Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

Acta #01: En reunión ordinaria celebrada el día 09 de junio del 2022, al ser las diecisiete horas con diez minutos, mediante la plataforma ZOOM con la presencia de Manuel Vindas Duran, Presidente, Priscilla Vargas Chaves, Vicepresidenta, Cristian Brenes Ramírez, Nicole Mesén Sojo, Asesores Ad Honorem: Mario Iván Rojas Sánchez, Alonso Zúñiga Elizondo, Carlos Manuel Ugalde Hernández ,Hernán Prado Zúñiga, Hellen Zambrana Jiménez se conoció lo siguiente:

Punto 1.

Nos dirigimos a ustedes en atención a las observaciones realizadas mediante el oficio DU-UCTOT-141-2022, por parte de la Unidad de Criterios Técnicos y Operativos de Ordenamiento Territorial del Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo (INVU), sobre la última versión del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo y del Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios. Se enlistan las respuestas correspondientes a continuación:

1) Los límites de la zonificación propuesta incluyen la totalidad de los predios que componen el catastro municipal provisto por la Municipalidad de Goicoechea. Se consultó a la Municipalidad y se aclaró que los insumos del Plan Regulador deben estar definidos por los límites oficiales, por lo cual se editó la zonificación para que cumpla este principio. Se agregó el Artículo 5 en el Reglamento de Zonificación, que las fincas que se encuentran en dos cantones deben de tramitar ante las dos municipalidades, con el fin de que cumpla con ambas normativas.

2) Las facilidades comunales e instituciones se contemplan como usos dentro de zonas, por lo cual no se considera conveniente agruparlos en una zona particular como tal. Por ejemplo, los usos educacional, religioso, salud básico se ubican en diversas zonas de

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

manera conforme. Se adjunta un criterio legal desarrollado por ProDUS en torno al tratamiento de la zona institucional en el plan regulador. Los casos particulares enlistados, como el Colegio Napoleón Quesada o la Iglesia de San Antonio, corresponden a usos conformes existentes con la zonificación propuesta. El listado de los usos permitidos por zona, incluyendo las facilidades comunales mencionadas, se discutió entre las comunidades y el equipo técnico, por lo que los listados corresponden a las necesidades identificadas en cada una de las zonas, especialmente residenciales y comerciales. Se resalta que las zonas propuestas no tienen un único uso, como el residencial, sino que su vocación es mixta, permitiendo usos complementarios seleccionados por intensidad y tamaño.

3) Se editó la zonificación de manera que la ruta 39 esté cubierta por la zona Servicios, comercio y logística. Por la naturaleza de las rutas nacionales y vías cantonales, se extrapolaron las zonas inmediatas hasta cubrir el área de las carreteras, no hace ninguna diferencia en su tratamiento si se cubren con cualquiera de las zonas inmediatas dado que se trata de propiedad pública.

4) Se revisó la accesibilidad a la Zona Residencial 4, (ahora Zona Servicios, comercio y logística al oeste y Zona Residencial 1 al este de la ruta 32). Los predios que la componen tienen condiciones adecuadas de accesibilidad debido a que colindan con vías marginales a nivel, que son parte de las rutas nacionales 32 y 39 para las que es posible solicitar el acceso a las autoridades correspondientes. Además, la zona tiene acceso por la vía Transversal 11 (cantón de San José) desde el oeste.

Se resalta que parte de la Zona Residencial 4 se transformó como se describió anteriormente para efectos de aumentar la posibilidad de usos en los sectores inmediatos

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

a las rutas 32 y 39. Se resalta que en la Zona Servicios, comercio y logística se permite el uso habitacional.

