

**SAN  
ISIDRO  
HEREDIA**

**SI**

**MODIFICACIONES**

**PLAN**

**REGULADOR**

**27.08.2020**



# OBJETIVOS



## GENERAL

Contar con una importante herramienta técnica actualizada en la toma de decisiones para la planificación estratégica y territorial del cantón que permita un desarrollo sostenible



## ESPECÍFICO

Cumplir con la normativa y votos de la Sala Constitucional en materia ambiental con relación a los planes reguladores cantonales



## ESPECÍFICO

Cumplir con los requisitos para la modificación de un plan regulador, establecidos en el “Manual de planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial” promulgado por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo



## ESPECÍFICO

Cumplir con el procedimiento establecido por la Ley 4240 de Planificación Urbana (Sección Segunda, Planificación Local, Capítulo Primero, Artículo 17), que indica el proceso para la modificación de un plan regulador vigente

# OBJETIVOS



## ESPECÍFICO

Fortalecer la participación de los diversos actores sociales de la comunidad de San Isidro de Heredia, como parte de la gestión y elaboración del plan regulador



## ESPECÍFICO

Incorporar los lineamientos para la planificación regional establecida en el Plan GAM 2013-2030

# ETAPAS DEL PROCESO



07/06/2017	Aprobación de SENARA del diagnóstico Hidrogeológico Fase I	SENARA-DIGH-UI-0154-2017
22/01/2019	Aprobación del SENARA del mapa de vulnerabilidad hidrogeológica FASE II	Oficio SENARA-DIGH-0012-2019

