beneficio del interés común, de acuerdo con las iniciativas de la sociedad local y políticas de desarrollo.

Gobierno Municipal: Cuerpo deliberativo de orden cantonal o distrital compuesto por la alcaldía o su representante y por las regidurías que conforman el concejo municipal.

Instrumentos de Gestión del Suelo: Mecanismos y herramientas legales, técnicas, administrativas y financieras dirigidas a la gestión del suelo urbano para potenciar su aprovechamiento y utilización.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

MINAE: Ministerio Nacional de Ambiente y Energía.

Plan Proyecto de Renovación Urbana: Propuesta preliminar de intervención para una determinada área urbana, que contiene todos los elementos requeridos para ejecutar el Proyecto de Renovación Urbana, entre ellos: políticas, pautas y lineamientos. Corresponde al proceso de conceptualización del proyecto.

Prácticas Incentivables: Estímulo que ofrecerá el gobierno municipal a los desarrolladores de Planes Proyecto de Renovación Urbana a cambio de la implementación de las prácticas urbanas señaladas en este Reglamento.

Proyecto de Renovación Urbana: Intervención específica en una determinada área urbana que contribuye en la transformación y el desarrollo del territorio; puede incluir espacios públicos, edificaciones, infraestructura y servicios urbanos.

Reajuste de Terrenos: Instrumento de gestión del suelo que consiste en la agrupación de predios de forma voluntaria por parte de uno varios propietarios, con el objetivo de redefinir catastral y registralmente sus límites prediales por otros de mayor y mejor conveniencia técnica y funcional, permitiendo una mejor dotación de infraestructura y espacio público, con el fin de mejorar el tejido urbano. Cada persona propietaria aportará una parte o todo su bien inmueble para fusionarlo con los predios colindantes.

Regeneración: Proceso integral y dinámico que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina de su estado original, para lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo. Dichas acciones son enmarcadas tanto en el aspecto físico-ambiental, como en lo económico-social.

Rehabilitación: Proceso de mejoramiento de un área urbana predominantemente construida que permite su recuperación integral. Las medidas a implementar en este proceso podrían involucrar la variación de la densidad de población, expropiación o demolición de edificaciones en riesgo o insalubres, la reparación y modernización de servicios comunales, así como la construcción de redes viales adecuadas.

Remodelación: Modificación de un conjunto urbano para su reutilización. Este tipo de intervención podrá incluir parámetros constructivos, vialidad, readecuación de los servicios básicos, rectificación de medidas prediales, provisión de áreas libres para fines recreativos, espacios para equipamiento y servicios urbanos, o cualquier combinación de los elementos anteriormente señalados. De requerirse cambios al uso de suelo deberá cumplirse con la Ley de Planificación Urbana

Reubicación: proceso que permite la reubicación de unidades Habitacionales individuales con riesgos para sus habitantes

Renovación Urbana: Proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación ambiental y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar estructuras inhabitables, zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro, de conformidad con el artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior podrá incluir áreas de parque, patrimonio arquitectónico o intangible, facilidades comunales, equipamiento e infraestructura urbana, vivienda, foresta o corredores biológicos interurbanos.

SENARA: Servicio Nacional de Riego y Avenamiento.

SINAC: Sistema Nacional de Áreas de Conservación.

Tejido Urbano: Estructura físico-espacial integrada por sistemas complementarios, continuos, contiguos, conexos y complementarios entre sí, como lo son configuración predial, vialidad, espacio construido y no construido. Los anteriores sistemas delimitan un núcleo urbano determinado de escala variable.

UTGVM: Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal.

CAPÍTULO III: DE LA RENOVACIÓN URBANA

Artículo 4º—Tipos de intervención para la renovación urbana.

En la formulación de un Plan Proyecto de Renovación Urbana, podrán utilizarse uno o varios de los siguientes tipos de intervención: rehabilitación, regeneración, remodelación, reubicación y conservación, conceptos definidos en el capítulo 2 del presente Reglamento.

Artículo 5º— Causas para la renovación urbana.

Serán causas para realizar renovación urbana la presencia en un área específica, de una o varias de las siguientes condiciones:

- 1) **Riesgo por amenazas naturales:** Sectores que presentan un conjunto de factores físicos y ambientales que aumentan la vulnerabilidad y representan un peligro para la vida de los habitantes. Pueden o no contar con declaratoria de inhabitabilidad emitida por la autoridad competente o estar incluidos en la cartografía oficial de la CNE.
- 2) **Deficiente o inexistente infraestructura:** Áreas urbanas disfuncionales que no cuenten con infraestructura urbana básica como sistemas de movilidad, pluviales, de alcantarillado sanitario, agua potable, electricidad y telecomunicaciones, o bien sectores en los que se cuenta con la infraestructura, pero la misma no satisface las necesidades de la población a la que sirven. Se requiere dictamen del Concejo Municipal y de la entidad competente de dotar la infraestructura requerida para el otorgamiento del servicio, haciendo constar la inexistencia o deficiencia de la infraestructura en relación con la población a la que sirve.
- 3) **Deficientes o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales:** Sectores que no cumplan con los porcentajes de áreas de parques y facilidades comunales establecidos en la normativa aplicable o no satisfacen las necesidades de la población a la que sirven.
- 4) **Protección ambiental de recursos naturales:** Sectores que cuenten con recursos naturales que deban ser conservados, que estén invadidos o contaminados por procesos de urbanización. Se requiere dictamen del MINAE, SINAC, SENARA, o la entidad competente.
- 5) **Presencia de asentamientos informales:** Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos ocupados por habitantes que no ostentan su tenencia legal. Se requiere certificación de propiedad.
- 6) **Presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables:** Conjunto de edificaciones e infraestructura urbana, desarrollados sin observar las normas de

fraccionamiento, urbanización o construcción, según las definiciones de asentamientos irregulares y estructuras inhabitables del presente Reglamento.

- 7) **Presencia de patrimonio arquitectónico o intangible:** Sectores urbanos o edificaciones con valor patrimonial, en los que se puedan fomentar actividades culturales, comerciales o turísticas, optimizando su uso en función de las necesidades existentes. Pueden o no contar con la declaratoria establecida en la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica y su Reglamento.
- 8) **Inadecuado tejido urbano:** Sectores ubicados en las áreas urbanas que presentan patrones de desarrollo urbano dispersos, sin redundancia vial, con inadecuado parcelamiento, que produzcan fragmentación del espacio público o generen segregación urbana.
- 9) **Revitalización Urbana:** Áreas urbanas disfuncionales que presentan potencial para renovar y repoblar, que requieran transformaciones físico-espaciales o socioeconómicas que los hagan funcionales y accesibles, en busca del interés común.

