

## Observaciones planteadas en el chat de plataforma electrónica (virtuales).

### 1. Walter Sáenz Fonseca

**Consulta u observación:** mi papá es propietario de 5 fincas, todas ubicadas en Cachí y son las siguientes:

- 3-182436-000 con plano C-673555-2000 con un área de 17,902,92 m<sup>2</sup>.
- 3-171286-000 con plano 3-58801-2022 con un área de 19,744 m<sup>2</sup>.
- 3-49009 con plano 3-3365-2023 con un área de 55,273 m<sup>2</sup>.
- 3-27778-000 con plano C-389778-97 con un área de 22,476,24 m<sup>2</sup>.
- 3-23034-000 con plano C-610600-2000 con un área de 4,706,29 m<sup>2</sup>.

Solicitamos (1) que los lotes ubicados en zona Agropecuaria con frente a calle pública tengan condiciones frente y área mínima similar a las exigidas para los lotes ubicados en zonas urbanas, y (2) para los lotes ubicados en zona agropecuaria con frente a servidumbre agropecuaria se dejen las condiciones actuales de los 5000 m<sup>2</sup> de área mínima.

**Solicitud correlacionada:** posterior a la audiencia pública envía la misma solicitud mediante correo electrónico (correo 1, anexo 7).

**Respuesta:** sobre las condiciones de segregación en Zona Agropecuaria (ZAG), se debe tener presente que el uso planificado de las mismas no es el desarrollo urbanístico y por lo tanto no pueden tener las mismas condiciones de segregación que las zonas urbanas, toda vez que existe normativa regional materializada en el decreto No.25902 MIVAH-MP-MINAE que establece esta diferenciación básica, por este motivo se mantiene el lote mínimo de 5000m<sup>2</sup> para segregaciones frente a servidumbre agropecuaria, sin embargo en la nueva propuesta se ha incorporado la posibilidad de realizar segregaciones de 1000m<sup>2</sup> en ZAG siempre que las mismas sean frente a vía pública. Para el caso específico de las fincas 171286 y 27778, se tiene que las mismas se ubican en las categorías de fragilidad ambiental I-A y II-A respectivamente, para las cuales se recomienda mantener una baja ocupación humana.

Por otra parte, para el caso de la Zona de Protección, el uso planificado se orienta a la conservación de los recursos naturales, razón por la cual las condiciones de segregación no se pueden igualar con aquellas que poseen las zonas urbanas, por este motivo la Zona de Protección se mantiene con un lote mínimo de 7000m<sup>2</sup>. Para el caso específico de las fincas 182436 y 49009, se tiene que las mismas se ubican en las categorías de fragilidad ambiental I-A y II-C, para las cuales se recomienda conservar la cobertura boscosa bajo el régimen de protección.

Es importante resaltar que la finca 23034 se ubica dentro del Plan Regulador vigente 2012 en dos zonas (Zona Agropecuaria y Zona Residencial de Baja Densidad) mientras que, con la nueva propuesta de zonificación, la finca en su totalidad en Zona Residencial de Media Densidad con un lote mínimo de segregación de 200m<sup>2</sup>.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## Observaciones orales y/o escritas (presenciales).

### 1. Osvaldo Córdoba Zúñiga

**Consulta u observación:** cambiar a zona residencial alrededor de la Plaza de Palomo. Por otro lado, veo que no hay ni una zona industrial en la zona de Orosi y las bebidas malteadas para sacar el permiso de funcionamiento, como, por ejemplo, la cerveza artesanal, se dice que tiene que estar en una zona industrial, ¿qué posibilidades hay para abrir esa opción?

**Solicitud correlacionada:** el día de la audiencia pública realiza también participación escrita (boleta 3, anexo 8) en la que expresa su solicitud de cambio de zona agrícola a residencial de alta densidad.

**Respuesta:** de acuerdo con la nueva propuesta de zonificación del Plan Regulador, para las fincas ubicadas al oeste de la plaza de Palomo y frente a ruta nacional 224 se incluyó una Zona Mixta Residencial Comercial donde se permiten actividades de comercio y servicios combinadas con ocupación residencial de alta densidad, y además talleres artesanales de micro y pequeña empresa, sin embargo la elaboración de cerveza corresponde a una actividad de riesgo ambiental sanitario tipo A (altamente molesta o contaminante) por lo que de conformidad con la Ley de Planificación Urbana art.20 inciso "a", no se puede permitir en coexistencia con usos residenciales dentro de la Zona Mixta Residencial con el fin de brindar "...Protección de la propiedad contra la proximidad de usos prediales molestos o peligrosos..."

Finalmente, de acuerdo con los resultados de los talleres participativos con la comunidad de los cuales se derivó la Política de Desarrollo para el cantón, el distrito Orosi se orienta el desarrollo turístico y no se evidenció la necesidad de una zona industrial, no obstante, lo anterior la producción de cervezas se permite de forma condicional en la nueva propuesta dentro de las siguientes zonas: Comercio y Servicios, Industrial, Interés Turístico y Agropecuario, de las cuales se evidencia que en Orosi existen todas ellas excepto la industrial, situación que no sería impedimento para la producción de cerveza o bebidas malteadas.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 2. Carlos Francisco Miranda Rodríguez

**Consulta u observación:** contempla el Plan Regulador el informe Técnico No. IAR-INF-0571-2017 e Informe No.DPM-INF-1046-2009 de la Comisión Nacional de Emergencias, en los cuales se indican las emergencias del distrito de Cachí.

**Respuesta:** las limitantes y potencialidades ambientales que se toman en cuenta para el desarrollo del Plan Regulador son aquellas contenidas en la licencia ambiental debidamente aprobada por la SETENA expediente ambiental EAE-18-2009, no obstante, para el caso específico de Paraíso se consideraron todos los informes de CNE disponibles y georreferenciados por la Municipalidad de Paraíso, tal cual es el caso del informe No.DPM-INF-1046-2009.

Es importante mencionar que las medidas ambientales que armonizan la zonificación con las limitantes y potencialidades del territorio se encuentran en el Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS) capítulo III aprobado por la SETENA mediante resolución 0018-2023. Considerando esto para el caso específico de la ubicación del sitio al que refiere el informe No.DPM-INF-1046-2009, el citado RDS señala lo siguiente: *“En las zonas urbanas y especialmente en aquellas con mayor densidad de población, es necesario el desarrollo de obras de contención y protección, a fin de disminuir las condiciones de vulnerabilidad y diseño. En el caso de edificaciones existentes se recomienda efectuar un análisis geológico – geomorfológico (escala 1: 5.000 o de mayor detalle) con el fin de tomar medidas adecuadas para reducir la condición de vulnerabilidad.”*

## 3. Ruth Morales Gamboa

**Consulta u observación:** esperando de verdad que este Plan Regulador pase y ellos puedan tener sus lotes y puedan tener sus casitas, me queda ahí lo que es alta y baja densidad, entonces no sé dónde estoy yo, si estoy bajo o estoy alto, pero lo voy a averiguar para que de verdad ellos puedan tener su lote.

**Respuesta:** se toma la intervención como un comentario, no se emite respuesta específica por cuanto no se brindaron datos que permitan ubicar la propiedad a la cual se refiere la participante, sin embargo, de acuerdo con los datos del Registro Inmobiliario para la cédula consignada por el participante corresponde la finca 265223, por lo que en caso de que la consulta se refiera a esta finca, se indica que la misma se ubica en la nueva propuesta de zonificación en dos zonas siendo estas Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD) y Zona Agropecuaria (ZAG). Esta condición implica un cambio respecto de la zonificación del Plan Regulador vigente 2012, en donde la finca de referencia se ubica mayormente en ZAG, con una pequeña porción del lote en Zona de Protección de Ríos y Quebradas (ZPRQ). Con este se tiene la posibilidad de segregar en ZRMD lotes frente a calle pública con un área mínima de 200m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10m, y en ZAG 5000 m<sup>2</sup> con acceso en servidumbre agrocuaria. La descripción indicada corresponde al texto de la propuesta reglamentaria por lo que, para determinar las posibilidades reales de construir en el inmueble, el administrado deberá realizar las consultas pertinentes en la Municipalidad de Paraíso, siguiendo los mecanismos administrativos para tal fin.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 4. Adrián Montero Granados

**Consulta u observación:** consultar sobre la Finca 3-146850 ¿Cómo quedará en cuanto a lo que son regulaciones y en cuánto a la definición de la calle publica, al frente de ella?

**Solicitudes correlacionadas:** el día de la audiencia pública realiza también participación escrita (boleta 38, anexo 8) en la que consulta por las posibilidades de segregar de las fincas 3-091881-B-000 y 3-137277-000.

**Respuesta:** con la nueva propuesta de zonificación se tiene que la finca 3-091881-B-000 se ubica en Zona Residencial de Alta Densidad, en la que el lote mínimo es de 150 m<sup>2</sup>. La finca 3-146850, se ubica en Zona de Interés Turístico tipo A, con lote mínimo de 500m<sup>2</sup>. Y la finca 3-137277-000 se ubica en Zona Agropecuaria, para la cual se debe tener presente que el uso planificado de la zona no es el desarrollo urbanístico y por lo tanto no puede tener las mismas condiciones de segregación que las zonas urbanas, toda vez que existe normativa regional materializada en el decreto No.25902 MIVAH-MP-MINAE que establece esta diferenciación básica, por este motivo se mantiene el lote mínimo de 5000m<sup>2</sup> para segregaciones frente a servidumbre agropecuaria, sin embargo en la nueva propuesta se ha incorporado la posibilidad de realizar segregaciones de 1000m<sup>2</sup> en ZAG siempre que las mismas sean frente a vía pública.

#### 5. Walter Enrique Aguilar Villalta

**Consulta u observación:** con la ampliación del cuadrante del Centro de Paraíso, ¿en el Asentamiento Don Rogelio Coto se va a poder acceder a una servidumbre o por lo menos a un callejón de acceso para poder segregar lotes?