**DIAGNÓSTICO**

**1**

**DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN**  
Requerimientos para el inicio de modificaciones



**ESTUDIO**

**2**

**ESTUDIO DE VULNERABILIDAD HIDROGEOLOGICA APROBADO POR SENARA**



**IFAS**

**3**

**IFAS**  
Ya aprobado



**EQUIPO**

**4**

**EQUIPO CONSULTOR MÁS EQUIPO TÉCNICO MUNICIPAL**



**TALLERES**

**5**

**PRIMEROS TALLERES COMUNALES**



**PRESENTACIÓN**

**6**

**PRESENTACIÓN DE RESULTADOS ANTE NUEVO CONCEJO MUNICIPAL**



# ETAPAS DEL PROCESO



**\*\*TALLERES**

**7**

**TALLERES DE  
VALIDACIÓN**



**MODIFICACIONES**

**PLAN**



**REGULADOR**



**-CONCEJO MUNICIPAL**

**-AUDIENCIA PÚBLICA**

**-ENTREGA INFORME  
FINAL AL INVU**

**-PUBLICACIÓN LA GACETA**

# QUÉ ELEMENTOS SE INCLUYEN EN LA MODIFICACIÓN

**MAPA**  
DE ZONIFICACIÓN



**MAPA**  
DE VIABILIDAD  
PROPUESTA

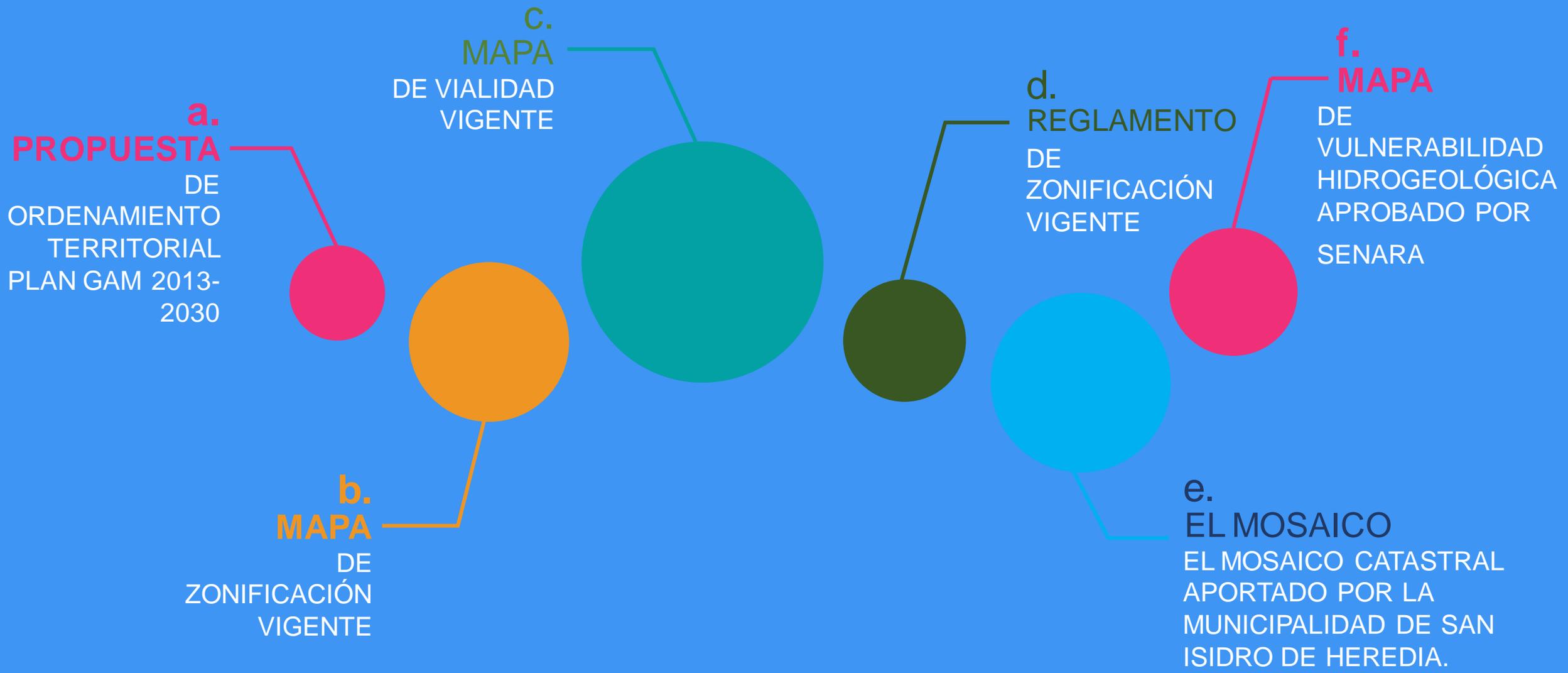
**REGLAMENTOS**  
DE ZONIFICACIÓN,  
VIALIDAD, MAPA OFICIAL,  
Y DE RENOVACIÓN  
URBANA

**MAPA**  
OFICIAL



**\*\***  
\*\*Los Reglamentos de  
Construcción y  
Fraccionamiento y  
Urbanización se adoptan  
los de carácter nacional  
en toda la normativa que  
no contradiga la  
propuesta del plan  
regulador.

# INSUMOS TÉCNICOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL



# INSUMOS TÉCNICOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL





“ La modificación del plan regulador urbano de San Isidro de Heredia, se realizó conforme los lineamientos establecidos en el “Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial” dictado por el INVU en diciembre del 2017.

-- BASE GUÍA PARA LAS MODIFICACIONES

# CATEGORIAS DE MODIFICACIONES GENERALES REALIZADAS CON FORME AL MANUAL DEL INVU



Se incluyó la variable ambiental mediante el análisis e incorporación de resultados del mapa de vulnerabilidad hidrogeológica y el IFA integrado.



Se incorporaron los lineamientos y nomenclatura urbana del Plan GAM 2013-2030



Se hicieron los ajustes cartográficos para adecuar los mapas al sistema de coordenadas geográficas CRTM-05



Se ajustó la vialidad existente y propuesta a los límites de las parcelas identificadas en el mosaico catastral.



Se editaron los mapas y los informes escritos a los requisitos de formatos digitales “PDF” y “shapefile”, incorporando la tipología de colores requerida por el INVU para cada tipo de zona del mapa de zonificación.