5) No se busca fomentar el fenómeno de gentrificación con la propuesta de plan regulador. Particularmente la Zona Comercial Central se denomina como tal para reconocer el carácter y uso predominante que tiene y ha tenido, inclusive reflejado en el plan regulador vigente. En esta zona se permite el uso residencial. Para el establecimiento de los usos de esta y cada una de las zonas, se buscó un balance entre las actividades existentes, el potencial de instalación de nuevos usos, la fragilidad ambiental y los resultados

del proceso participativo, por lo que se consideró el uso residencial ya existente dentro de los parámetros de toma de decisiones. Además, los bloques habitacionales más compactos o barrios consolidados adyacentes y cercanos a esta zona están reconocidos como zonas residenciales en la propuesta.

6) Los predios desarrollados en el sector delimitado como Zona de Logística y Talleres han presentado este uso desde hace muchos años y es consistente con la regulación vigente. La delimitación de las zonas se realizó bajo la lógica de análisis sistémico. En el caso mencionado, se consideró que se debía mantener el bloque como conjunto debido a los usos y potenciales de las propiedades vecinas, se presentaría una ruptura topológica en el conjunto si se cambia la zonificación del predio a Zona Comercial.

Además, la futura expansión o remodelación del supermercado no se vería afectada si permanece en la zona actual, dado que se trata de un uso conforme con la zona. Se consideró que la Zona de Logística y Talleres generaría mayores oportunidades de inversión en la zona, ofreciendo oportunidades de encadenamiento con los usos vecinos.

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

7) La Zona de Logística y Talleres que se indica presentaba un uso relacionado con usos industriales y logísticos desde el plan regulador vigente. Además, los usos permitidos en la zona propuesta no incluyen actividades peligrosas para las zonas residenciales. Debido al tamaño de la zona y su adyacencia inmediata a los barrios residenciales, no es factible el establecer una zona de transición. Los usos del suelo permitidos buscan el equilibrio entre desarrollo de la zona y minimización de impactos para las personas que viven en los alrededores. En cuanto a la posibilidad del desarrollo de talleres, solo se permiten pequeños y medianos, hasta los 1000 m2. Por otro lado, las terminales son relevantes en el desarrollo de sistemas eficientes de transporte público, por lo que se consideró su inclusión en las zonas de logística y talleres. En cuanto a medidas de mitigación de impactos, se deben seguir aquellas que se establezcan en los Estudios de Impacto Ambiental que se desarrollen cuando se busque obtener los permisos correspondientes.

8) Generar zonas de transición contiguas a las zonas de logística e industria es una excelente propuesta, considerando que no se debe incentivar el uso industrial junto a usos residenciales ni viceversa. Sin embargo, debido a la planificación anterior de las zonas señaladas y desarrollo que han presentado hasta ahora, no es físicamente posible la creación de áreas de transición o amortiguamiento. Las zonas de logística propuestas mantienen esa vocación en la actualidad, y la distribución de tamaños de lote y los usos actuales adyacentes dificultan la generación de las zonas de

transición. No es posible cambiar el entorno de las zonas residenciales colindantes con zonas de carácter industrial, sin que esto implique un proyecto de expropiación y compensación que no sería acorde con la realidad financiera del municipio ni el país. Las zonas de logística propuestas se encuentran en un proceso de cambio a usos menos

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

impactantes. Para minimizar los impactos, se realizó una cuidadosa selección de los usos permitidos, buscando promover aquellos que impliquen menos externalidades negativas para las poblaciones inmediatas ya consolidadas. Esta problemática es recurrente en muchas partes del país, con la delimitación de las zonas en la nueva propuesta para el cantón de Goicoechea se busca que no se presenten estos problemas a futuro.

9) La designación de las alturas máximas de las zonas se respaldó con el proceso de trabajo que se ha realizado entre el equipo técnico, la población del cantón y la Municipalidad de Goicoechea.