**Respuesta:** Efectivamente el asentamiento conocido como Rogelio Coto y algunos sectores aledaños, ha quedado zonificado con la nueva propuesta como Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD), por lo cual de conformidad con los artículos 14 y 16 del nuevo Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones propuesto, se podrá aplicar la figura de franja de acceso (callejón de acceso) o bien acceso excepcional de uso residencial (servidumbre de paso) para fraccionamientos simples, siempre y cuando cumplan con las normas establecidas en el articulado de referencia.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 6. Luis Eduardo Morales Quesada

**Consulta u observación:** voy a hacer tres preguntas que es la que también está afectando todo el Cantón de Paraíso, cuando nosotros hablamos de las áreas para áreas industriales, hoy día está bien que se está ampliando un área que está en Llanos de Santa Lucía, por el Sector de Campo Ayala; y la otra franja que es muy pequeña, que para mí me parece que fue un error en esos años cuando se hizo el Plan Regulador de Paraíso, se presenta una franja en la Urbanización Don Rogelio, que a mi parecer si debemos nosotros ampliar y esa es la petición y tal vez la pregunta que por qué no se están tomando otros lugares que ya los puso el Señor de Palomo, que deberíamos ya de tener áreas donde podemos ubicar los talleres, los artesanos; hoy día vemos muchos que cierran las puertas, muchos talleres que cierran las puertas porque no les dan la patente, démosle la oportunidad de que ellos puedan ubicarse en áreas apropiadas para esos fines. Sabemos que no nos gusta tener talleres en las residencias, pero démosle la ubicación donde ellos puedan estar, esa parte me parece que es muy importante. Tenemos una serie de problemas en los asentamientos que se dieron por muchos años y Paraíso es uno de los lugares donde hay más parcelamientos agrícolas, los señores de la Pradera, en su momento les manifestaron que no se podría segregar ahí porque eran lugares que podrían afectar las nacientes del bosque y las nacientes de donde Mero, no es así, esa área es que en su momento, el INTA dio los permisos correspondientes para que se hicieran esas segregaciones, pero ya hay familias que tienen hijos y requieren darle aunque sea un lote de esas herencias y así lo tenemos en los vecinos de Arrabará, los vecinos de Parrúas, los vecinos de San Miguel, que no lo veo en el mapa; San Miguel también es un asentamiento y también debe tomarse en cuenta. Muy preocupado también, porque nadi e está pensando en los centros deportivos, nadie está pensando en los esparcimientos que debe tener este cantón, nadie está pensando donde vamos a tener esas áreas que ya son muy necesarias porque Paraíso está muy desordenado.

**Solicitudes correlacionadas:** Entrega el día de la audiencia pública documentación con una serie de pretensiones y recomendaciones a nombre del Comité Ciudadano (boleta 10, anexo 8).

- A. Páez/Norte, colindante con Oreamuno, nuevo corredor comercial, urbanístico y turístico.
- B. Posibilidad de otorgar zona mixta a ambos lados de todas las rutas importantes (nacionales y cantonales).
- C. Permitir la coexistencia en urbanizaciones de comercio que pueda armonizarse con el uso residencial.
- D. Permitir zonas mixtas en cercanía del Proyecto mUEve.
- E. Permitir fraccionamiento en lotes de 1000m<sup>2</sup> en zonas agropecuarias.
- F. Facilitar pequeños centros turísticos para el esparcimiento y recreación familiar, y permitir esta actividad en servidumbres.
- G. Detalle de lote mínimo por zona.
- H. Velar porque se cumpla la Ley 7600.

**Respuesta:** A. Sobre la zona industrial en Rogelio Coto, esta zona ya existe en el Plan Regulador vigente 2012, aunque la vía de acceso no es adecuada para este tipo de actividades, razón por la cual la zona se mantiene, pero con un tamaño más reducido para poder dar continuidad a actividades industriales que ya se han ubicado en el sector.

B. Sobre los talleres de artesanía o talleres artesanales, se tiene que estos se permiten en la Zona de Interés Histórico Arquitectónico, Zona de Interés Turístico y en las zonas mixtas (residencial y residencial turística) sea como uso conforme o como uso condicional según corresponda. Adicionalmente en el anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto existe una amplia variedad de actividades que se permiten en diferentes zonas bajo la modalidad de taller artesanal.

C. Sobre donde ubicar o tener áreas deportivas, es importante mencionar que todas las áreas recreativas, deportivas o bien áreas verdes, se muestran en el mapa oficial que acompaña la propuesta de modificación del Plan Regulador de Paraíso, sin embargo, podrán desarrollarse nuevas áreas recreativas en todas

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 6. Luis Eduardo Morales Quesada

aquellas zonas donde se permitan urbanizaciones residenciales, siendo estas parte integral de dichos desarrollos, así las cosas este tipo de usos se podrán dar en zonas residenciales y zonas mixtas. Adicionalmente a lo anterior se propone permitir la gestión de instalaciones deportivas en una variedad de zonas tales como Zona de Comercio y Servicios, Zona Mixta Residencial Turística, Zona de Interés Histórico Arquitectónico y Zona Agropecuaria (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

**Respuesta a solicitudes correlacionadas:** A. El sector de Páez en colindancia con Oreamuno se ubica fuera del anillo de contención urbana del GAM, por lo que de acuerdo con disposiciones regionales (ver decreto No.25902 MIVAH-MP-MINAE) tuteladas por el INVU se mantiene con la misma zonificación del Plan Regulador vigente (Zona Agropecuaria), abriéndose únicamente al uso residencial aquellos sectores ya impactados por ocupación humana en lotes de tipo urbano dentro de este sector. No obstante, de acuerdo con la nueva propuesta de Reglamento de Zonificación se propone permitir actividades turísticas dentro de las zonas agropecuarias, así como una amplia variedad de actividades comerciales, de agroindustria, recreación, entre otras (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

B. La modificación del Plan Regulador en cuanto a zonificación contempla diferentes aspectos tales como fragilidad ambiental, disponibilidad de servicios públicos y comunales, plataformas fiscales, etc. por lo que el desarrollo de actividades comerciales y residenciales de forma combinada no depende únicamente de la existencia de una vía de la red vial nacional o cantonal que pueda catalogarse como de "importancia". La previsión de zonas mixtas se apega a lo establecido en el Reglamento de Zonificación propuesto.

C. Efectivamente el nuevo Reglamento de Zonificación propuesto prevé permitir algunas actividades de comercio y servicio en zonas residenciales (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

D. Efectivamente se ha procurado un aumento de zonas mixtas en el área de influencia del Proyecto mUEve, especialmente en el distrito Llanos de Santa Lucía y Paraíso centro.

E. Efectivamente de acuerdo con el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto se plantea la posibilidad de permitir fraccionamiento de 1000m<sup>2</sup> en zona agropecuaria frente a vía pública con previsión vial no menor a 14m.

F. Efectivamente se propone permitir clubes de recreo, clubes campestres, así como actividades de turismo rural comunitario y hotelería en diferentes zonas según la zonificación propuesta (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto). No obstante lo anterior, por disposición del INVU las actividades comerciales en servidumbre no se permiten salvo que se opere un cambio a vía pública.

Por otra parte, para el fomento de la actividad turística la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se permiten actividades de turismo en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto). Algunos de los sitios mencionados por el participante fueron tomados en consideración tal como el Balneario La Joya y puente antiguo sobre el Río Parrúas. Además, es importante también hacer una diferenciación entre la creación de una zona turística por parte del Plan Regulador y la declaración de sitios específicos como patrimonio histórico lo cual corresponde a otras instancias gubernamentales.

G. El detalle de lote mínimo por zona se especifica en el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto.

H. Efectivamente dentro de las normas de diseño para construcción de espacio público se establece la obligatoriedad de cumplir con la Ley 7600 (ver artículo 16 Reglamento de Mapa Oficial propuesto). De igual manera se requiere expresamente el cumplimiento de esta ley a lo largo del Reglamento de Construcciones propuesto, ejemplo ver artículo 17 del citado reglamento.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 7. Héctor Fonseca Artavia

**Consulta u observación:** quisiera saber si en Asentamiento Rogelio Coto, se pudiera desarrollar otra clase de trabajo, ya que muchas de las parcelas no son aptas para el cultivo, en una ocasión nos dijeron que si no servían para sembrar, servían para construir, para hacer casas, necesitamos saber el fondo como lo llaman del Plan Regulador, si nos permite construir y darles algo a nuestros hijos.

**Respuesta:** la urbanización Rogelio Coto como tal se ha incluido en la propuesta de zonificación como Zona Residencial de Media Densidad, dentro de la cual se propone permitir con el nuevo Reglamento de Zonificación algunas actividades comerciales y de servicios en armonía con el uso residencial. Además, para las zonas agropecuarias aledañas se propone permitir también algunas actividades comerciales, así como el desarrollo de actividades turísticas. Finalmente se mantiene en el sector la zona industrial. El detalle de usos y actividades conformes y condicionales se incluye en el anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto.

## 8. Francisco Chinchilla Moya

**Consulta u observación:** hemos venido desarrollando con la Universidad de Costa Rica, un estudio hidrogeológico para Cachi que caracteriza absolutamente todas las nacientes desde San Miguel a Loaiza, nacientes captadas o no captadas, que al final de cuentas en la parte verbal del asunto o escrita dice que ese tipo de estudios deben ser incorporados a un Plan Regulador específico para Cachi. La situación geomorfológica de Cachi no permite un uso indiscriminado del agua y requiere de un tratamiento debido de las aguas residuales en las viviendas y en los futuros desarrollos urbanísticos, los cuales siempre deben de contar con una planta de tratamiento de aguas residuales porque definitivamente excepto que los estudios de suelo indiquen otra cosa se podría seguir utilizando los tanques sépticos tradicionales. Mi consulta es ¿dónde se encuentra reflejado en esta propuesta de Plan, esos aportes que como cachiseños hemos hecho técnicamente y con ayuda de otras instituciones.