CAPÍTULO IV: DEL PLAN PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 6°—Plan Proyecto.

Corresponde al proceso de conceptualización previo al Proyecto de Renovación Urbana. El Concejo Municipal que decida aplicar Renovación Urbana deberá verificar que el documento del Plan Proyecto contenga:

Justificación: Deberá indicar las causas para la Renovación Urbana de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del presente Reglamento, las deficiencias a corregir con el Proyecto de Renovación Urbana y el beneficio a percibir; asimismo deberá aportar el documento del gobierno municipal que certifique la existencia de la causa de la intervención.

Diagnóstico: Documento en el cual se incluye la recolección, clasificación, comparación y evaluación de las causas de intervención, considerando variables e indicadores que caracterizan la problemática, tanto del espacio geográfico a intervenir con el Plan Proyecto de Renovación, como su área de influencia. Debe incluir los estudios técnicos correspondientes, según la causa y tipo de Renovación Urbana.

Tipos de intervención: En esta sección deberá indicarse los tipos de intervención a utilizar, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del presente Reglamento.

Actores: En esta sección debe indicarse si el Plan Proyecto es propuesto por iniciativa municipal, pública, privada o mixta. Se definirán los actores públicos o privados que participarán, con indicación expresa de la naturaleza de su intervención según lo indicado en la propuesta de diseño y las fuentes financieras.

Delimitación de área: Localización del espacio geográfico en el cual se va a ejecutar el Proyecto de Renovación Urbana.

Factibilidad y Proyección: Estimación de costos, determinación de las fuentes de financiamiento públicas o privadas y del tiempo de ejecución del Proyecto, así como de las restricciones urbanísticas establecidas en la normativa aplicable.

Instrumentos de Gestión de Suelo: Propuesta del o los instrumentos de gestión de suelo a utilizar en el Proyecto de Renovación Urbana. Se especificarán los siguientes aspectos:

- a) Identificación de los incentivos o prácticas a utilizar, de conformidad con el artículo 16 del presente reglamento.
- b) Determinación de las restricciones urbanísticas, así como de fraccionamiento o construcción en el área a intervenir, de conformidad con el Capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana.
- c) Aplicación de norma excepcional en los términos del artículo 13 del presente Reglamento.

Propuesta de Diseño: Incluye los elementos gráficos y la memoria descriptiva que comprende los aspectos antes listados que conforman el Plan Proyecto.

Artículo 7°—Proceso para revisión y aprobación del plan proyecto.

Para la aprobación del Plan Proyecto de Renovación Urbana, se deberán seguir los siguientes pasos en el orden que a continuación se indica:

Presentación del Plan Proyecto a la Dirección de Control Urbano responsable de los temas urbanísticos, para su revisión y emisión de criterio técnico favorable o no favorable.

Una vez que el Plan Proyecto cuente con el criterio técnico municipal favorable, que contenga los lineamientos urbanísticos del área a renovar, así como el certificado del uso de suelo emitido por el gobierno municipal, éste o los actores responsables deberán remitirlo a la Dirección de Urbanismo del INVU para su visto bueno. Se exceptuarán del aval de esta Dirección los proyectos exclusivos de foresta urbana y los corredores biológicos interurbanos.

La Dirección de Urbanismo del INVU evaluará el Plan Proyecto con los criterios de los artículos 5 y 6 del presente Reglamento y, en el caso de su aprobación, emitirá su visto bueno al Plan Proyecto en un plazo de un mes calendario, para que continúe con el trámite de aprobación. En casos que impliquen la integración de calles públicas, la Dirección de Urbanismo gestionará la aprobación del Proyecto ante la UTGVM en caso de ser vía cantonal o ante el MOPT si es vía nacional.

Una vez que se cuente con el visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU, ésta remitirá el Plan Proyecto al Concejo Municipal para su aprobación.

El Concejo Municipal, previa justificación, podrá aprobar o rechazar el Plan Proyecto. En caso de rechazo éste será archivado.

Artículo 8°—Participación Ciudadana.

Para todo Plan Proyecto de Renovación Urbana, el gobierno municipal implementará mecanismos que promuevan la participación ciudadana de la población beneficiada, en sus etapas de formulación y gestión. Para efectos del seguimiento, el gobierno municipal podrá nombrar una comisión, contemplando lo establecido en los artículos 59 y 60 de la Ley N°4240, o normativa vigente en la materia.

CAPÍTULO V: DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 9°— Objetivo del Proyecto de Renovación Urbana.

Es la rehabilitación, regeneración, remodelación o conservación de las áreas urbanas con el fin de mejorar la calidad de vida urbana a través del aprovechamiento de los predios y edificaciones existentes, habilitación de usos de suelo mixtos, mejoramiento del espacio público y la protección ambiental. Los Proyectos de Renovación Urbana podrán incluir la peatonización del espacio, accesibilidad universal, protección de los recursos naturales, rescate del paisaje urbano y del patrimonio histórico arquitectónico e intangible, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público, la variación de la densidad poblacional en los centros urbanos, u otros factores que impulsen la renovación urbana. El Proyecto garantizará la coherencia funcional de las actividades que se desarrollan en las áreas de acuerdo con sus propias necesidades y según la normativa vigente.

Artículo 10°—Ejecución del Proyecto.

Una vez aprobado el Plan Proyecto de Renovación Urbana, se inicia la etapa de ejecución y en adelante se denominará Proyecto de Renovación Urbana. Se deberá seguir el siguiente procedimiento:

Los actores responsables del Proyecto procederán a generar los planos constructivos, las especificaciones técnicas y demás requisitos. Cuando corresponda, deberá ser tramitado según la clasificación existente en el APC con los requisitos preestablecidos para cada tipo de obra constructiva, contemplando las disposiciones del artículo 8 del presente Reglamento.

El gobierno municipal emitirá el permiso de construcción respectivo, contando con las autorizaciones necesarias de las entidades competentes.

Artículo 11°— Fiscalización Del Proyecto.

La fiscalización técnica-constructiva del Proyecto de Renovación Urbana estará a cargo tanto del ente competente, como del gobierno municipal, conforme al artículo 169 de la Constitución Política y la Ley de Construcciones. Igualmente, el profesional responsable de la obra deberá fiscalizar el Proyecto de Renovación Urbana según la normativa establecida por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Artículo 12°— Aplicación de Norma Excepcional.

El gobierno municipal, en conjunto con el INVU, podrá aplicar en los Proyectos de Renovación Urbana, en asentamientos irregulares e informales, las normas de excepción establecidas en el artículo VI.7.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Lo anterior, siempre que cuenten con un estudio técnico que justifique la intervención en el sitio.

CAPÍTULO VI: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 13°— Aplicación de Instrumentos.