Se corrigieron imperfecciones, defectos y omisiones de forma tanto al Mapa de Zonificación como al Reglamento de Zonificación.



Se incorporó el Mapa Oficial y su reglamento, así como el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Renovación Urbana y el Reglamento de Vialidad.



La propuesta de modificación abarca la totalidad del espacio geográfico del cantón de San Isidro de Heredia.



Se ajustaron los límites políticos- administrativos del cantón, considerando los límites oficiales del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) y los decretos oficiales que establecen los límites del cantón.



# SI RESULTADOS



## MAPA CATASTRAL

Ajuste de los límites de los terrenos de uso institucional para elaborar el Mapa Oficial y su reglamento.

Ajuste de los límites cantonales con base a la interpretación oficial en la Gaceta.

Ajuste de los límites entre las zonas de diferentes usos para evitar terrenos que no puedan incorporar un solo uso a solicitud del propietario.

Ajuste de los alineamientos de los ríos, quebradas y yurros, permitiendo una mayor precisión de las zonas de protección.

Redefinición de los límites entre diferentes zonas de uso con base en la distribución del parcelamiento para el desarrollo de actividades, como en el caso del uso agro turístico.

Se establecieron los tamaños mínimos para la segregación de lotes frente a calles públicas existentes, en función de los tamaños actuales de los lotes.

Se definieron las áreas de expansión urbana en el criterio de disposición de terrenos bajo un solo propietario.



# SI RESULTADOS



## MAPA VIALIDAD EXISTENTE

Corrección del alineamiento de las vías existentes y se clasificaron con el ancho del derecho de vía.

Ajuste de los alineamientos de las calles públicas existentes, dando como resultado el mapa conjunto de vialidad existente y propuesta.

Se eliminaron algunas de las vías propuestas del plan regulador vigente, debido a la imposibilidad física de su ejecución

Se propusieron nuevas vías previstas para mejorar la conectividad interna del cantón y como rutas de salida a vías principales.

Se incluyeron como vías públicas propuestas los accesos a terrenos institucionales para permitir la inversión pública.

# SI RESULTADOS



## REGLAMENTOS AMBIENTALES DEL IFA APROBADOS POR SETENA

Construir de manera ecológica y respetuosa con el paisaje y el medio ambiente. Hacer uso de materiales locales de producción propia, no tóxicos y aptos para el reciclaje. Adaptarse a la arquitectura tradicional. Promocionar la arquitectura bioclimática, y la alta densidad con mezcla de actividades frente a la urbanización dispersa. Urbanismo, viviendas y materiales deben igualmente adaptarse al clima local.

Desarrollar y poner en aplicación un reglamento de impacto paisajístico que regule el uso de rótulos y vallas publicitarias a lo largo de las calles comerciales

Procurar disminuir en todo lo posible la expansión de tipo horizontal, particularmente en las áreas de recarga acuífera.

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.

Evitar 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, procurar 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.

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.

Utilizar 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. Elegir el sistema de corta menos impactante en función de las características de la plantación

# SI RESULTADOS



## REUNIONES CON FUNCIONARIOS DEL INVU, ESPH Y MINAE

Se mantienen los usos previstos dentro del plan regulador para el área afectada por la zona inalienable de la Ley 65.

Se incluyó una norma general que establece el proceso de certificados de usos del suelo, permiso de construcción, patentes y otras licencias municipales para los terrenos ubicados dentro de la zona inalienable.

Se acordó la incorporación de una norma general para la delimitación de las zonas de protección establecidas en la Ley Forestal y el transitorio para verificar la permanencia de las nacientes.

Se aumentó la Zona de Amortiguamiento en 200 ms adicionales paralelos al límite del Parque Nacional Braulio Carrillo

Se definieron los alcances y estudios a realizar para la integración de los lineamientos regionales del plan GAM 2013-2030.

Se incorporaron dentro de los usos permitidos del plan regulador, todas las actividades requeridas por la ESPH para la infraestructura de servicios públicos.