**Respuesta:** las limitantes y potencialidades ambientales que se toman en cuenta para el desarrollo del Plan Regulador son aquellas contenidas en la licencia ambiental debidamente aprobada por la SETENA expediente ambiental EAE-18-2009, no obstante, para el caso específico de Paraíso se consideraron también todos los informes de CNE disponibles y georreferenciados por la Municipalidad de Paraíso. Respecto de los estudios hidrogeológicos que menciona el participante, se tiene que no fue aportado el documento técnico al que hace referencia, sin embargo, dicho documento se encuentra disponible en la Municipalidad de Paraíso y sus contenidos refieren a la determinación específica de áreas de protección de 13 fuentes de agua del distrito Cachí, siguiendo una metodología basada en la determinación del área de captura de la recarga (tubo de flujo). A partir de lo anterior, corresponde a la administración municipal determinar si dicho estudio y las áreas de protección que el mismo determina han sido oficializadas en la Dirección de Agua del MINAE para una efectiva fiscalización del respeto de dichas áreas de protección, caso contrario correspondería la aplicación de lo dispuesto en la Ley Forestal y Ley de Aguas, tal cual se debe aplicar en todas las demás fuentes de agua del cantón.

Para los efectos que interesan a la propuesta de modificación del Plan Regulador de Paraíso, se determinó que al menos 9 de las 13 nacientes del estudio se encuentran concesionadas y registradas en la base de datos de la Dirección de Agua del MINAE, siendo estas: Urasca 1 y 2, Loaiza, Volio 1 y 2, Chilamate 1 y 2, Jorge Obando y Nicanor, de las cuales 5 se ubican dentro de la propuesta de zonificación en Zona de Protección y 4 en Zona Agropecuaria. Vale mencionar que de acuerdo con el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por la SETENA mediante resolución 0018-2023 se incluyen lineamientos de manejo ambiental en los artículos 8.1, 9.1 y en el Capítulo III. Lineamientos ambientales específicos, dependiendo la fragilidad ambiental para cada sector.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 9. Mauricio Solano Ramírez (Comité Ciudadano)

**Consulta u observación:** se solicita zonas mixtas a los lados de las calles públicas, hoy declaradas y otras que no han sido declaradas, ejemplo Mero hacia el Norte, hacia Birrisito, de Birrisito al Yas, la línea férrea a China, el Balneario Valle Escondido, Chiral.

**Solicitudes correlacionadas:** envía por correo electrónico un documento posterior a la audiencia pública en el que se listan una serie de interrogantes (correo 6, anexo 7), las identificadas con numerales 4 y 6 amplían la consulta presentada en audiencia.

**Respuesta:** La modificación del Plan Regulador en cuanto a zonificación contempla diferentes aspectos tales como fragilidad ambiental, disponibilidad de servicios públicos y comunales, plataformas fiscales, etc. por lo que el desarrollo de actividades comerciales y residenciales (zonas mixtas) no depende únicamente de la existencia de una vía de la red vial nacional o cantonal. La previsión de zonas mixtas se apega a lo establecido en el Reglamento de Zonificación propuesto.

Respecto a la consulta de previsión de zonas mixtas en el área de influencia del Proyecto mUEve, efectivamente se ha procurado un aumento de este tipo de zonas asociadas al proyecto referido, especialmente en los distritos Llanos de Santa Lucía y Paraíso, siempre y cuando las fincas se ubiquen o tengan su acceso dentro del anillo de contención urbana del GAM.

**Consulta u observación:** se solicita poder dividir las tierras agrícolas en lotes de 750 metros para los familiares frente a calle pública como hay un acuerdo municipal de hace un año o más.

**Respuesta:** el participante no aporta sustento técnico por el cual se justifique un lote de 750 metros para fraccionamientos en zona agropecuaria frente a calle pública, así como tampoco aporta documentación probatoria del acuerdo municipal al que hace referencia, razón por la cual no es posible referirse al mismo. De acuerdo con el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto se plantea la posibilidad de permitir fraccionamiento de 1000m<sup>2</sup> en zona agropecuaria frente a vía pública con previsión vial no menor a 14m, esto de acuerdo con los resultados del proceso participativo realizado en abril de 2022.

**Consulta u observación:** se solicita poder dividir las parcelas agrícolas entre familiares a 1000 metros cuadrados. Se solicita la unión familiar y lucha contra la migración de las zonas rurales de Paraíso, por no poder dividir las zonas agrícolas.

**Solicitud correlacionada:** envía por correo electrónico un documento posterior a la audiencia pública en el que se listan una serie de interrogantes (correo 6, anexo 7), la identificada con numeral 7 y 11 amplía la consulta presentada en audiencia.

**Respuesta:** efectivamente de acuerdo con el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto se plantea la posibilidad de permitir fraccionamiento de 1000m<sup>2</sup> en zona agropecuaria frente a vía pública con previsión vial no menor a 14m, esto de acuerdo con los resultados del proceso participativo realizado en abril de 2022.

**Consulta u observación:** se solicita mejores caminos con accesibilidad en vías intercomunicativas que hoy están abandonadas y que no nos permiten lotificar.

**Respuesta:** el mantenimiento vial es una tarea de la administración que corresponde a la respectiva instancia de la Municipalidad de Paraíso y que no depende exclusivamente del Plan Regulador. Respecto de las posibilidades para lotificar u operar fraccionamientos se debe tener presente el tipo de zona y los parámetros urbanos establecidos en el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*



**Consulta u observación:** se solicita incentivar el turismo, el emprendedurismo, la acción cultural y la económica, reconociendo espacios de interés turístico que no han sido considerados como el Puente de La Castilla, como la vía férrea, como el cercano Puente Páez y otros que están en la propuesta.

**Solicitud correlacionada:** envía por correo electrónico un documento posterior a la audiencia pública en el que se listan una serie de interrogantes (correo 6, anexo 7), la identificada con numeral 11, 12 y 13 amplía la consulta presentada en audiencia

**Respuesta:** para el fomento de la actividad turística la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se permiten actividades de turismo en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto). Algunos de los sitios mencionados por el participante fueron tomados en consideración tal como el Balneario La Joya y puente antiguo sobre el Río Parrúas. Además, es importante también hacer una diferenciación entre la creación de una zona turística por parte del Plan Regulador y la declaración de sitios específicos como patrimonio histórico lo cual corresponde a otras instancias gubernamentales.

**Consulta u observación:** se solicita se respete y se avance con la Ley 7600, que está siendo totalmente avasallada hasta en el Centro de Paraíso.

**Solicitud correlacionada:** envía por correo electrónico un documento posterior a la audiencia pública en el que se listan una serie de interrogantes (correo 6, anexo 7), la identificada con numeral 14 amplía la consulta presentada en audiencia.

**Respuesta:** efectivamente dentro de las normas de diseño para construcción de espacio público se establece la obligatoriedad de cumplir con la Ley 7600 (ver artículo 16 Reglamento de Mapa Oficial propuesto). De igual manera se requiere expresamente el cumplimiento de esta ley a lo largo del Reglamento de Construcciones propuesto, ejemplo ver artículo 17 del citado reglamento.

**Consulta u observación:** se solicita tener una ciudad limpia y que se valore realmente si es conveniente tanta rotulación en un cantón turístico desde 1993.

**Respuesta:** el Reglamento de Construcciones propuesto contempla en el capítulo V todo lo relacionado con normativa para publicidad exterior, así mismo en el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por SETENA mediante resolución 0018-2023, se contempla en sus lineamientos generales la obligatoriedad de observar las normas del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Anexo No. 2 del Decreto Ejecutivo 32079, sus reformas o normativa que lo sustituya), el cual incluye una Política Ambiental para uso racional de recursos que contiene directrices que buscan el menor impacto ambiental negativo sobre el paisaje.

**Consulta u observación:** se solicita incrementar sitios turísticos en terrenos de parcelas que hoy dicen, no sirven para agricultura, como la zona de Mero Norte, terrenos que deberían ser divisibles familiarmente.

**Solicitud correlacionada:** envía por correo electrónico un documento posterior a la audiencia pública en el que se listan una serie de interrogantes (correo 6, anexo 7), las identificadas con numeral 11 y 12 amplían la consulta presentada en audiencia.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

**Respuesta:** respecto al fraccionamiento en parcelas de 1000m<sup>2</sup> efectivamente de acuerdo con el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto se plantea la posibilidad de permitir fraccionamiento de 1000m<sup>2</sup> en zona agropecuaria frente a vía pública con previsión vial no menor a 14m, esto de acuerdo con los resultados del proceso participativo realizado en abril de 2022.

Para el fomento de la actividad turística la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se permiten actividades de turismo en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

**Consulta u observación:** se solicita, en zonas limítrofes con San Rafael que coinciden en zonificación, como la calle de Valle Escondido, se le pueda dar la misma zonificación que tiene el Cantón de San Rafael de Oreamuno.

**Solicitud correlacionada:** envía por correo electrónico un documento posterior a la audiencia pública en el que se listan una serie de interrogantes (correo 6, anexo 7), la identificada con el numeral 3 amplía la consulta presentada en audiencia.

**Respuesta:** no se brindaron datos que permitan ubicar la zona específica a la cual se refiere el participante, sin embargo, de acuerdo con información municipal el sector de Valle Escondido corresponde a la parte norte del distrito de Llanos de Santa Lucía colindante con el cantón de Oreamuno y por su parte la calle de Valle Escondido corresponde al tramo vial que sirve de límite con el cantón de Oreamuno, particularmente a lo largo de las fincas 45628, 45625 y 45629; este sector se ubica fuera del anillo de contención urbana del GAM, por lo que de acuerdo con disposiciones regionales (ver decreto No.25902 MIVAH-MP-MINAE) tuteladas por el INVU se mantiene con la misma zonificación del Plan Regulador vigente (Zona Agropecuaria).