Con el objetivo de promover la inversión y ejecución en los Proyecto de Renovación Urbana, el gobierno municipal podrá hacer uso de los siguientes instrumentos de Gestión del Suelo:

- a) Prácticas Incentivables.
- b) Concesión de Potencial Edificable por Inversión en Espacio Público.
- c) Reajuste de Terrenos.
- d) Constitución de Sociedades Públicas de Economía Mixta para la Renovación Urbana.

Contribuciones especiales.

Previo a su aplicación, el gobierno municipal respectivo deberá reglamentar dichos instrumentos y establecer una metodología de aplicación, tomando en consideración lo indicado en el presente Capítulo.

Artículo 14 °—Prácticas Incentivables.

El gobierno municipal podrá establecer incentivos para los Planes Proyecto de Renovación Urbana que promuevan alguna de las siguientes prácticas:

- Donación de terrenos al gobierno local para uso público.
- Restauración de inmuebles patrimoniales de interés municipal y nacional, así como los declarados bienes inmuebles de interés histórico arquitectónico.
- Mayor cesión de área para espacio público, de lo establecido en la norma.
- Integración de cauces de ríos y quebradas al Proyecto.
- Provisión de vías peatonales, vehiculares y ciclo vías.

- Implementación de usos mixtos en el Proyecto.
- Edificación de equipamiento público para educación o salud.
- Sustitución de actividades no permitidas o no conformes, según lo establecido en el artículo 28 de la Ley N°4240, o normativa vigente en la materia.
- Instalación de equipamiento urbano.
- Implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua.

Artículo 15°— Definición de Incentivos.

Ante la realización de una o varias de las prácticas incentivables establecidas en el artículo anterior, el gobierno municipal podrá determinar, previa verificación de la normativa aplicable para cada caso concreto y la capacidad de carga del sector, la posibilidad de que se utilicen uno o varios de los siguientes incentivos en los planes proyecto:

- Mayor cobertura.
- Mayor aprovechamiento de suelo.
- Mayor altura.
- Mayor densidad.
- Mayor edificabilidad.
- Simplificación de trámites.

Artículo 16°—Concesión de mayor edificabilidad por inversión en espacio público.

El gobierno municipal podrá conceder mayor edificabilidad en bienes inmuebles, en tanto se realice una inversión directa en obras determinadas por ésta como de interés público, que podrán ser áreas de parque, facilidades comunales, espacios públicos o infraestructura urbana.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los porcentajes de superficie establecidos para espacios públicos en la Ley de Planificación Urbana. El gobierno municipal que aplique este instrumento deberá elaborar la metodología de cálculo que garantice un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 17°—Reajuste de terrenos.

El reajuste de terrenos se realizará según lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley de Planificación Urbana. Para la aplicación de este instrumento, el gobierno municipal deberá establecer un Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios, así como verificar la suscripción de un Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios para cada Plan Proyecto de Renovación Urbana, que deberá cumplir con lo indicado en los artículos 19 y 20 del presente Reglamento.

Artículo 18°—Modelo de reparto de cargas y beneficios.

En los Planes Proyecto de Renovación Urbana en que se aplique el reajuste de terrenos, el gobierno municipal implementará un Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios equitativo, de manera que los participantes, públicos o privados de la operación, reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado. Dicho modelo regirá para todo el cantón.

Artículo 19°—Metodología para el modelo de reparto de cargas y beneficios.

Para realizar el Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios, el gobierno municipal tomará en cuenta lo siguiente:

Definir el aporte inicial de cada uno de los participantes, incluyendo el avalúo del costo individual de cada propiedad y otras inversiones de uso público tales como infraestructura, áreas de parque y facilidades comunales.

Identificar el área bruta, que corresponde a la totalidad del predio que será sujeto a reajuste de terrenos.

Delimitar el área neta, que corresponde al área bruta menos las restricciones urbanísticas y ambientales del predio.

Determinar el área urbanizable, que corresponde al área neta menos las cesiones públicas, de acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Verificar el uso del suelo de los predios objeto del reajuste.

Calcular el aumento del valor de los bienes inmuebles que resulten de la operación del Reajuste del Terrenos.

Artículo 20°—Convenio de reparto de cargas y beneficios.

El actor que promueva el uso del instrumento de reajuste de terreno en su Plan Proyecto de Renovación Urbana presentará un Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios específico, que presentará al gobierno municipal e incluirá como mínimo los siguientes elementos, pudiendo variar el orden de los mismos, según la naturaleza del Plan Proyecto:

- Delimitación del área bruta sujeta al reajuste.
- Identificación de la configuración predial existente.
- Identificación de las restricciones urbanísticas y ambientales obligatorias.
- Definición de las cesiones para la trama vial, espacio público y equipamiento urbano.
- Delimitación del área neta sujeta al reajuste.
- Valor inicial del suelo y definición de los aportes respectivos.

- Definición de la norma urbanística, densidad y usos del suelo.
- Costo de construcción de las cesiones, en caso de que existan edificaciones.
- Definición de las partes que deberán asumir los costos previamente identificados y atribuibles al reparto de cargas.
- Incentivos Urbanísticos.
- Reparto de los beneficios entre los diferentes participantes.

Artículo 21°—Sociedades públicas de economía mixta para la renovación Urbana.

El Gobierno Municipal de San Isidro de Heredia podrá establecer y participar de sociedades públicas de economía mixta para la gestión específica de los Planes Proyecto de Renovación Urbana y para la proyección urbanística de los respectivos cantones, conforme al Código Municipal, y la Ley Reguladora de la Actividad de las Sociedades Públicas de Economía Mixta. El objetivo de estas sociedades es establecer el modelo de gestión conjunto entre el sector público y privado, para Planes Proyecto de Renovación Urbana. Además, facilitará la compra de terrenos para la construcción de equipamiento urbano, vivienda, áreas verdes y recreativas. El modelo de gestión que se implemente a través de la sociedad deberá seguir los lineamientos y parámetros de este Reglamento, en especial procurará el reparto equitativo de cargas y beneficios en las operaciones urbanísticas.

Artículo 22°—Contribuciones Especiales.

Cuando el gobierno municipal invierta en obra pública y mejoras urbanas que beneficien a la comunidad, podrá establecer un tributo que no debe tener un destino ajeno a la financiación de las obras públicas. Esto con la intención de recuperar la inversión inicial realizada. Las Contribuciones Especiales se deben aplicar según lo establecido en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, la Ley de Planificación Urbana y el Código Municipal.

CAPÍTULO VII: SOBRE LAS ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 23°— Mapa de áreas con potencial de renovación urbana.