Las propuestas de alturas originalmente planteadas por el equipo técnico se modificaron a una propuesta final que incluye las decisiones y expectativas de crecimiento del cantón que planteó la Municipalidad. Para la propuesta se consideraron ampliamente las posibles afectaciones que se generan por los desarrollos en altura, sin embargo, el hecho de que exista una transición paulatina entre zonas con las menores alturas permitidas hasta zonas con las mayores alturas no disminuiría los problemas por tráfico, ventilación ni sombras, sino que los intensificaría, especialmente en el contexto y la extensión del cantón de Goicoechea. Las zonas que permiten mayores alturas incluyen propiedades más grandes y una vialidad más ancha e importante. Las alturas son en parte producto de lo que se permite en el plan regulador vigente. Las transiciones son convenientes, pero sobre todo para usos y no tanto para alturas máximas. Hay que recordar que la regulación es una sombrilla de máximos y no necesariamente un hecho consumado. Lo que ocurra en adelante vendrá determinado por el mercado inmobiliario. Los usos en la zona de alturas son lo suficientemente diversos para garantizar que la regulación propuesta no bloquea diversas alternativas de uso. Las transiciones muy fuertes de alturas son muy

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

frecuentes en diferentes ciudades, como ejemplo se puede mencionar San Francisco de California y Miami.

10) Los sectores mencionados no se incluyeron dentro de la Zona de Cautela Urbana debido a que los predios que componen los márgenes se encuentran casi completamente desarrollados, con coberturas superiores al 80%, sin el resguardo de la zona de protección con las dimensiones mínimas establecidas por la Ley Forestal. Además, la cobertura arbórea es limitada y no hay una continuidad paisajística o biofísica con el corredor verde que se extiende de este a oeste por la quebrada Mozotal, por lo que no hay posibilidades para la continuación aprovechable de la zona de cautela. Por otra parte, hay fraccionamiento del terreno en predios muy pequeños por lo que su categorización como parte de la Zona de Cautela Urbana implicaría la necesidad de expropiaciones. Es importante resaltar que se debe generar una política pública para el rescate de las zonas de protección de los cauces en el cantón. Especialmente donde existen invasiones se requerirá de estudios detallados y los alineamientos del INVU, para determinar los alcances de la invasión. Este tema no debe confundirse con el establecimiento de la zona de cautela urbana.

11) Es necesario aclarar que el condominio mencionado cuenta actualmente con los permisos correspondientes. El Plan Regulador, por no ser de aplicación retroactiva, no tiene efecto sobre los permisos ya aprobados. Así, este desarrollo se categorizaría como un uso no conforme con la Zona de Cautela Urbana, dado que se permitió su fraccionamiento y desarrollo con

condiciones físicas inadecuadas, tales como altas pendientes del terreno y ubicarse entre dos cauces, en sus inmediaciones.

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

La categorización de este caso se discutió ampliamente durante el desarrollo de la zonificación, y los factores más relevantes para el resultado fueron la presencia de cobertura arbórea y la zona de protección estimada, tanto para el Río Purral como para la Quebrada Jabón.

12) Los casos indicados corresponden a predios que no son aptos para el desarrollo de actividades agropecuarias, especialmente por las fuertes pendientes analizadas en modelos y observadas en visitas de campo, mayor vulnerabilidad hidrogeológica y menor capacidad de uso del suelo agropecuaria. En campo se corroboró que los sectores señalados presentan viviendas aisladas, sin mayor desarrollo agropecuario que se requiera incentivar a través de la zonificación. Además, los vecinos de Rancho Redondo y Mata de Plátano que asistieron a los procesos participativos manifestaron el descontento ante la posibilidad de un desarrollo intenso en la zona. La zonificación de cautela ecológica es acorde con algunos de los usos relacionados con la actividad agropecuaria. El listado de actividades permitidas incluye la infraestructura agropecuaria, por ejemplo, por lo que no se considera necesario alguna modificación. Las personas productoras ubicadas en el sector podrán seguir desarrollando las infraestructuras agropecuarias que requieran para el desarrollo de
su actividad, respetando las coberturas, tamaños de lote y demás restricciones asociadas a la zona.