**Consulta u observación:** se solicita valorar emprendedurismos turísticos con patentes turísticas en servidumbres públicas que hay en Paraíso.

**Solicitud correlacionada:** envía por correo electrónico un documento posterior a la audiencia pública en el que se listan una serie de interrogantes (correo 6, anexo 7), la identificada con numeral 8 amplía la consulta presentada en audiencia.

**Respuesta:** por disposición del INVU no se permiten actividades de comercio en inmuebles con acceso por servidumbre, salvo que se opere un cambio a calle pública.

**Nota:** en el correo 6, anexo 7 remitido por el señor Mauricio Solano, no se atienden los numerales 1,2,5,9,10 y 15; por cuanto no corresponden a ampliaciones de consultas planteadas en audiencia pública de conformidad con el artículo 22 del Reglamento de la audiencia pública presencial y virtual del proyecto de modificación del Plan Regulador de Paraíso, mismo que se aclaró en las reglas de participación de la audiencia según consta en el acta de sesión extraordinaria No. 242-2023 del Concejo Municipal.

## 10. Sara Johanna Mooij

**Consulta u observación:** Los cambios desde la última reunión que hemos tenido acá es super bueno. Saber bajo cuál uso de suelo está clasificado centros de acopio o centros de transferencia y saber si cada distrito tiene esta zonificación.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 10. Sara Johanna Mooij

**Solicitudes correlacionadas:** El día de la audiencia pública realiza también participación escrita (boleta 23, anexo 8) con la misma consulta.

**Respuesta:** los centros de acopio se proponen permitir de manera condicional en Zona Mixta Industrial, Zona de Interés Turístico A y B y en Zona Agropecuaria. El condicionante para el desarrollo de la actividad corresponde a las normas para mantener moderado-bajo impacto ambiental potencial, es decir edificaciones que sean menores de 500 m<sup>2</sup> y bajo la modalidad de Pequeñas Empresas según el Decreto Ejecutivo No.33111 Reglamento General a la Ley No.8262 de Fortalecimiento de las Pequeñas y Medianas Empresas. Además, en todos los casos deben cumplir con el Decreto Ejecutivo No.35906-S, Reglamento de Centros de Recuperación de Residuos Valorizables. Considerar que no se permite se acopien residuos electrónicos.

Respecto a la ubicación permitida de la actividad, se tiene que debido a los tipos de zona donde es posible realizarla, efectivamente se puede desarrollar en todos los distritos del cantón.

**Consulta u observación:** como está contemplado el tema de paisajismo, porque el Valle de Orosi es conocido por verde y limpio, pero los plásticos transparente blancos relacionados con agricultura son demasiados y cada semana sigue, ver cómo podemos matar este problema sin afectar a los agricultores.

**Solicitudes correlacionadas:** El día de la audiencia pública realiza también participación escrita (boleta 23, anexo 8) con la misma consulta.

**Respuesta:** en el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por SETENA mediante resolución 0018-2023, se contempla en sus lineamientos generales la obligatoriedad de observar las normas del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Anexo No. 2 del Decreto Ejecutivo 32079, sus reformas o normativa que lo sustituya), el cual incluye una Política Ambiental para uso racional de recursos que contiene directrices que buscan el menor impacto ambiental negativo sobre el paisaje.

#### 11. Hernán Siles González

**Consulta u observación:** quisiera conocer cuál fue la actividad participativa que ha tenido el Concejo Municipal y cuales aportes a la modificación del plan regulador.

**Respuesta:** el Concejo Municipal de Paraíso participa en el proceso de modificación del Plan Regulador de conformidad con lo indicado en la Ley de Planificación Urbana No.4240. Los detalles de ejecución del proceso de modificación del Plan Regulador, fue de conocimiento del Concejo Municipal según consta en Acta de Sesión Extraordinaria No.154-2022, de fecha 04 de abril de 2022.

**Consulta u observación:** las zonas protegidas de las nacientes que no están mapeadas me parece que ese es un error, porque es una información relevante, importante, sensible y sobre todo determinante para la toma de decisiones, al no verlas mapeadas nos pueden inducir al error.

**Respuesta:** la no inclusión de las áreas de protección de ríos y nacientes como zonas del mapa de zonificación, no provoca ausencia de las restricciones legales que pesan sobre ellas debido a que las mismas se sujetan a la Ley Forestal y Ley de Aguas, las cuales poseen una jerarquía jurídica superior a los reglamentos de Plan Regulador, por lo cual se debe tener presente que la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública cuenta con el visto bueno de la SETENA según resolución 0018-2023.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 11. Hernán Siles González

Como parte del diagnóstico para la modificación del Plan Regulador de Paraíso se demostró la ubicación incorrecta de algunas zonas de protección en el mapa de zonificación vigente, que hacen referencia a áreas de protección de cuerpos de agua mal ubicados, ocasionando a los administrados restricciones territoriales incorrectas que no pueden ser desaplicadas por encontrarse en el mapa de zonificación del Plan Regulador (ver como referencia Dictamen C-157-2017 de la Procuraduría General de la República). En su defecto la validación de las áreas de protección se debe realizar para cada caso debidamente fiscalizado por la Municipalidad con base en cartografía (mapa de nacientes) y procedimientos específicos para este fin (revisión de afectación por cuerpos de agua para cada trámite de uso de suelo o licencia municipal). Para estos fines paralelamente con la publicación del Plan Regulador propuesto, la Municipalidad desarrollará un procedimiento adicional para la revisión de las nacientes mediante los insumos aportados por la Dirección de Aguas, institución responsable de indicar las ubicaciones de los cuerpos de agua registrados por ellos, así esta capa se utilizará de consulta junto con la zonificación del Plan Regulador para el otorgamiento de licencias municipales, introduciendo así una mejora práctica en la zonificación local, ya que en caso de determinar discrepancias entre lo establecido en dicho mapa (mapa de nacientes) y lo constatable a nivel de realidad en el sitio, ya no tendrá que aplicarse una restricción injustificada a los propietarios y proceder por este solo hecho a realizar una modificación del Plan Regulador, sino que solamente se tendría como válido lo constatado en sitio por las autoridades competentes.

**Consulta u observación:** me preocupan mucho las zonas de control el Alto Araya, Jucó y Purisil creo que en el Alto Loaiza se quedaron cortos es muy pequeña, en Jucó se les fue la mano podemos restringir a muchas personas que viven ahí para que no puedan crecer, limitarse, no puedan segregar, por ejemplo, o construir o tan siquiera remodelar. En cuanto a Purisil me preocupa también la zona limitante porque viendo el mapa por ejemplo la inundación que se tuvo el año anterior pasó sobre una zona que no está mapeada entonces también se pudieron quedar cortos.

**Respuesta:** las zonas de control especial de Alto Loaiza, Calle Jucó y Purisil se determinaron con base en estudio específico de campo que dio como resultado el “Informe de geología ambiental, inspección e identificación de amenazas naturales”, que forma parte del expediente ambiental EAE-18-2009, mismo que puede ser consultado de manera íntegra en la SETENA.

**Solicitudes correlacionadas:** El día de la audiencia pública presenta documentación (boleta 24, anexo 8) con una serie de observaciones al Plan Regulador.

- A. La estadística tiene herramientas para determinar cuándo una muestra infiere en la población, es decir si la cantidad de personas que participaron son una muestra suficiente para inferir que representan a la comunidad y así obtener límites de confianza recomendados. ¿Qué fórmula general usaron para medir las actividades y que resultados dieron? ¿Cuál fue la razón de peso para no contestar las observaciones realizadas por mi persona?
- B. Ese proceso ha sido objeto de observaciones, críticas y reclamos por parte de dos regidores ¿Cuáles fueron las acciones técnicas para corregir esas observaciones/críticas?
- C. ¿Porque no se llamaron a las Asociaciones de Desarrollo de Orosi para contar con una participación activa? ¿Por qué no se convocó a Concejo de distrito de Orosi para contar con participación activa?
- D. ¿Se convocó a ASADAS y otras entidades relevantes de la comunidad para contar con una participación activa? ¿Participo el ingeniero o responsable del acueducto municipal en este proceso? ¿Si no participo porque razón?
- E. ¿Existe normativa propuesta respecto a paisaje? Si no la hay ¿cuál es el motivo de esa gran omisión? ¿Por qué no hay reglamento referente al paisaje?

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 11. Hernán Siles González

F. En la comunidad de Orosi no es de esperar una zona industrial de tipo libre, pero si una pequeña población que necesita desarrollar la actividad. Existe la necesidad y existe zonas adecuadas donde se puede planificar colocarlas y dar oportunidades de desarrollo. ¿Existe esa zona en el distrito de Orosi? ¿Sino existe por qué razón técnica no se incluyó?

G. ¿Por qué no se consideró dentro de la modificación del Plan Regulador la zona de amortiguamiento del Parque Nacional Tapantí? ¿Qué acciones correctoras se pueden adoptar en estas zonas para cumplir con la normativa vigente?

H. Respecto al distrito Orosi, ¿por qué limitar la zona comercial ya saturada? ¿Por qué se normalizó lo existente pero no se visualizó el crecimiento inmediato y futuro? ¿Qué estudio o herramienta técnica sustenta el área comercial reflejada?

I. Respecto al sector de Anita, Orosi, ¿Existen conocimiento de proyectos turísticos para esta zona? ¿Cuál es el criterio técnico para determinar que esa zona en específico es de interés turístico? ¿Por qué los estudios no arrojan una tendencia habitacional de alta densidad? Solicito realizar un estudio técnico para valorar cambiar de zona de media densidad a baja densidad y proteger la zona de recarga inmediata de estas nacientes. Calle Anita hacia Río Macho, ¿por qué esta zona no recibió el mismo trato (ZMR) que los vecinos inmediatos? ¿Por qué no se contempló que esta zona se encuentra inmersa dentro del anillo turístico y que necesita desarrollo y apertura comercial?