El gobierno municipal podrá emitir un mapa de zonas con potencial de renovación urbana en el cantón; para ello, el gobierno municipal deberá identificar, localizar y geo-referenciar las áreas con potencial de renovación urbana, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, la normativa o lineamientos oficializados por el INVU para la elaboración de planes reguladores y lo indicado en el artículo 6 del presente Reglamento. Para la elaboración del mapa se deberá aplicar la siguiente metodología:

- Estudio Preliminar o análisis técnico de las distintas características de las áreas con potencial de renovación urbana, que incluya al menos la estructura urbano

funcional, el tejido urbano, la estructura urbano espacial, así como los componentes de paisaje y ambiente.

- Identificación de las áreas con potencial de renovación urbana.
- Localización de cada área.
- Mapeo geo-referenciado de las áreas previamente identificadas y delimitadas.
- Clasificación de las áreas según prioridad definida por el gobierno municipal.
- El gobierno municipal podrá solicitar asesoría al INVU para la elaboración del Mapa de Áreas de Renovación Urbana, según el artículo 7 de la Ley de Planificación Urbana, o la normativa vigente aplicable.

Artículo 24°— Rige.

Este Reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

4- REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL PLAN REGULADOR CANTON DE SAN ISIDRO DE HEREDIA

El Concejo Municipal de San Isidro de Heredia, en sesión ordinaria N°XX-2020, del XX de XX del 2020, mediante acuerdo N° XX por unanimidad con dispensa de trámite de Comisión, de acuerdo con el artículo 17 incisos 2), 3) y 4) de la Ley de Planificación Urbana, adopta formalmente el siguiente

Reglamento del Mapa Oficial del Plan Regulador del cantón de San Isidro de Heredia

Los textos y planos originales físicos y digitales se encuentran en disposición en la Municipalidad de San Isidro y en la Dirección de Urbanismo del INVU. Dicho Reglamento regirá a partir de su publicación y consta de los siguientes capítulos y artículos, referido al mapa Oficial (ver anexo 1)

CAPITULO I: CONSIDERACIONES Y OBJETIVOS

Artículo 1°—Consideraciones generales

Como define el artículo 42 de la Ley de Planificación Urbana, en el Reglamento de Mapa Oficial se señalan “...vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público y de las demarcadas solo preventivamente”

Como parte del proceso del Plan Regulador, la Municipalidad de San Isidro ha incluido en el presente Reglamento, la información referente al inventario sobre las propiedades municipales con destino público y las calles públicas.

La importancia de la inclusión de este inventario como parte del Mapa Oficial, radica en lo establecido en el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, el cual señala que la determinación del dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, el cual se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en dicho mapa.

El inventario de propiedades municipales públicas se compone tanto del **Mapa Oficial** como de las tablas descriptivas de las áreas públicas contenidas en este reglamento.

Complementariamente, por razones de oportunidad, el **Mapa Oficial** incluye la localización de terrenos e instalaciones propiedad de otras instituciones del Estado que presten servicios de carácter público, tal como las edificaciones de la Caja Costarricense del Seguro Social, Ministerio de Educación Pública, Empresas de Servicios Públicos de Heredia, Ministerio de Salud y otras instituciones, así como

edificaciones y áreas de organizaciones tales como Asociaciones de Desarrollo Integral, organizaciones sin fines de lucro y otras cuyos propósitos y actividades constituyan prestar servicios a la comunidad. Todas estas instituciones prestan un servicio de carácter público, aunque los terrenos sean de carácter institucional y no Municipal. Tanto en el mapa como en las tablas respectivas se diferencian estas categorías.

Artículo 2º—Objeto del Mapa Oficial.

Conforme al artículo 43 de la Ley de Planificación Urbana, el Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos. Complementariamente, muestra la localización de los terrenos de instituciones que prestan servicios de carácter público.

Artículo 3º— Objetivos del Mapa Oficial.

Los objetivos del presente reglamento son:

- a) Definir con claridad los terrenos propiedad pública y el uso que se les debe dar.
- b) Hacer inventario de vías públicas de administración nacional o municipal.
- c) Hacer inventario con la localización de áreas verdes y terrenos propiedad municipal o de interés estatal o municipal.
- d) Impedir el desaprovechamiento de esos bienes, el deterioro o abandono de la infraestructura pública instalada o su apropiación por parte de terceros.
- e) Lograr la mejor explotación de estos en función de su naturaleza, uso y potencial.
- f) Localizar áreas de reserva para futuras inversiones públicas, incluidas en el plan regulador como zonas institucionales propuestas.
- g) Potencializar usos públicos en el territorio.
- h) Potenciar encadenamientos de las áreas públicas con las áreas de protección definidas en el artículo 33 de la Ley Forestal o la normativa que eventualmente la derogue, con el fin de lograr una adecuada sostenibilidad del territorio.
- i) Identificar los terrenos existentes y previstos en el plan regulador para la construcción y/o ampliación de instalaciones que prestan servicios de carácter público.

CAPITULO II: REGULACIONES

Artículo 4°— Complementariedad.

El inventario de las propiedades municipales públicas y vías cantonales está compuesto por las tablas contenidas en el presente título y los Mapas Oficiales anexos al presente reglamento. Todos deben ser interpretados de manera complementaria y no excluyente.

Artículo 5°— De la interpretación del inventario de propiedades municipales públicas.

Para cada una de las tablas contenidas en este capítulo, se entenderá por identificador (ID) aquel conformado por un numeral y un consecutivo, con el cual es posible ubicar cada propiedad en los mapas del presente reglamento. El consecutivo corresponde a un serial de cada finca y el numeral responde a cada una de las siguientes categorías de destino:

- a) Numeral 1: Calles públicas
- b) Numeral 2: Facilidades comunales
- c) Numeral 3: Áreas verdes y recreativas
- d) Numeral 4: Otros destinos

Artículo 6°— Inventario de Propiedades Municipales Públicas.

La correcta utilización de las tierras municipales es una estrategia de planificación urbana y de ordenamiento territorial, para poder tener posibilidades de creación de espacios colectivos o hasta negociar con intereses privados para la ubicación de espacios públicos. Por tanto, cobra una especial importancia que la Municipalidad recupere aquellos espacios que no han sido inscritos y promueva un adecuado registro para los que sean entregados en el futuro. Es imperativo para la Municipalidad de San Isidro, mantener actualizada y en continuo mejoramiento la base de datos cartográfica, preferiblemente con un Sistema de Información Geográfica (SIG), con la clasificación de las vías y del catastro con la información del destino correspondiente.

Artículo 7°— Sobre cumplimiento de las Regulaciones del Plan Regulador.

Toda infraestructura o área pública no municipal está obligada a cumplir con cualquiera de los requisitos, regulaciones y procedimientos administrativos de cualquiera de los Reglamentos del Plan Regulador.