13) Es en el Reglamento de Renovación que se establecieron y se justificaron en detalle las prioridades de intervención, en un trabajo ejecutado en conjunto con la Municipalidad de Goicoechea. Se incluirán en los considerandos del Reglamento de Zonificación descripciones al respecto de la Zona Residencial 4 (antes Zona Residencial 5, por los

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

cambios descritos en el punto 4 de este documento) sobre su intención, especialmente el hecho de que esta incluye únicamente los asentamientos informales que tienen mayor posibilidad de desarrollar proyectos de interés social en altura. Se considera oportuno que se analice este tema con respecto a las propuestas del Reglamento de Renovación Urbana, en torno a los asentamientos informales y el plan propuesto para estos."

La comisión acordó:

Se notifique a la Unidad de Criterios Técnicos y Operativos de Ordenamiento Territorial del Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo (INVU), el documento EIC-PRODUS-144-2022 para que se considere en la ultima versión del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo y del Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios.

Se declare la firmeza.

Punto 2.

Que en aclaraciones solicitadas por el departamento municipal de Ingeniería y Operaciones sobre la última versión del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo y del Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios, realizadas mediante correo electrónico. Se enlistan las respuestas correspondientes a continuación:

(4.1) En cuanto al Reglamento de Zonificación, se solicitó aclarar cálculo de la inversión directa. Así, se mejoró en gran medida la redacción y los insumos descriptivos del Capítulo 11. Concesión de mayor altura por inversión en espacio público.

(4.2) Se solicitó aclarar el motivo de que la cobertura en la Zona Rural Agropecuaria disminuye de un 10% a un 5%, con respecto al Plan Regulador vigente. En comunicaciones establecidas con funcionarios del departamento municipal de Ingeniería y

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

Operaciones se discutió al respecto y se acordó mantener la cobertura de esta zona en 10%. Con respecto al Reglamento de Fraccionamientos, se hicieron aclaraciones, correcciones e inclusiones, según las notas demarcadas y según lo discutido en las reuniones llevadas a cabo. Precisamente:

1) Capítulo 2, Artículo 5. Disposiciones generales, inciso d-: se eliminó el requisito de la disponibilidad eléctrica.

2) Capítulo 3, Artículo 10. Fraccionamiento simple, incisos 1 y 3: respectivamente se agrega la frase "según el mapa #1" y se elimina la disponibilidad eléctrica como requisito.

3) Capítulo 3, Artículo 11. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple: se agrega la frase "según el mapa #1".

4) Capítulo 3, Artículo 13. Fraccionamiento complejo, incisos 1 y 5: respectivamente se agregó "Lo anterior según el mapa #1", y se eliminó el requisito de la disponibilidad eléctrica.

5) Capítulo 4, Artículo 19: se elimina el artículo que hacía referencia al Reglamento de zonificación.

6) Capítulo 5, Artículo 23. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial: se agregan la Zona Servicios, comercio y logística y la Zona logística y talleres.

7) Capítulo 5, Artículo 24. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial, inciso 7: se elimina el requisito de la aprobación del INVU.

8) Capítulo 5, Artículo 25. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial: se elimina el requisito de la aprobación del INVU.

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.O. 09 de junio de 2022

9) Capítulo 6, Consideraciones específicas: se elimina el inciso b. Por ser considerado confuso y repetitivo.

La comisión acordó:

Se notifique a la Unidad de Criterios Técnicos y Operativos de Ordenamiento Territorial del Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo (INVU), el documento EIC-PRODUS-147-2022 para que se considere en la ultima versión del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo y del Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios.

Que la Unidad de Criterios Técnicos y Operativos de Ordenamiento Territorial del Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo (INVU), ingrese al siguiente enlace https://nube.produs.ucr.ac.cr/index.php/s/PqZ3t6gBytqsoJG donde se encuentran el Reglamento de Zonificación y el Reglamento de Fraccionamiento con los cambios demarcados.

Se declare la firmeza.

Manuel Vindas Durán
Presidente