Se incluyeron todos los terrenos de la ESPH como parte de la Zona Institucional del plan regulador.

# SI RESULTADOS



## MAPA DE ZONIFICACIÓN

Se mantienen los usos previstos dentro del plan regulador para el área afectada por la zona inalienable de la Ley 65.

Se incluyó una norma general que establece el proceso de certificados de usos del suelo, permiso de construcción, patentes y otras licencias municipales para los terrenos ubicados dentro de la zona inalienable.

Se acordó la incorporación de una norma general para la delimitación de las zonas de protección establecidas en la Ley Forestal y el transitorio para verificar la permanencia de las nacientes.

Se aumentó la Zona de Amortiguamiento en 200 ms adicionales paralelos al límite del Parque Nacional Braulio Carrillo

Se definieron los alcances y estudios a realizar para la integración de los lineamientos regionales del plan GAM 2013-2030.

Se incorporaron dentro de los usos permitidos del plan regulador, todas las actividades requeridas por la ESPH para la infraestructura de servicios públicos.

Se incluyeron todos los terrenos de la ESPH como parte de la Zona Institucional del plan regulador.

Se incorporó como calle pública propuesta el acceso a los terrenos de la ESPH donde se ubica el pozo profundo en la comunidad de Santa Cruz.

Se atendió a los objetivos, propósitos y método del Plan GAM y la concordancia de los mismos con el Plan Regulador.

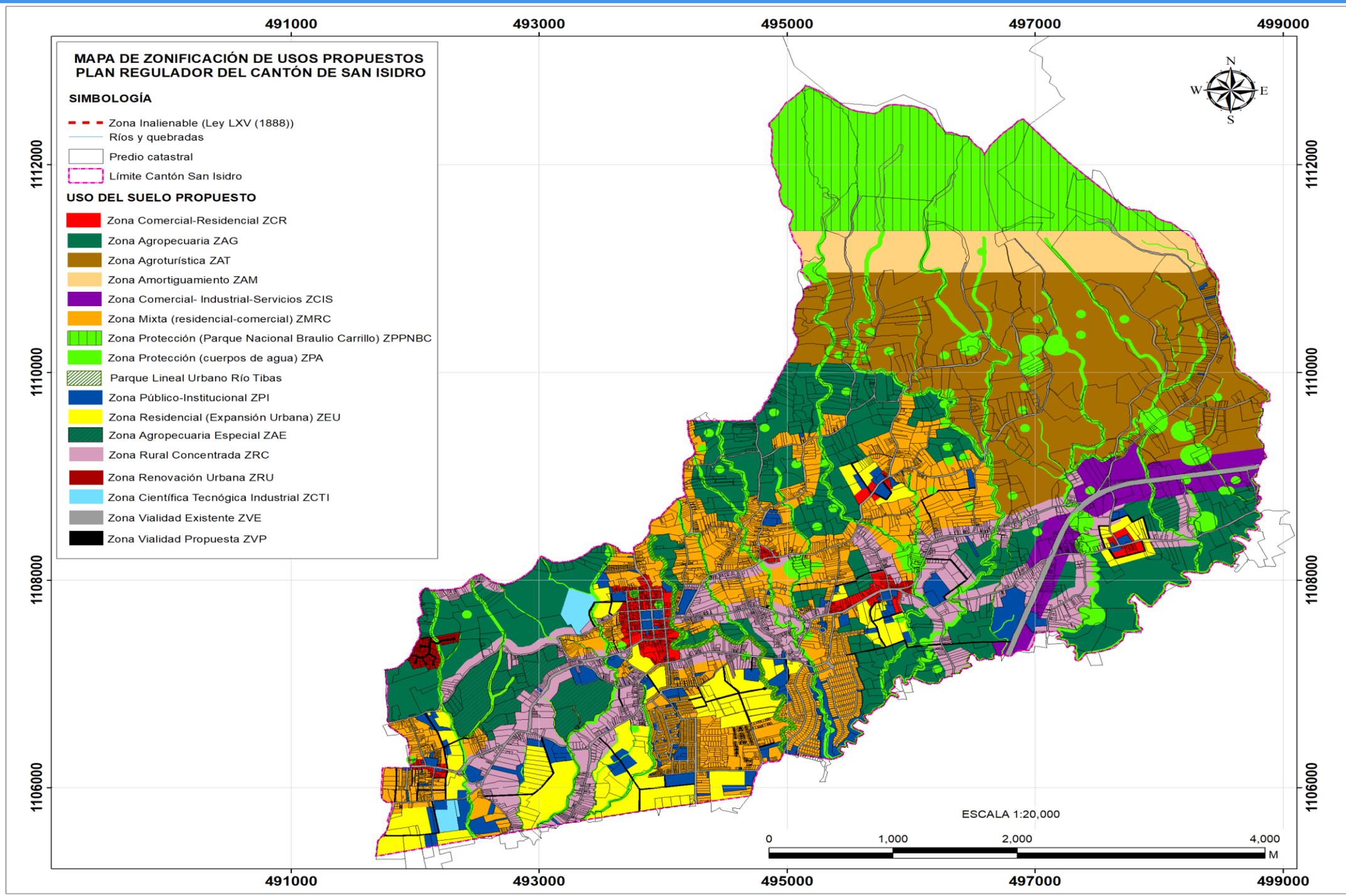
Se analizaron los lineamientos del Plan GAM en sus aspectos conceptuales de forma de articular los mismos con el PRSIH