J. Sector de Troya (entrada a Orosi), sector en ZAG rescatable para desarrollo urbanístico de baja densidad ¿por qué el estudio no refleja esa realidad? ¿Qué estudio técnico sustenta la zonificación brindada?

K. El participante alega que, fundamentado en el Decreto Ejecutivo No.22596, solicita: i- que en todo el anillo turístico se habilite una franja de zona de interés turístico de al menos 70 metros como mínimo y máximo como 100 metros lineales de fondo, ii- que preparemos al cantón de Paraíso para recibir comercio y desarrollo.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 11. Hernán Siles González

### Respuestas:

A. El proceso participativo de Plan Regulador es abierto a toda la comunidad y la participación de cada persona es voluntaria. Para el caso de Paraíso la realización del proceso participativo y su informe técnico fue debidamente aprobado por el INVU según oficio DU-UCTOT-300-2022 (anexo 11). La Ley de Planificación Urbana prevé la audiencia pública (artículo 17) como espacio participativo con atención de observaciones individualizadas, y por lo tanto todas las consultas sobre el proyecto de modificación se responden con base a lo presentado por cada participante en la audiencia pública realizada el 4 de mayo de 2023.

B. No se aportan nombres de los regidores ni las observaciones, críticas o reclamos a los que hace referencia el participante, por lo no es posible referirse a esta consulta.

C. El desarrollo del proceso participativo fue de conocimiento de todas las personas que integran el Concejo Municipal según consta en Acta de Sesión Extraordinaria No.154-2022, de fecha 04 de abril de 2022. El proceso participativo es coadyuvante de la participación pública y complementa el espacio de participación establecido por ley que corresponde a la audiencia pública. La convocatoria a los diferentes talleres del proceso participativo se publicó en diferentes medios, incluyendo redes sociales oficiales de la Municipalidad de Paraíso, así como envío de invitaciones personalizadas a todos los grupos organizados del cantón que durante el mapeo de actores sociales brindaron sus datos de contacto para ser partícipes del proceso.

D. El proceso participativo de Plan Regulador es abierto a toda la comunidad y la participación de cada persona es voluntaria. Para el caso de las ASADAS se realizó un taller presencial y específico con todas las ASADAS del cantón en marzo de 2022, en la sede de la ASADA Orosi. Asimismo, los datos facilitados por el acueducto municipal y el resultado del taller de Orosi se incorporan en el Diagnóstico Territorial aprobado por el INVU según oficio DU-UCTOT- 128-2022 (anexo 12).

E. La Municipalidad cumplió con todas sus obligaciones en tema de paisaje, para lo cual se recomienda ver el oficio ALC-1157-2022 (anexo 13) que forma parte del expediente ambiental EAE-18-2009. Además, con motivo del presente proceso de modificación del Plan Regulador de Paraíso, la Municipalidad ha sido consecuente con su responsabilidad y competencia en la planificación territorial y ha contemplado el tema de paisaje en el nuevo Reglamento de Desarrollo Sostenible, aprobado por la SETENA mediante resolución 0018-2023.

F. Efectivamente, de acuerdo con los resultados de los talleres participativos con la comunidad de los cuales se derivó la Política de Desarrollo para el cantón, el distrito Orosi se orienta el desarrollo turístico y no se evidenció la necesidad de una zona industrial. A pesar de lo anterior la nueva propuesta de zonificación de Plan Regulador potencia el desarrollo de usos combinados que puedan coexistir en armonía entre sí, existiendo por ejemplo la posibilidad de desarrollar actividades bajo la figura de talleres artesanales permitidos en la Zona de Interés Histórico Arquitectónico, Zona de Interés Turístico y en las zonas mixtas (residencial y residencial turística) sea como uso conforme o como uso condicional según corresponda. Adicionalmente en el anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto existe una amplia variedad de actividades que se permiten en diferentes zonas bajo la modalidad de taller artesanal.

G. La zona de amortiguamiento del Plan de Manejo del Parque Nacional Tapantí Macizo de la Muerte abarca una gran extensión del distrito de Orosi donde para todos los efectos de la Planificación Territorial se toman en cuenta las limitantes ambientales según los estudios de fragilidad ambiental aprobados por SETENA expediente EAE-18-2009, así como informes específicos de CNE. Todo lo anterior atendiendo el citado Plan de Manejo con el fin de promover “acciones para la protección de ecosistemas no incluidos dentro del área protegida o elementos de la biodiversidad muy especiales de tal forma que se contribuya con la viabilidad ecológica del área protegida”. Lo anterior se materializa en el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por la SETENA mediante resolución 0018-2023.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 11. Hernán Siles González

H. La actividad comercial de Orosi de acuerdo con la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública no se limita de forma exclusiva a la Zona de Comercio y Servicios, sino que también se prevé la posibilidad de desarrollo de algunas actividades de comercio y servicios que puedan coexistir con el uso residencial en las zonas mixtas (residencial y residencial turística) ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto. Es importante destacar que el Plan Regulador vigente (2012) la Zona de Comercio y Servicios muestra un patrón disperso y en algunos casos con manchas aisladas que imposibilitan un adecuado desarrollo de las actividades para las cuales fue creada. Por este motivo, se reorganizan atendiendo su distribución en el territorio según la plataforma fiscal (Zonas Homogéneas) vigente para el cantón de Paraíso al momento de la modificación del Plan Regulador, así como el uso actual de la tierra en sectores que presentan conglomerados de actividad comercial.

I. La modificación del Plan Regulador en cuanto a zonificación contempla diferentes aspectos tales como fragilidad ambiental, disponibilidad de servicios públicos y comunales, plataformas fiscales, entre otras, así como la ocupación de uso de suelo orientada en gran medida por el Plan Regulador vigente desde el año 2012. Los criterios de ordenamiento territorial se detallan en el artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente No.7554, y la armonización de la zonificación con las limitantes y potencialidades ambientales se detallan el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por la SETENA mediante resolución 0018-2023. Finalmente, en las zonas determinadas como interés turístico para Orosi, su potencial faculta la operación actual de proyectos turísticos o bien la posibilidad de que estos se fomenten a futuro. Por otra parte, la validación de las áreas de protección de las nacientes se debe realizar para cada caso debidamente fiscalizado por la Municipalidad con base en cartografía (mapa de nacientes) y procedimientos específicos para este fin (revisión de afectación por cuerpos de agua para cada trámite de uso de suelo o licencia municipal).

J. La delimitación de cuadrantes urbanos y su área de expansión fuera del anillo de crecimiento urbano de la GAM, se realiza atendiendo lo dispuesto por el Decreto Ejecutivo 25902 y el Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión emitido por el INVU, disponible en línea en el Sistema Costarricense de Información Jurídica.

K. Sobre el aspecto “i” el participante no aporta sustento técnico para su petición. Con respecto al punto “ii”, se tiene que la nueva propuesta de Plan Regulador fomenta el desarrollo de actividades combinadas en las distintas zonas de uso y específicamente para la actividad turística, la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se permiten actividades de turismo en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

## 12. Enrique Eduardo Mesén Rodríguez

**Consulta u observación:** a mí me interesa el desarrollo del cantón, no me quedo claro el asunto de lo que es la parte industrial, la parte también de turismo en ciertos sectores no está claro. Hoy el desarrollo social y económico de Paraíso va hacia la parte de comercio, la agricultura, la parte industrial el turismo tenemos que abrirle parte a estos sectores para que se desarrollen y no veo muy claro eso, la parte industrial hoy no quedo claro para mí, hoy se habla en Birrisito, se habla de Llanos de Santa Lucia, pero en realidad cuando se habla de construcciones o industrias importantes no hay ese espacio en nuestro cantón. No sé cómo estamos con ampliar el gran área metropolitana, pero hay que contemplarlo también porque Paraíso va a crecer mucho, es una ciudad que se está preparando.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 12. Enrique Eduardo Mesén Rodríguez

**Respuesta:** sobre el fomento al turismo, la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se propone permitir actividades de turismo en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

Sobre la actividad industrial, se mantiene la Zona Industrial del sector de Rogelio Coto (distrito Paraíso) y se propone la creación de nuevas zonas industriales en Llanos de Santa Lucía sobre terrenos baldíos que sustituyen zonas mixtas del Plan Regulador 2012, además de otra Zona Industrial en la calle vieja a Birrisito, que busca regularizar la presencia de talleres ya ubicados en el sector. Con estas acciones se pretende dar más oportunidad a la localización de industrias.

Sobre los talleres artesanales, en el anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto existe una amplia variedad de actividades que se permiten en diferentes zonas bajo esta modalidad.

Finalmente, la ampliación del anillo de contención del crecimiento urbano de la GAM es potestad del INVU, sin embargo, la nueva propuesta de zonificación implementa cambios importantes en la distribución de zonas residenciales de alta densidad así como zonas mixtas para propiciar una ocupación ordenada del territorio atendiendo también la disponibilidad de servicios públicos.