Artículo 8°— Obligación de Inscribir Áreas Pública en el caso de Fraccionamientos con Fines Urbanísticos y Urbanizaciones.

Todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas al dominio municipal. Tratándose de fraccionamientos con fines urbanísticos y de urbanizaciones, de previo a que la Dirección de Urbanismo Municipal otorgue los visados municipales de segregación a todos y cada uno de los lotes resultantes del proyecto urbanístico y/o fraccionamiento, la persona propietaria o ente desarrollador del proyecto urbanístico deberá traspasar libre de gravámenes hipotecarios a la Municipalidad de San Isidro de Heredia, vía escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público y entregadas al Área Jurídica Municipal, o en su defecto certificaciones originales emitidas por el Registro Público,

donde conste la inscripción de las relacionadas áreas públicas a nombre de la Municipalidad de San Isidro de Heredia. Consecuentemente, la Dirección de Control Urbano Municipal no otorgará los referidos visados ni aprobará permisos de construcción hasta tanto no se cumpla con la obligación dicha, cuyo cumplimiento acreditará mediante certificación original (registral o notarial) vigente con no más de un mes de emitida.

Artículo 9°— Otras Áreas Contempladas en este Reglamento:

Áreas de Reserva para Nueva Infraestructura Vial. Se muestran las propuestas en el Mapa de vialidad, en las tablas se especifican los anchos de las vías. Para detalles específicos ver el **cuadro 3: parámetros de la propuesta vial de acuerdo con su clasificación y funcionalidad** en el Reglamento de Vialidad.

Artículo 10°— Inventario de áreas públicas y otras instalaciones de servicio a la comunidad:

En el cuadro siguiente muestra el inventario de todas las instalaciones y propiedades de la Municipalidad incluidas en el mapa oficial, agrupadas según los numerales establecidos en el artículo 5 de este reglamento, tal y como se muestra en el siguiente ejemplo:

DISTRITO	NUMERAL	NUMERO	CODIGO
SAN ISIDRO	CALLE PUBLICA	1	1.1.1
SAN JOSE	PARQUE INFANTIL	2	2.3.2
CONCEPCION	FACILIDADES COMUNALES	7	3.2.7
SAN FRANCISCO	CEMENTERIO	20	4.4.20

CUADRO 1: INVENTARIO DE AREAS PUBLICAS SEGÚN CATEGORIAS DE NUMERALES

NUMERO	LOCALIZACION				USO y DIRECCIÓN EXACTA	ÁREA (m ²)	Plano Catastrado	Código numeral
	N° FINCA	PROV	CANTON	DISTRITO				
SAN ISIDRO								
CALLES PUBLICAS								
1	128736	4	6	1	Urb las tejas, alamedas y calles públicas	1614,77	H - 946214 - 1991	1.1.1
2	197947	4	6	1	Lote destinado a calle pública Prado Montano	5512,99	H - 998784 - 2005	1.1.2
3	208824	4	6	1	Terreno para calle. Los Chicos de San Isidro	421,67	H - 1264082 - 2008	1.1.3
4	234820	4	6	1	Acceso a Planta de Tratamiento, 1 Etapa El Portillo	2027	H - 1618870 - 2012	1.1.4
5	234821	4	6	1	Calle Publica, 1 Etapa, El Portillo	9064	H - 1618872 - 2012	1.1.5
6	237537	4	6	1	Destinado a Calle Publica 2 Etapa. El Portillo	4182	H - 1666414 - 2013	1.1.6
7	237541	4	6	1	Destinado a Calle Publica 2 Etapa. El Portillo	7378	H - 1667144 - 2013	1.1.7
8	241447	4	6	1	Calle Publica, 3 Etapa, El Portillo	1555	H - 1733426 - 2014	1.1.8

9	241454	4	6	1	Calle Publica # 1, Previsión Vial, 3 Etapa, El Portillo	5117	H - 1737769 - 2014	1.1.9
10	241455	4	6	1	Calle Publica, Previsión Vial, 4 Etapa, El Portillo	1921	H - 1735991 - 2014	1.1.10
11	257368	4	6	1	Calle Publica, Flor de Café	5137	H - 2042649 - 2018	1.1.11
AREA COMUNAL								
12	107436	4	6	1	Urbanización Coopeisidreña, salón comunal junto a la escuela	750	H - 436439 - 1981	1.2.1
13	132789	4	6	1	Área comunal, Urb. Las Tejas	378,97	H - 946216 - 1991	1.2.2
14	209327	4	6	1	Terreno para const, 10% Fracc. Los Chicos de Sn Isidro, Lote Ant. Racsa	122	H - 1316999 - 2009	1.2.3
15	214066	4	6	1	Terreno Cafetal (Áreas Verdes, F. Com), 10% Fracc. Villa Unida, junto Ant. Racsa	300,7	H - 1245186 - 2007	1.2.4
16	234818	4	6	1	Facilidades Comunes Etapa 1 El Portillo	1342	H - 1618875 - 2012	1.2.5
17	234809	4	6	1	Facilidades Comunes # 2, 1 Etapa, El Portillo	343	H - 1618880 - 2012	1.2.6
18	234810	4	6	1	Facilidades Comunes # 3, 1 Etapa, El Portillo	303	H - 1618882 - 2012	1.2.7

19	237534	4	6	1	Facilidades Comunales # 1, 2 Etapa, El Portillo	328	H - 1667147 - 2013	1.2.8
20	237535	4	6	1	Facilidades Comunales #2, 2 Etapa, El Portillo	405	H - 1667145 - 2013	1.2.9
21	241444	4	6	1	Facilidades Comunales # 4, 3 Etapa. El Portillo	300	H - 1734869 - 2014	1.2.10
22	241451	4	6	1	Facilidades Comunales # 1, 3 Etapa. El Portillo	418	H - 1733434 - 2014	1.2.11
23	241452	4	6	1	Facilidades Comunales # 2, 3 Etapa. El Portillo	418	H - 1734859 - 2014	1.2.12
24	241453	4	6	1	Facilidades Comunales # 3, 3 Etapa. El Portillo	300	H - 1734780 - 2014	1.2.13
					AREAS VERDES Y RECREATIVAS			
25	117490	4	6	1	Urb. Coopeisidreña Parque- Iglesia, 50 m sur de la escuela	2682,41	H - 0663327 - 86	1.3.1
26	132790	4	6	1	juegos infantiles, Urb Las Tejas	453,66	H - 946215 - 1991	1.3.2
27	186790	4	6	1	Áreas verdes facilidades comunales, 100 norte Colegio Villaseca	275	H - 826672 - 2002	1.3.3
28	187079	4	6	1	Fracc los sueños lote 42, área de 10%	187,44	H - 828716 - 2002	1.3.4
29	197949	4	6	1	Urb. Prado Montano lote 53, terreno destinado a Juegos Infantiles	927,72	H - 996993 - 2005	1.3.5