Se incorporaron las macrozonas y Subzonas y el modelo de los CDI, definiendo las categorías del mismo y su estructura, de conformidad con los lineamientos del Plan GAM y las condiciones socio espacial de los mismos en el territorio cantonal, en el marco del modelo urbano regional y del Área Metropolitana Heredia.

Se realizó el estudio de paisaje para el cantón

Se realizó el estudio de gestión de riesgo a nivel cantonal.

El mapa siguiente muestra la propuesta de zonificación para todo el cantón. A continuación se detallan las principales modificaciones a las zonas en cada uno de los distritos.





# SI MODIFICACIONES



## ZONIFICACIÓN SAN JOSÉ

El sector norte del distrito se mantiene como zona Agroecoturística.

Se aumentó a 400 ms la zona de amortiguamiento paralela al límite del Parque Nacional Braulio Carrillo.

Se actualizaron las zonas de protección de ríos, manantiales y pozos

Se ubicaron todas las zonas institucionales actuales y propuesta.

Se amplió la zona Comercial- Industrial y Servicios a 150 ms de ancho y se ajustó a límites posteriores de las parcelas

Se aumentó el ancho de la zona Rural Concentrada a 100 ms y se ajustó al límite posterior de las parcelas

Se creó un centro urbano alrededor de la plaza y la Iglesia de Santa Elena, creando una zona Comercial-Residencial y una zona de Expansión Urbana

Se propusieron vías alrededor del centro de Expansión Urbana y Servicios Comerciales

Se incluyó como zona Institucional el terreno destinado al cementerio, a la par del Colegio Técnico

Se propuso una nueva vía entre el colegio técnico y la Ruta Nacional 112 para mejorar la conectividad

Se definió el centro urbano de San Josecito mediante una zona Comercial-Residencial a lo largo de la Ruta 112 y una zona de Expansión Urbana al sur de la plaza de deportes hasta la Urbanización Lomas Verdes

Se propuso un nuevo sistema de vías para conectar el centro de San Josecito con Lomas Verdes, la calle Trapiche y la Ruta 32.

Se delimitaron las futuras zonas institucionales producto del proceso de urbanización.

Se integraron todas las áreas con casas de habitantes locales a lo largo de las vías públicas definiéndolas como una sola zona Residencial – Comercial

Se mantiene el resto de las áreas del distrito como zonas Agropecuaria, como reserva para futuras actividades y como incentivo al desarrollo agrícola.

# SI MODIFICACIONES



## ZONIFICACIÓN CONCEPCIÓN

Se aumentó a 400 ms la zona de amortiguamiento paralela al límite del Parque Nacional Braulio Carrillo.