## 13. Luis Guillermo Bonilla Morales

**Consulta u observación:** mi consulta va dirigida con respecto al asunto de caminos y calles publicas ya que como copropietario en sociedad de una finca en Ujarrás sobre calle la línea ubicada en lo que es el cerro Santa Lucia o el clan Santa Lucia una de las áreas recientemente inscrita la Procuraduría General de la República nos exigió darle una amplitud de 14 metros al caminillo, al trillo del picacho que ni siquiera es calle la línea, ni calle calvario si no es un trillito casi intransitable de un metro que comunica la calle la línea con la parte alta de la finca que siempre hemos conocido como de la fábrica de cemento, a ese trillito la Procuraduría para efectos finales de inscripción final de la finca con el plano catastrado nos exigió 14 metros ahora bien si fuimos respetuosos y le quitamos casi 14 mil metros a la finca con tal de respetar esto que se nos exigió por parte de la procuraduría, ahora estamos sujetos a la que la Municipalidad determine si es una calle pública que lo dudo porque es un trillo, en caso de que no se determine así ¿nosotros podríamos exigir la restitución de esa área perdida? ya que son 14 metros que exigió la procuraduría y aparte de que nosotros hicimos esta adquisición teniendo una calificación de zona agrícola y de desarrollo turístico ahora vemos que estamos ubicados en una área simplemente de conservación, entonces más que todo es en esto que va a pasar con los que tenemos estas situaciones que respetamos zonas de amplitud vial y al final talvez no van a ser reconocidas como tal.

**Solicitudes correlacionadas:** El día de la audiencia pública realiza también participación escrita (boleta 21, anexo 8) en la que solicita se mantenga el uso de suelo actual de la finca 3-205862-000 a nombre de Desarrollo Turístico Volcán Santa Lucía Ujarrás SA.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*



### 13. Luis Guillermo Bonilla Morales

**Respuesta:** Respecto de la identificación de caminos públicos la nueva propuesta de Plan Regulador incluye un Reglamento de Mapa Oficial, donde se establece los criterios para la identificación de la jerarquía de la red cantonal. Para el caso que nos ocupa el camino frente a la finca 3-205862-000 se contempla como un camino público vecinal con una previsión vial de 14 m. No obstante, para todos los efectos de verificación deberá consultar el Mapa Oficial de la propuesta de modificación del Plan Regulador.

Respecto a la solicitud de conservar el uso de suelo planificado para la finca 3-205862-000 se tiene que con la nueva propuesta de zonificación se encuentra en Zona de Protección, con lo cual no tendría variación en la zonificación del Plan Regulador vigente 2012, dado que también se ubica en Zona de Protección. Importante que dentro de la nueva Zona de Protección propuesta se contempla un lote mínimo de 7000m<sup>2</sup> sea para segregaciones frente a vía pública o con servidumbre agropecuaria o forestal y se permite una variada gama de actividades (mayor apertura) que incluye las actividades turísticas (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

### 14. Wilder Cornejo Vega

**Consulta u observación:** yo tengo un emprendimiento específicamente en Palomo, frente al antiguo restaurante Río Palomo, actualmente estoy trabajando con un uso de suelos sumamente restringido, yo creo que si queremos reactivar la economía, turismo y darle un bienestar al pueblo necesitamos ampliar un poco más esos usos de suelo.

**Respuesta:** de acuerdo con la nueva propuesta de zonificación del Plan Regulador, para las fincas ubicadas frente al antiguo restaurante Río Palomo en ruta 224, brindado como punto de referencia por el participante, se tiene que la zonificación vigente es Zona de Protección de Recurso Hídrico, con la propuesta de zonificación estas fincas se proponen como Zona Agropecuaria, en las que se propone permitir algunas actividades comerciales, así como el desarrollo de actividades turísticas. Para la identificación de actividades específicas que puedan ser de interés del participante, ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto.

### 15. Rafael Ángel Araya Carvajal

**Consulta u observación:** la parte norte del distrito quinto, pasa de una densidad residencial baja a una densidad residencial media, y en esa zona que es bastante amplia que se le cambia de densidad existen al menos 2 de las 3 nacientes que abastecen de agua potable al centro de Paraíso, me llamo la atención que las nacientes no están definidas no están mapeadas, entonces da la impresión de que podrían ser reducidas, debemos recordar que por principio pro natura más bien deben ampliarse las zonas de protección en nacientes de consumo humano, y de hacer lo contrario estaría en contra lo que establece el Art. 35 de la ley de aguas, que le establece al menos un radio de 200 metros.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

### 15. Rafael Ángel Araya Carvajal

**Respuesta:** la no inclusión de las áreas de protección de ríos y nacientes como zonas del mapa de zonificación, no provoca ausencia de las restricciones legales que pesan sobre ellas debido a que las mismas se sujetan a la Ley Forestal y Ley de Aguas, las cuales poseen una jerarquía jurídica superior a los reglamentos de Plan Regulador, por lo cual se debe tener presente que la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública cuenta con el visto bueno de la SETENA según resolución 0018-2023.

Como parte del diagnóstico para la modificación del Plan Regulador de Paraíso se demostró la ubicación incorrecta de zonas de protección en el mapa de zonificación vigente, que hacen referencia a áreas de protección de cuerpos de agua mal ubicados, ocasionando a los administrados restricciones territoriales incorrectas que no pueden ser desaplicadas por encontrarse en el mapa de zonificación del Plan Regulador (ver como referencia Dictamen C-157-2017 de la Procuraduría General de la República).

En su defecto la validación de las áreas de protección se debe realizar para cada caso debidamente fiscalizado por la Municipalidad con base en cartografía (mapa de nacientes) y procedimientos específicos para este fin (revisión de afectación por cuerpos de agua para cada trámite de uso de suelo o licencia municipal). Para estos fines paralelamente con la publicación del Plan Regulador propuesto, la Municipalidad desarrollará un procedimiento adicional para la revisión de las nacientes mediante los insumos aportados por la Dirección de Aguas, institución responsable de indicar las ubicaciones de los cuerpos de agua registrados por ellos, así esta capa se utilizará de consulta junto con la zonificación del Plan Regulador para el otorgamiento de licencias municipales, introduciendo así una mejora práctica en la zonificación local, ya que en caso de determinar discrepancias entre lo establecido en dicho mapa (mapa de nacientes) y lo constatable a nivel de realidad en el sitio, ya no tendrá que aplicarse una restricción injustificada a los propietarios y proceder por este solo hecho a realizar una modificación del Plan Regulador, sino que solamente se tendría como válido lo constatado en sitio por las autoridades competentes.

**Consulta u observación:** me gustaría es que no fuera letra muerta cuando que el desarrollador en un programa de desarrollo sostenible deberá disponer de las aguas, ósea no puede recurrir a los desfuegos por ejemplo de Río Pollo, Río Páez porque de hecho conlleva a inundaciones, ese detalle me parece bastante difícil que en todo desarrollo residencial se disponga todas las aguas tanto residuales como llovidas.

**Respuesta:** el Reglamento de Construcciones propuesto contempla en los artículos 21 y 22 todo lo relacionado con normativa para la gestión del drenaje pluvial y manejo de aguas servidas o residuales. Adicionalmente en el artículo 7 se establecen incentivos para el diseño de construcción sostenible. Así mismo el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por SETENA mediante resolución 0018-2023, contempla lineamientos ambientales tanto generales como específicos para el tratamiento de aguas residuales.

### 16. Sofía Solís

**Consulta u observación:** en la zona de Santiago, bueno las zonas turísticas, estaban sectorizadas en S12A, S12B y S12C en el plan o en el mapa actual plan regulador actual, para la propuesta están indicando como zona de interés turística A y B ¿la C desaparece?

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 16. Sofía Solís

**Respuesta:** en la propuesta de Plan Regulador se aplica un cambio de nomenclatura creándose las Zonas de Interés Turístico (ZIT) tipo A y tipo B, diferenciadas únicamente por la densidad de ocupación del territorio (ver anexo 1. Parámetros Urbanos por Zona del Reglamento de Zonificación propuesto), de forma tal que se propone una nomenclatura diferente a la del Plan Regulador vigente. Esta nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022.

**Consulta u observación:** ¿las actividades que están permitidas desarrollar en estas zonas turísticas se mantienen como en el plan actual o van a ser modificadas?

**Respuesta:** en la propuesta de Plan Regulador se aumentaron las actividades comerciales y de servicios que se permiten, sea como uso conforme o como uso condicional en la Zona de Interés Turístico (A y B). En el anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto se presentan la variedad de actividades que se permiten en la zona.

#### 17. Adrián Chichilla Ramírez

**Consulta u observación:** tengo una duda respecto al anillo 13 y la ruta 224 porque a un lado se habla de zona mixta comercial / residencial, y en otro lado de la misma carretera viene zona residenciales de media, baja densidad, ¿cuál fue el parámetro para determinar para que un lado sea una zona para el otro otra? Me parece que alrededor de ese anillo de la ruta 224 debería ser una zona comercial turística, no estoy diciendo que sea sobre la carretera lineal hacia adentro 500 metros no, si no sobre la carretera para propiciar en ese anillo turístico propiciar el comercio y el turismo.

**Respuesta:** El participante no brinda una ubicación determinada que permita un análisis específico de la situación, por lo tanto, tampoco es posible dar una respuesta específica. No obstante lo anterior, la modificación del Plan Regulador en cuanto a zonificación contempla diferentes aspectos tales como fragilidad ambiental, disponibilidad de servicios públicos y comunales, plataformas fiscales, entre otras, así como la ocupación de uso de suelo orientada en gran medida por el Plan Regulador vigente desde el año 2012. Los criterios de ordenamiento territorial se detallan en el artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente No.7554, y la armonización de la zonificación con las limitantes y potencialidades ambientales se detallan el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por la SETENA mediante resolución 0018-2023.

**Consulta u observación:** el plan regulador debe de tener incluir las nacientes, es muy importante esto porque Paraíso ha tenido muchos problemas de agua a lo largo de los años y no pueden establecerse desarrollos si las nacientes no están debidamente determinadas en un mapa, la dirección de aguas tiene cantidad de documentación e información de donde están las nacientes y existe la ley de aguas; estas áreas deberían de ser zonas inclusive de la municipalidad para su protección

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 17. Adrián Chichilla Ramírez

**Respuesta:** la no inclusión de las áreas de protección de ríos y nacientes como zonas del mapa de zonificación, no provoca ausencia de las restricciones legales que pesan sobre ellas debido a que las mismas se sujetan a la Ley Forestal y Ley de Aguas, las cuales poseen una jerarquía jurídica superior a los reglamentos de Plan Regulador, por lo cual se debe tener presente que la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública cuenta con el visto bueno de la SETENA según resolución 0018-2023.