30	204871	4	6	1	Parque, 10% Fraccionamiento Vistas d Sn Isidro y Las Gemas	1153,3	H - 1166397 - 2007	1.3.6
31	206704	4	6	1	Terreno de Café (Áreas Verdes, F. Com.), 10% Fracc. Delio Villalobos	937,53	H - 557576 - 1999	1.3.7
32	234819	4	6	1	Juegos Infantiles # 1, 1 Etapa El Portillo	581	H - 1618877 - 2012	1.3.8
33	234808	4	6	1	Juegos Infantiles # 2, 1 Etapa, El Portillo	368	H - 1618883 - 2012	1.3.9
34	234811	4	6	1	Parque # 1, 1 Etapa, El Portillo	1220	H - 1618874 - 2012	1.3.10
35	234812	4	6	1	Parque # 2, 1 Etapa, El Portillo	556	H - 1618879 - 2012	1.3.11
36	237528	4	6	1	Juegos Infantiles # 2, 2 Etapa, El Portillo	738	H - 1667152 - 2013	1.3.12
37	237529	4	6	1	Juegos Infantiles # 3, 2 Etapa, El Portillo	666	H - 1667154 - 2013	1.3.13
38	237531	4	6	1	Juegos Infantiles # 1, 2 Etapa, El Portillo	583	H - 1667150 - 2013	1.3.14
39	237532	4	6	1	Parque # 1, 2 Etapa, El Portillo	561	H - 1667146 - 2013	1.3.15
40	237533	4	6	1	Parque # 2, 2 Etapa, El Portillo	1296	H - 1667148 - 2013	1.3.16
41	241445	4	6	1	Juegos Infantiles # 1, 3 Etapa. El Portillo	780	H - 1738087 - 2014	1.3.17
42	241446	4	6	1	Juegos Infantiles # 2, 3 Etapa. El Portillo	342	H - 1732921 - 2014	1.3.18

43	241450	4	6	1	Juegos Infantiles # 3, 3 Etapa. El Portillo	381	H - 1732925 - 2014	1.3.19
44	261951	4	6	1	Parque de Flor de Café	2089	4-2081348-2018	1.3.20
45	INF.POS	4	6	1	Plaza de Deportes San Isidro de Heredia	5900	N / A	1.3.21
46	197948	4	6	1	Juegos Infantiles fracc. Prado Montano	345,99	H - 0997293 - 2005	1.3.22
OTROS DESTINOS								
47	INF.POS	4	6	1	Cementerio Viejo san Isidro (ORIGEN 60227)	7900,5	H - 677522 - 1987	1.4.1
48	118535	4	6	1	Cementerio Nuevo, costado este del Cementerio viejo	4772,29	H - 677521 - 1987	1.4.2
49	13015	4	6	1	Edificio Municipal 100 m sur de la Iglesia san Isidro	1258,08	H - 324834 - 78	1.4.3
50	53042	4	6	1	Clínica de salud, San Isidro centro	1063,09	N / A	1.4.4
51	74809	4	6	1	Farmacia centro de Salud, 50 sur del Gimnasio de la Escuela José Martí	96,86	H - 0011719 - 1973	1.4.5
52	206224	4	6	1	Plantel Muni, 10% Fraccionamiento Néstor Villalobos	442,69	H - 1191621 - 2007	1.4.6

53	234813	4	6	1	Planta Tratamiento, 1 Etapa, El Portillo	653	H - 1618885 - 2012	1.4.7
54	234814	4	6	1	Zona de Protección de Quebrada. 1 etapa, El Portillo	3665	H - 1618867 - 2012	1.4.8
55	237536	4	6	1	Zona Protección Quebrada	3233	H - 1666415 - 2013	1.4.9
56	241443	4	6	1	Zona de Protección de Quebrada. 3 etapa, El Portillo	2421	H - 1733564 - 2014	1.4.10
57	241448	4	6	1	Zona Protección Quebrada. Etapa 4. El Portillo	1074	H - 1735978 - 2014	1.4.11
SAN JOSE								
CALLES PUBLICAS								
58	130951	4	6	2	Calles públicas Urbanización El Arroyo	4867,54	H - 297763 - 1996	2.1.1
59	159922	4	6	2	Calle Pública, (Fracc. Lomas Verdes, acceso a Áreas Comunes)	4136,16	H 436036 - 1997	2.1.2
60	160010	4	6	2	Calles (rotonda) bloque C lomas verdes, costado sur Polideportivo	694,72	H - 436026 - 1997	2.1.3
61	160011	4	6	2	Calles Bloque C Lomas Verdes, costado sur del polideportivo	4995,94	H - 436035 - 1997	2.1.4
62	177119	4	6	2	Calles públicas Urb Lomas del Zurquí	14090,46	H - 677687 - 2001	2.1.5

63	188107	4	6	2	Calles rotonda bloque A, lomas verdes al sur del polideportivo	4774,84	H - 436034-1997	2.1.6
64	188129	4	6	2	Calle pública bloque B, lomas verdes, al sur del polideportivo	5339,64	H - 436031 - 1997	2.1.7
65	189267	4	6	2	Urb Lomas del Zurquí, dentro de tapias, calles 3era etapa	8510,51	H - 854412 - 2003	2.1.8
66	189275	4	6	2	Urbanización Lomas del Zurquí, calles públicas 2 etapa	11418,12	H - 788037 - 2002	2.1.9
67	241531	4	6	2	Calle Publica, PARTE CALLE EL MILAGRO	373	H - 1718162 - 2014	2.1.10
68	257755	4	6	2	Calle Pública. IV Etapa Lomas Zurquí	18631	H- 1986334 - 2017	2.1.11
69	259603	4	6	2	Calle Publica y acera. IV Etapa Lomas Zurquí	468	H - 2072697 - 2018	2.1.12
70	263715	4	6	2	Ampliación Vial Sección Norte calle Caricias	45	H-2123172-2019	2.1.13
71	263714	4	6	2	Ampliación Vial Sección Oeste calle los Chizos	297	H-2120651-2019	2.1.14
FACILIDADES COMUNALES								
72	22771	4	6	2	Área Comunal, costado sur Polideportivo (Fracc. Lomas Verdes)	2905,13	H - 0272016 - 1995	2.2.1