Se actualizaron las zonas de protección de ríos, manantiales y pozos

Se ubicaron todas las zonas institucionales actuales y propuesta.

Se aumentó el ancho de la zona Rural Concentrada a 100 ms y se ajustó al límite posterior de las parcelas

Se delimitaron las futuras zonas institucionales producto del proceso de urbanización.

Se integraron todas las áreas con casas de habitantes locales a lo largo de las vías públicas definiéndolas como una sola zona Residencial – Comercial

Se mantiene el resto de las áreas del distrito como zonas Agropecuaria, como reserva para futuras actividades y como incentivo al desarrollo agrícola

El sector norte del distrito se mantiene como zona Agro ecoturística.

Se propuso una nueva vía para conectar la calle Linda Vista con la calle al norte de Santa Cecilia, generando un nuevo cuadrante urbano para permitir el área de expansión urbana .

Se definió el centro urbano de Santa Cecilia, con una zona Comercial-Residencial a lo largo de calle linda Vista y zona de Expansión Urbana atrás de la Iglesia y la escuela.

Se definió como zona comercial- residencial la intersección de calle Linda Vista con calle Leones, para establecer un futuro centro de servicios.

# SI MODIFICACIONES



## ZONIFICACIÓN SAN ISIDRO

Se actualizaron las zonas de protección de ríos y pozos.

Se ubicaron todas las zonas institucionales actuales y propuestas.

Se aumentó el ancho de la zona Rural Concentrada a 100 ms y se ajustó al límite posterior de las parcelas.

Se delimitaron las futuras zonas institucionales producto del proceso de urbanización.

Se integraron todas las áreas con casas de habitantes locales a lo largo de las vías públicas definiéndolas como una sola zona Residencial – Comercial.

Se consolidó como centro urbano el área de cuadrantes de la ciudad de San Isidro.

Se definieron zonas de expansión urbana alrededor del cuadrante urbano para generar el principal centro de servicios del cantón, proponiendo nuevas vías para generar macro cuadrantes al este y al sur de la ciudad.

Se definió como zona de expansión urbana los terrenos de fincas al este y al oeste de la calle las quebradas, como previsión para el desarrollo de urbanizaciones en lotes o apartamentos en altura .

Se consolidó el terreno de la CCSS como zona institucional.

Se propuso una nueva vía entre la Ruta Nacional 112 y la calle La Rinconada, para mejorar la conectividad cantonal y hacer más eficiente el tránsito hacia y desde la futura clínica de la CCSS.

Se propuso una nueva vía hacia el centro de la zona de expansión urbana en el límite con Santo Domingo, que permita una nueva salida de San Isidro hacia Santo Domingo y las calles las Quebradas.

Se propuso una zona Científica Tecnológica Industrial integrada a la expansión del cuadrante urbano en el sector noreste, que permitirá el desarrollo de industrias para la generación de empleo local.

Se redefinió la zona de Parque Lineal Urbano río Tibás como un componente de la zona de protección del río Tibás.

Se mantuvieron como zona agropecuaria las fincas segregadas como segregaciones agrícolas.

# SI MODIFICACIONES



## ZONIFICACIÓN SAN FRANCISCO

Se actualizaron las zonas de protección de ríos y pozos.

Se ubicaron todas las zonas institucionales actuales y propuestas.

Se aumentó el ancho de la zona Rural Concentrada a 100 ms y se ajustó al límite posterior de las parcelas.

Se delimitaron las futuras zonas institucionales producto del proceso de urbanización.

Se mantuvieron como uso agrícola todos los terrenos en el sector norte del distrito.

Se definió como zona de Renovación urbana los terrenos ocupados por la urbanización Terranova como estrategia para la solución del problema habitacional de sus ocupantes.

Se estableció una alternativa para el desarrollo residencial en altura para terrenos de uso agrícola con potencial para un desarrollo de baja cobertura, estableciendo un área como zona Agropecuaria Especial para terrenos con accesibilidad, pendientes medias y buenas condiciones paisajísticas.