Como parte del diagnóstico para la modificación del Plan Regulador de Paraíso se demostró la ubicación incorrecta de zonas de protección en el mapa de zonificación vigente, que hacen referencia a áreas de protección de cuerpos de agua mal ubicados, ocasionando a los administrados restricciones territoriales incorrectas que no pueden ser desaplicadas por encontrarse en el mapa de zonificación del Plan Regulador (ver como referencia Dictamen C-157-2017 de la Procuraduría General de la República).

En su defecto la validación de las áreas de protección se debe realizar para cada caso debidamente fiscalizado por la Municipalidad con base en cartografía (mapa de nacientes) y procedimientos específicos para este fin (revisión de afectación por cuerpos de agua para cada trámite de uso de suelo o licencia municipal). Para estos fines paralelamente con la publicación del Plan Regulador propuesto, la Municipalidad desarrollará un procedimiento adicional para la revisión de las nacientes mediante los insumos aportados por la Dirección de Aguas, institución responsable de indicar las ubicaciones de los cuerpos de agua registrados por ellos, así esta capa se utilizará de consulta junto con la zonificación del Plan Regulador para el otorgamiento de licencias municipales, introduciendo así una mejora práctica en la zonificación local, ya que en caso de determinar discrepancias entre lo establecido en dicho mapa (mapa de nacientes) y lo constatable a nivel de realidad en el sitio, ya no tendrá que aplicarse una restricción injustificada a los propietarios y proceder por este solo hecho a realizar una modificación del Plan Regulador, sino que solamente se tendría como válido lo constatado en sitio por las autoridades competentes.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## Observaciones escritas (presenciales).

### 1. Alejandra Rojas Quirós (boleta 1, anexo 8)

**Consulta u observación:** Solicita a nombre de su padre Miguel Rojas Coto, el cambio de zonificación de su finca ya que de acuerdo con la propuesta de plan regulador la misma se mantiene en zona de protección, en donde en años pasados se realizaron segregaciones por ser una zona 100% residencial ya que está rodeada de casas y parte de la finca consta de agua potable y un ranchito que años atrás tenía electricidad. Solicito tomar en cuenta estos puntos para poder segregar dos lotes para mis nietos.

**Respuesta:** de acuerdo con la documentación aportada por el participante, se trata de la finca con plano catastrado 300048041965, la cual se ubica en el mapa de zonificación del Plan Regulador vigente en Zona de Protección y de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales se ubica en una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A), donde el uso recomendado según el Índice de Fragilidad Ambiental es "...desarrollar cobertura boscosa y proyectos de reforestación." Por esta razón en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública, el inmueble se mantiene como Zona de Protección, resultando por ello que mantiene la misma zonificación en la que se ubica actualmente.

### 2. Sergio Pacheco Echandi (boleta 2, anexo 8)

**Consulta u observación:** Segregación de 20 ha en calle Gavilán (Palomo) en lotes de 200 m2 con frente a calle pública, y el resto en parcelas de 5000 m2, actualmente se encuentra como ZRBD y en el nuevo plan esta como zona de protección, la propiedad se encuentra en el último kilómetro de calle Gavilán al este antigua finca de Arturo Echandi. Por lo que se solicita el cambio de uso de suelo en esa área ya que es muy turística a zona mixta residencial turística.

**Respuesta:** el sector de calle Gavilán posee pendientes desde onduladas hasta escarpadas con capacidad de uso de la tierra para el desarrollo desde cultivos hasta protección forestal. Por su parte la condición de fragilidad ambiental es del tipo alta (II-A) con limitaciones para la ocupación humana permanente. Por estas razones el sector se zonificó en parte como Zona Agropecuaria (ZAG) y en parte como Zona de Protección (ZP). Es importante mencionar que en el caso de la ZAG se propone permitir la segregación de hasta 1000m2 frente a calle pública. Respecto a la posibilidad de desarrollo de actividades turísticas, el anexo 2 de la nueva propuesta de Reglamento de Zonificación prevé la posibilidad para el desarrollo de diversas actividades turísticas en ambos tipos de zona.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

### 3. Misael Eduardo Solano Madriz (boleta 4, anexo 8)

**Consulta u observación:** Tenemos una propiedad de 50 m frente a calle pública y lo que más deseo es darles a mis hijos un lote para que pueda construir sus casitas.

**Respuesta:** de acuerdo con los datos del Registro Inmobiliario para la cédula consignada por el participante, corresponde la finca 265223 la cual se ubica en la nueva propuesta de zonificación en dos zonas siendo estas Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD) y Zona Agropecuaria (ZAG). Esta condición implica un cambio respecto de la zonificación del Plan Regulador vigente 2012 en donde la finca de referencia se ubica enteramente en ZAG. Con este cambio el participante tiene la posibilidad de segregar lotes frente a calle pública con un área mínima de 200m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10m. La descripción indicada corresponde al texto de la propuesta reglamentaria por lo que para determinar las posibilidades reales de construir en el inmueble, el administrado deberá realizar las consultas pertinentes en la Municipalidad de Paraíso, siguiendo los mecanismos administrativos para tal fin.

### 4. Juan Rafael Brenes Ramírez (boleta 5, anexo 8)

**Consulta u observación:** ¿cuantos metros se podrán segregar de una parcela para poder construir una casa? Sector La Puente, Santiago de Paraíso.

**Respuesta:** de acuerdo con la nueva propuesta de zonificación, el sector de La Puente en el distrito Santiago queda distribuido en tres zonas diferentes, siendo estas: Zona Mixta Residencial Comercial con un lote mínimo para segregación de 150m<sup>2</sup>, Zona Residencial de Media Densidad con un lote mínimo de segregación de 200m<sup>2</sup> y Zona Residencial de Baja Densidad con un lote mínimo de 450m<sup>2</sup>. Esta condición de zonificación supone un cambio con respecto a la zonificación del Plan Regulador vigente donde el sector se distribuía mayoritariamente en Zona Agropecuaria con un lote mínimo de 5000m<sup>2</sup> y Zona Mixta Residencial Comercial con un lote mínimo de 200m<sup>2</sup>.

**Consulta u observación:** ¿se puede desagregar un lote para construir estando dentro de la misma parcela, pero no estando el mismo frente a calle pública?

**Respuesta:** las posibilidades de segregación deberán ser consultadas para un lote específico siguiendo los mecanismos que para el efecto disponga la administración de la Municipalidad de Paraíso.

### 5. Carlos Francisco Meza Fallas (boleta 6, anexo 8)

**Consulta u observación:** queremos saber si de acuerdo a este plan regulador en este lote se puede construir para vivienda. Plano 3013490432009

**Respuesta:** El inmueble consultado se ubica en la nueva propuesta de zonificación en Zona Agropecuaria (ZAG), donde se propone permitir una vivienda por cada 5000m<sup>2</sup> en caso de nuevas parcelas. Para fincas existentes que no posean vivienda se propone realizar una vivienda por finca. La descripción indicada corresponde al texto de la propuesta reglamentaria por lo que para determinar las posibilidades reales de construir en el inmueble, el administrado deberá realizar las consultas pertinentes en la Municipalidad de Paraíso, siguiendo los mecanismos administrativos para tal fin.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 6. Carlos Alberto Coghi Quesada (boleta 8, anexo 8)

**Consulta u observación:** según el plan regulador actual la finca 3-26702 está en la zona de casas de baja densidad y este nuevo plan se cambia a zona protegida, con lo que no estoy de acuerdo por obvias razones, muy respetuosamente les pido no cambiar el uso de suelo de esa propiedad.

**Solicitudes correlacionadas:** envía por correo electrónico un documento (correo 7, anexo 7) posterior a la audiencia pública que no corresponden a una ampliación de la solicitud presentada, en la carta se plantean solicitudes de cambio de zonas para otras fincas, así como una serie de consultas que no fueron registradas en la boleta de participación escrita el día de la audiencia.

**Respuesta:** la finca 26702 en la nueva propuesta de zonificación conocida en audiencia pública se ubica en Zona Residencial de Media Densidad, mientras que en el Plan Regulador vigente 2012 se ubica en Zona Residencial de Alta Densidad propiciando únicamente un cambio en el área de lote mínimo para segregación, pasando de 150m<sup>2</sup> a 200m<sup>2</sup> manteniendo el uso planificado de suelo de zona residencial. Respecto a las solicitudes correlacionadas, las mismas no cumplen con las disposiciones del “Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y actualización del Plan Regulador del cantón de Paraíso” publicado en la Gaceta No. 230 del 1° de diciembre del 2022.

#### 7. Guillermo Calderón Coghi (boleta 9, anexo 8)

**Consulta u observación:** mi parcela mide 10 600m y queremos darles lotes a mis hijos de áreas menores a 5000m. La parcela cuenta con todos los servicios.