73	28417	4	6	2	Área Comunal, costado sur Polideportivo (Fracc. Lomas Verdes)	4774,34	H - 258313 - 1995	2.2.2
74	157108	4	6	2	Área Comunal, costado sur Polideportivo (Fracc. Lomas Verdes)	2588,07	H - 1507977 - 2011	2.2.3
75	193475	4	6	2	Facilidades comunales, Urb El arroyo	115,29	H - 0302821 - 1996	2.2.4
76	193476	4	6	2	Facilidades comunales, Urb El arroyo	1037,54	H - 0297767 - 1996	2.2.5
77	193478	4	6	2	Área de facilidades comunales Urb El Arroyo	124,84	H - 0297770 - 1996	2.2.6
78	263713	4	6	2	Facilidades comunales fraccionamiento Guilla	1.444	H-2120563-2019	2.2.7
AREAS VERDES Y RECREATIVAS								
79	128796-027	4	6	2	10% áreas verdes y fac. Comunales, Fraccionamiento. Los Chavarría	513,61	H - 943172 - 2004	2.3.1
80	128796-043	4	6	2	10% áreas verdes y fac. Comunales, Fraccionamiento. Los Chavarría	300	H- 1784458 - 2014	2.3.2
81	160008	4	6	2	Juego Infantil, 100 m norte puente Tibás, Fracc. Lomas Verdes)	350,44	H - 436028 - 1997	2.3.3

82	160009	4	6	2	Parque, junto al puente Tibás, Fracc. Lomas Verdes)	1812,22	H - 436029 - 1997	2.3.4
83	177116	4	6	2	Parque Lomas del Zurquí	596,31	H - 677681 - 2001	2.3.5
84	177117	4	6	2	Juegos infantiles, Urb Lomas del Zurquí	1037,43	H - 677679 - 2001	2.3.6
85	177118	4	6	2	Parque N°2 Parque Lomas del Zurquí	12424,54	H - 677689 - 2001	2.3.7
86	188162	4	6	2	10% AREAS VERDES Y FAC. COMUNALES Fracc. Banco crédito Calle Zurquí	2428,94	H - 829238 - 2002	2.3.8
87	188298	4	6	2	10 % finca Galilea, 500 norte cruce calle Bombacho	1201,69	H - 725665 - 2001	2.3.9
88	189266	4	6	2	Urbanización Lomas del Zurquí, juegos infantiles N°1	514,29	H - 854375 -2003	2.3.10
89	189270	4	6	2	Lomas del Zurquí parque infantil n°4	963,27	H - 799379 - 2002	2.3.11
90	189272	4	6	2	Urbanización lomas del Zurquí, parque	2188,19	H - 788042 - 2002	2.3.12
91	189273	4	6	2	Urbanización Lomas del Zurquí parque 2 etapa	6166,71	H - 788038 - 2002	2.3.13
92	189274	4	6	2	Urbanización Lomas del Zurquí parque 1 etapa	11634,82	H - 788041 - 2002	2.3.14
93	193477	4	6	2	Parque y juegos infantiles Urb El Arroyo	1310	H - 0302820 - 1996	2.3.15

94	204457	4	6	2	Áreas Verdes y Fac. Comunales, 10% Fracc. Alvaro Vindas, Calle Zurquí	760,27	H - 973867 - 2005	2.3.16
95	205302	4	6	2	Áreas Verdes y Fac. Comunales, 10 % Fracc. Emilia Morales, Sta. Elena	429,65	H - 1174533 - 2007	2.3.17
96	208069	4	6	2	Área Comunal, final Calle Tibás costado oeste, IV Etapa Lomas Zurquí)	4863,21	H - 1224869 - 2008	2.3.18
97	208107	4	6	2	Parque (Final av. 14 IV Etapa Lomas Zurquí)	1851,79	H - 1223433 - 2008	2.3.19
98	210539	4	6	2	Parque (Final Calle Tibás lado oeste, IV Etapa Lomas Zurquí)	245,27	H - 1228124 - 2008	2.3.20
99	210540	4	6	2	Parque (Final Calle Tibás lado este, IV Etapa Lomas Zurquí)	93,72	H - 1228123 - 2008	2.3.21
100	210541	4	6	2	Parque (av. 10, av. 12, av. 14, IV Etapa Lomas Zurquí)	931,06	H - 1228389 - 2008	2.3.22
101	210542	4	6	2	Parque (IV Etapa Lomas del Zurquí)	6457,29	H - 1228713 - 2008	2.3.23
102	212378	4	6	2	Juegos Infantiles (Calle Tibás, IV Etapa Lomas Zurquí)	2720,15	H - 1225723 - 2008	2.3.24

103	212380	4	6	2	Juegos Infantiles (Avenida 10, IV Etapa Lomas Zurquí)	428	H - 1320094 - 2009	2.3.25
104	214574	4	6	2	Área Verde y Fac. Comunal, 10% Fracc. José Abelardo, Sta. Cecilia	614,14	H - 1202680 - 2008	2.3.26
105	226154	4	6	2	Juegos Infantiles, (costado norte de rotonda pozo, Fracc. Lomas Verdes)	935,96	H - 436023 - 1997	2.3.27
106	226155	4	6	2	Parque, (costado norte de rotonda pozo, Fracc. Lomas Verdes)	2009,68	H - 436024 - 1997	2.3.28
107	226277	4	6	2	Parque (200 m sur y 300 este de Casa Vieja Lomas Verdes)	628,18	H - 436033 - 1997	2.3.29
108	226278	4	6	2	Juegos infantiles (200 m sur y 300 este de Casa Vieja Lomas Verdes)	329,7	H 436032 - 1997	2.3.30
109	229477	4	6	2	Juegos infantiles (De entrada, Lomas Zurquí 100 m oeste) junto rio Turu.	1257,77	H - 526703 - 1998	2.3.31
110	234448	4	6	2	Área Verde y Fac. Comunal, 10 % Fracc. Finca Vindas. Bromelias	4283	H - 1557701 - 2012	2.3.32

111	INF.POS	4	6	2	Área Verde fraccionamiento lomas verdes	544,15	N / A	2.3.33
112	INF.POS	4	6	2	Área Verde fraccionamiento lomas verdes	1324,65	H - 0278428 - 1995	2.3.34
OTROS DESTINOS								
113	18574-002	4	6	2	Plaza San Josecito (dueña de un tercio)	6537,58	N / A	2.4.1
114	59969	4	6	2	Barrio Fátima, finca ciudadela municipal (Realengo)	1825,91	N / A	2.4.2
115	94068	4	6	2	De la Escuela de Santa Cruz 150 norte y 100 m este (PROY. SANTA CRUZ)	2301,29	H - 834347 - 1989	2.4.3
116	177120	4	6	2	Servidumbre pluvial Lomas del Zurquí	275,47	H - 677675 - 2001	2.4.4
117	177121	4	6	2	Servidumbre sanitaria Lomas del Zurquí	296,77	H - 6776858 - 2001	2.4.5
118	177122	4	6	2	Servidumbre aguas pluviales Lomas del Zurquí	291,43	9 - 677683 - 2001	2.4.6
119	177123	4	6	2	Servidumbre aguas pluviales Lomas del Zurquí	291,84	H - 677677 - 2001	2.4.7
120	189265	4	6	2	Urb Lomas del Zurquí, servidumbre pluvial	313,35	H - 854390 - 2003	2.4.8