Se definió el centro de servicios a lo largo del sector de la Ruta Nacional 112 al este y al oeste de la plaza de deportes

Se propuso una zona Científica Tecnológica Industrial integrada a la expansión del cuadrante urbano en el sector sur, que permitirá el desarrollo de industrias para la generación de empleo local.

Se propusieron varias vías públicas en la zona residencial- comercial al sur del cuadrante urbano, para permitir solucionar problemas de accesibilidad de casas existentes.

Se propuso una nueva vía que comunica la calle Quintana 2 con vías públicas en Santo Domingo de Heredia para dar accesibilidad a la zona científica tecnológica industrial y mejorar la conectividad cantonal.

Se definieron como zonas de expansión urbana terrenos al este y al sur del cuadrante urbano, para generar nuevas alternativas de vivienda.

# SI PRODUCTOS



REALIZADOS A LA FECHA

Se realizó y aprobó el estudio hidrogeológico (fase I y fase II) y se obtuvo la aprobación del mapa de vulnerabilidad por parte de SENARA

Se realizaron 6 talleres de participación ciudadana, uno en cada centro poblado del cantón

Se realizó y aprobó el estudio de IFAS y se obtuvo la aprobación de SETENA

Se elaboraron los estudios de paisaje, gestión de riesgo e integración de los conceptos del plan GAM 2013-2030 para cumplir con los lineamientos del INVU

Se elaboró la propuesta de modificación del mapa de usos del suelo, en forma conjunta con los consultores y funcionarios municipales

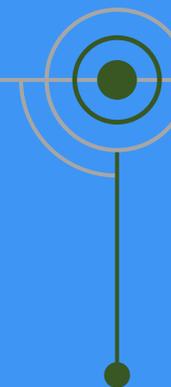
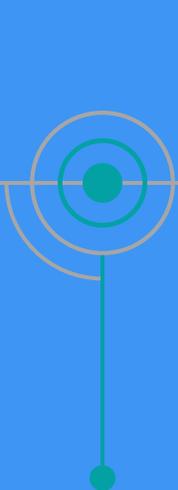
# SI PRODUCTOS



REALIZADOS A LA FECHA

Se elaboró el mapa de vialidad existente y propuesta, en forma conjunta con funcionarios municipales

Se elaboró el mapa Oficial que incluye todos los terrenos municipales



Se revisó y actualizo el Reglamento de Zonificación para ajustarlo a la nueva propuesta de usos de suelo

Se revisó y actualizo el reglamento de vialidad

Se elaboró el reglamento del mapa Oficial

# SI PRODUCTOS

REALIZADOS A LA FECHA

Se prepararon todos los documentos técnicos escritos y gráficos (estudios y mapas) que deben ser enviados al INVU para el proceso de revisión y aprobación una vez realizada la Audiencia Pública

Se realizaron las correcciones al mapa de zonificación y al reglamento de zonificación solicitadas por el grupo de profesionales de la Municipalidad

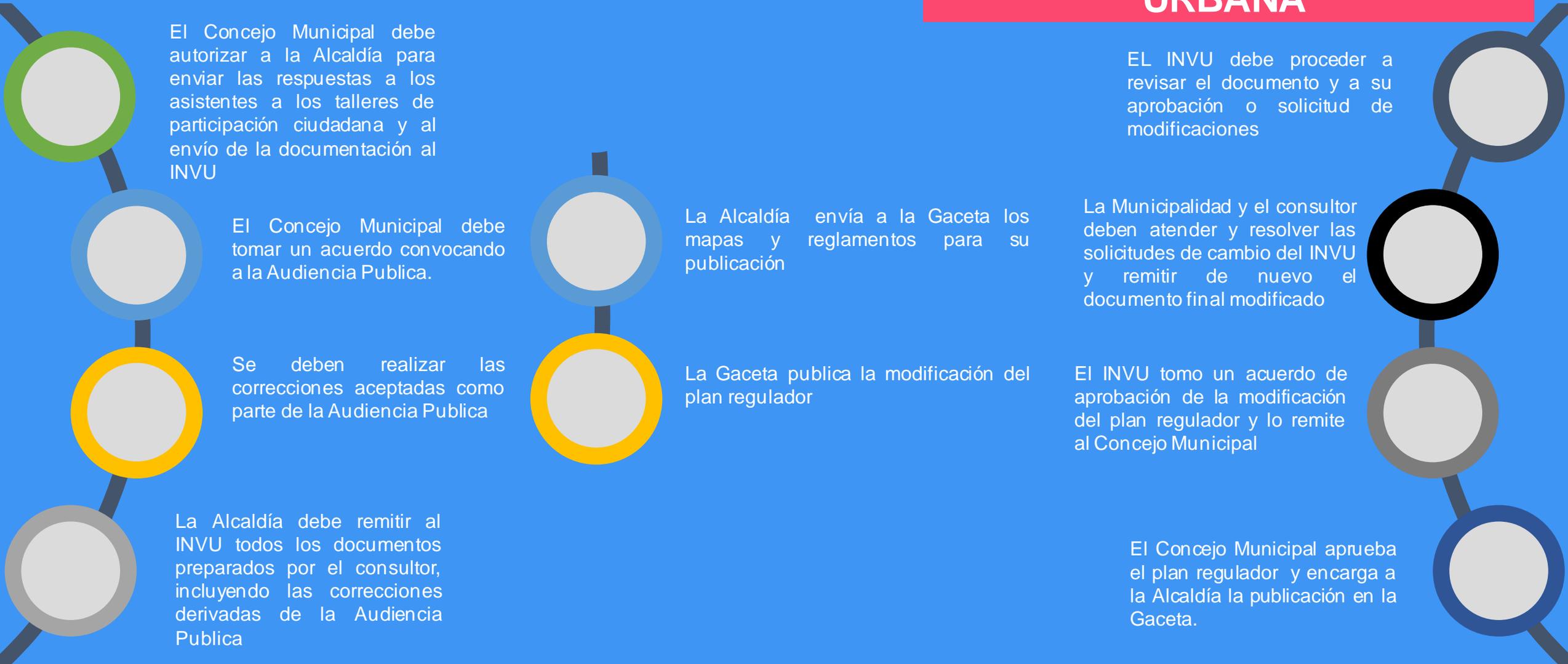
Se elaboró el reglamento de Renovación urbana

Se prepararon todas las respuestas a las solicitudes de los pobladores asistentes a los talleres de participación ciudadana

Se presentó la mayoría de este trabajo, mediante sesiones de trabajo al Concejo Municipal anterior. Para retroalimentación y aval. Se nombra "las respuestas a los asistentes a los talleres de participación ciudadana" (obedece al cambio de metodología que en un principio se le llamó segundos talleres).



## CUMPLIR LEY PLANIFICACIÓN URBANA



El Concejo Municipal debe autorizar a la Alcaldía para enviar las respuestas a los asistentes a los talleres de participación ciudadana y al envío de la documentación al INVU

El Concejo Municipal debe tomar un acuerdo convocando a la Audiencia Publica.

Se deben realizar las correcciones aceptadas como parte de la Audiencia Publica

La Alcaldía debe remitir al INVU todos los documentos preparados por el consultor, incluyendo las correcciones derivadas de la Audiencia Publica

La Alcaldía envía a la Gaceta los mapas y reglamentos para su publicación

La Gaceta publica la modificación del plan regulador

EL INVU debe proceder a revisar el documento y a su aprobación o solicitud de modificaciones

La Municipalidad y el consultor deben atender y resolver las solicitudes de cambio del INVU y remitir de nuevo el documento final modificado

El INVU tomo un acuerdo de aprobación de la modificación del plan regulador y lo remite al Concejo Municipal

El Concejo Municipal aprueba el plan regulador y encarga a la Alcaldía la publicación en la Gaceta.



**SAN  
ISIDRO  
HEREDIA**