121	189268	4	6	2	Lomas del Zurquí, servidumbre de trote	3017,87	H - 854413 - 2003	2.4.9
122	189269	4	6	2	Lomas del Zurquí, servidumbre de trote	1188,05	H - 788040 - 2002	2.4.10
123	189271	4	6	2	Lomas del Zurquí, zona de protección segunda etapa	38174,7	H - 788039 - 2002	2.4.11
124	212376	4	6	2	Lomas del Zurquí, zona de protección cuarta etapa	29998	H - 1322907 - 2009	2.4.12
125	208068	4	6	2	Servidumbre aguas pluviales Lomas del Zurquí	214,76	H - 1224870 - 2008	2.4.13
126	208083	4	6	2	Servidumbre aguas pluviales Lomas del Zurquí	271,15	H - 1222264 - 2008	2.4.14
127	216886	4	6	2	Servidumbre aguas pluviales Lomas del Zurquí	188,37	H - 0785855 - 2002	2.4.15
128	216885	4	6	2	Servidumbre aguas pluviales Lomas del Zurquí	185,07	H - 0785854 - 2002	2.4.16
CONCEPCION								
CALLES PUBLICAS								
129	63004	4	6	3	Terreno destinado a calle pública entre la escuela y la iglesia de Concepción	473,15	N / A	3.1.1
AREAS VERDES Y RECREATIVAS								

130	170528	4	6	3	calle claves 500 m norte del colegio,10 % parque infantil Alfaro	459,14	H - 414162 - 1997	3.3.1
131	207602	4	6	3	Terreno de Pastos, 10% Fraccionamiento Luz Marina Orozco	532,39	H - 1182993 - 2007	3.3.2
OTROS DESTINOS								
132	86080	4	6	3	Gimnasio de Concepción costado este de la plaza	1537,62	H - 898721 - 2003	3.4.1
133	86139	4	6	3	Plaza de Concepción (Estadio)	6993,1	H - 959140 - 1991	3.4.2
SAN FRANCISCO								
CALLES PUBLICAS								
134	51396	4	6	4	Calles y aceras parque La Mutual San francisco	1171,61	N / A	4.1.1
135	138164	4	6	4	Calles y aceras de Urb Valle Vistar, 100 m oeste plaza San Francisco	3259,08		4.1.2
136	243129	4	6	4	Destinado a Calle Publica (Ampliac Derecho Vía). Calle Rinconada	56	H-1741710 - 2014	4.1.3
FACILIDADES COMUNALES								
137	20792	4	6	4	(PARQUE) Salón comunal San Francisco, 100 m sur de la iglesia San francisco	953	H - 031287 - 1992	4.2.1

138	183871	4	6	4	Urbanización Valle Vistar parque,100 m oeste plaza San francisco	850,82	H - 768175 - 2002	4.2.2
139	183872	4	6	4	Urbanización Valle Vistar parque,100 m oeste plaza San francisco	630,56	H - 768140 - 2002	4.2.3
140	183873	4	6	4	Urbanización Valle Vistar juegos infantiles,100 m oeste plaza San francisco	1635,59	H - 768178 - 2002	4.2.4
141	199545	4	6	4	Frac Efkamsa áreas verdes y equipamiento urbano. SKAPE PARK	1257,4	H - 1021699 - 2005	4.2.5
142	245842	4	6	4	10% Fraccionam Séptima Vista, Áreas Verdes, Facilidades Comunes	471	H - 1820953 - 2015	4.2.6
OTROS DESTINOS								
143	46747	4	6	4	Cruz Roja San Isidro, Viento fresco	963,98	H - 0324362 - 1978	4.4.1
144	183875	4	6	4	Urbanización Valle Vistar reserva municipal	113,36	H - 768141 - 2002	4.4.2
145	183876	4	6	4	Urbanización valle vistar reserva municipal	216,07	H - 767706 - 2002	4.4.3
146	189799	4	6	4	Cencinai San Francisco, costado oeste plaza san francisco	620,68	H - 561018 - 1984	4.4.4

5- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PLAN REGULADOR CANTON DE SAN ISIDRO DE HEREDIA

Para el caso de la normativa relacionada con todo tipo de construcciones, el Concejo Municipal de San Isidro de Heredia, en sesión ordinaria N°XX-2020, del XX de XX del 2020, mediante acuerdo N° XX por unanimidad con dispensa de trámite de Comisión, de acuerdo con el artículo 17 incisos 2), 3) y 4) de la Ley de Planificación Urbana, adopta formalmente el Reglamento de Construcciones publicado por el INVU en el Alcance 62 a la Gaceta 54 del 22/03/2018. En todos aquellos aspectos de discrepancia con cualquier tipo de norma establecida en el Reglamento de Zonificación del plan regulador, prevalecerá la norma de este último reglamento por tratarse de un instrumento específico de aplicación cantonal, mientras que el Reglamento de Construcciones es general y de aplicación nacional.

6- REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN PLAN REGULADOR CANTON DE SAN ISIDRO DE HEREDIA

Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización del Plan Regulador del cantón de San Isidro de Heredia

El Concejo Municipal de San Isidro de Heredia, en sesión ordinaria N°XX-2020, del XX de XX del 2020, mediante acuerdo N° XX por unanimidad con dispensa de trámite de Comisión, de acuerdo al artículo 17 incisos 2), 3) y 4) de la Ley de Planificación Urbana, adopta formalmente el “**Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones**” aprobado por el INVU en la sesión ordinaria 6411, Artículo II, inciso 2, de Junta Directiva del 24 de octubre de 2019 y publicado en el Alcance 252 a la Gaceta 216 del 13 de noviembre del 2019. En todos aquellos aspectos de discrepancia con cualquier tipo de norma establecida en el Reglamento de Zonificación del plan regulador, prevalecerá la norma de este último reglamento por tratarse de un instrumento específico de aplicación cantonal, mientras que el **Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones** es general y de aplicación nacional. Asimismo, en caso de que el INVU publique un nuevo reglamento que sustituya al actual, se mantendrá la adopción formal del nuevo reglamento, con las excepciones ya indicadas con relación a eventuales discrepancias con el plan regulador y su Reglamento de Zonificación.

ÚLTIMA LÍNEA