**Respuesta:** de acuerdo con los datos del Registro Inmobiliario para la cédula consignada por el participante y el área indicada, corresponde la finca 174549 la cual se ubica en la nueva propuesta de zonificación en Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD). Esta condición implica un cambio respecto de la zonificación del Plan Regulador vigente 2012 en donde la finca de referencia se ubica en ZAG. Con este cambio el participante tiene la posibilidad de segregar lotes con un área mínima de 200m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10m. La descripción indicada corresponde al texto de la propuesta reglamentaria por lo que para determinar las posibilidades reales de segregación en el inmueble, el administrado deberá realizar las consultas pertinentes en la Municipalidad de Paraíso, siguiendo los mecanismos administrativos para tal fin.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 8. Alexis Antonio Rivera Gómez (boleta 11, anexo 8)

**Consulta u observación:** En base a la finca folio real 3-268235-000 con plano de catastro C-2295848-2021, solicito se mantenga el uso de suelo vigente hasta hoy, dado que la modificación está variando el uso actual y me afecta directamente debido a que la zona del Rincón está teniendo auge inmobiliario importante. No encontramos motivo alguno para el cambio de uso de suelo siendo que este cambio nos generaría una afectación muy económica muy grande debido a las inversiones hechas en tramitología y lo más importante la inversión millonaria realizada en la compra de la propiedad hace algún tiempo, por lo que solicitamos se nos mantenga el uso actual y no se desmejore la categoría, parámetros o uso de suelo actual. Uso del suelo actual: ZRBD, uso de suelo propuesto: ZIHA

**Respuesta:** de acuerdo con la nueva propuesta de zonificación conocida en audiencia pública la finca 268235 (reunión de las fincas 44588, 255264 y 255265), se ubica en Zona de Interés Turístico tipo A, así como Zona de Protección. Es importante aclarar que en la zonificación vigente la finca también se ubica en dos tipos de zona, siendo estas Zona Residencial de Baja Densidad y Zona de Protección, en este caso el cambio implica una mejora en las posibilidades de desarrollo turístico para el inmueble, sin eliminar la posibilidad del desarrollo de vivienda individual (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto). Respecto de los proyectos iniciados el Reglamento de Construcciones propuesto prevé en su transitorio III, normas para mantener las condiciones del Plan Regulador 2012 para “proyectos iniciados” una vez que eventualmente la nueva propuesta entre en vigencia. A pesar de lo anterior, no se encuentra limitante para permitir los condominios residenciales en zonas turísticas, sujetos a la aplicación del lote mínimo y la densidad máxima permitida en cada zona, por lo que se operará el cambio respectivo para que los mismos sean usos conformes en las zonas mencionadas, sin embargo, dicho cambio queda sujeto a la revisión y aprobación por parte del INVU.

#### 9. Jenny Sáenz Rojas (boleta 12, anexo 8)

**Consulta u observación:** solicitud de aclaración porque la disminución de la marca de zonificación ZRMD en Loaiza de Cachí en la propuesta del Plan Regulador 2023, específicamente frente al Embalse de Cachí y que conlleva el camino Los Sáenz. Afectación: a. Limita el tema de crecimiento para el cantón, estas tierras no han tenido uso agropecuario por lo que se han mantenido en desuso y al disminuir la zonificación nos vemos afectados para tomar decisiones a futuro. b. Nos deja en desventaja respecto al tema de mantenimiento de caminos, por muchos años hemos luchado para que la Municipalidad intervenga el camino Los Sáenz (calle Los Segura) situación que no se ha logrado y con este cambio nos afectaría mucho más.

Pedimos que se mantenga la marca de zonificación ZRMD en este lugar indicado en tema de amplitud según el Plan 2013, pero en tema longitud sea según la propuesta del Plan 2023. Las fincas que solicitamos se modifiquen son todas de propiedad de la familia Saéenz Rojas. Nos interesa se mantenga la propuesta del Plan Regulador 2023 respecto a los parámetros urbanos por zona y externamos estar de acuerdo con los usos de suelo establecidos para la zonificación, siempre y cuando se acojan la petitoria antes externada.

**Respuesta:** de acuerdo con el croquis aportado por la participante y según datos del Registro Inmobiliario, algunas de las fincas a las que hace referencia son 249873, 249872 y 253321, las cuales según el Plan Regulador vigente se ubican en dos zonas, siendo estas Zona Agropecuaria (ZAG) y Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD), sin embargo, dichas fincas poseen una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A) y pendiente en su mayoría fuertemente ondulada con capacidad de uso de la tierra para cultivos y producción forestal. Además de acuerdo con el uso actual de la tierra consignado en los respectivos planos catastrados, se tiene que las fincas están ocupadas por café y repastos y su segregación se realizó

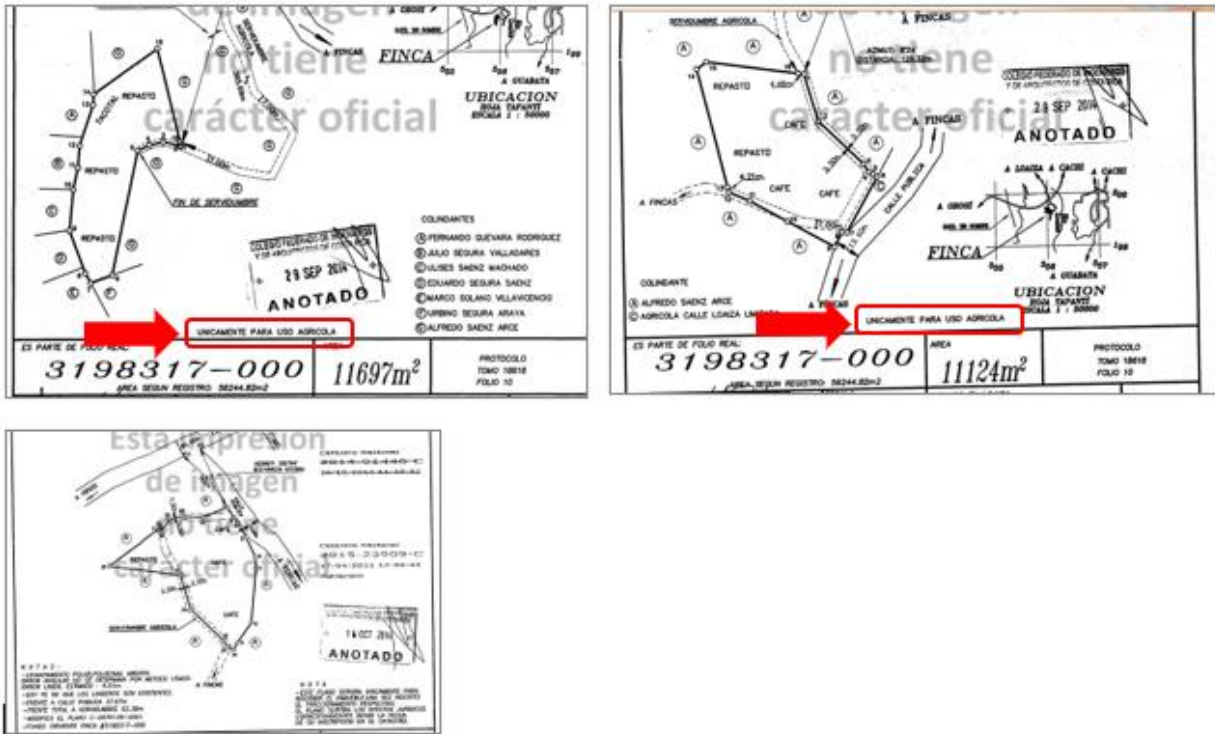
---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*



## 9. Jenny Sáenz Rojas (boleta 12, anexo 8)

con el fin único para parcelas agrícolas. Por todo lo anterior, considerando los criterios de ordenamiento territorial del artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, la zonificación de dichas parcelas se cambió en su totalidad a Zona Agropecuaria (ZAG).



**Consulta u observación:** solicitud de aclaración porque la disminución de la marca de zonificación ZIT y el aumento de la marca de zonificación ZRMD en Loiza de Cachí en la orilla del Embalse en la propuesta del Plan Regulador 2023. Afectación: a. Eliminación del derecho al crecimiento rural, con opciones de mejores ingresos para los habitantes del pueblo de Loiza. b. Disminución en el crecimiento de sector turismo que tantos ingresos pueden traer al cantón. c. Eliminación de progreso a pymes.

Pedimos se mantenga la marca de zonificación ZIT en el lugar indicado según el Plan 2013. Nos interesa se mantenga la propuesta del Plan Regulador 2023 respecto a los parámetros urbanos por zona y externamos estar de acuerdo con los usos de suelo establecidos para la zonificación, siempre y cuando se acojan la petitoria antes externada.

**Respuesta:** la modificación del Plan Regulador en cuanto a zonificación contempla diferentes aspectos tales como fragilidad ambiental, disponibilidad de servicios públicos y comunales, plataformas fiscales, entre otras, así como la ocupación de uso de suelo orientada en gran medida por el Plan Regulador vigente desde el año 2012. Los criterios de ordenamiento territorial se detallan en el artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente No.7554, y la armonización de la zonificación con las limitantes y potencialidades ambientales se detallan el Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por la SETENA mediante resolución 0018-2023. Aunado a lo anterior, los terrenos ubicados a la orilla del embalse son propiedad del ICE o se encuentran en administración de esta institución y son dedicados a protección. Por otra parte, para el

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 9. Jenny Sáenz Rojas (boleta 12, anexo 8)

fomento de la actividad turística la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se permiten diversas actividades comerciales, como actividades de turismo, en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto) ambas aledañas al sector de Loaiza de Cachí.

Respecto de las posibilidades para PYMES, la nueva zonificación propuesta incluye en Loaiza de Cachí una zona mixta, donde se permite la realización combinada de actividades de comercio y servicios con la vivienda, y aunado a ello se establece una zona de crecimiento residencial donde las pendientes del terreno son favorables para tales fines.

#### 10. Jenny Sáenz Rojas (boleta 13, anexo 8)

**Consulta u observación:** aporta documento firmado por Rolando Valverde Picado en el que solicita se revise la zonificación propuesta (ZRMAD) en la que se ubica nuestra empresa Ingeniería Hospitalaria OCR SA (finca con plano 311051832006) y se incluya dentro de la ZMR o el que según su criterio se ajuste más a la realidad y el cual permita a la empresa mantener en tanto su actividad comercial, así como continuidad y permanencia. Cabe mencionar que nuestra operación es totalmente limpia y ecológica, en armonía con el entorno y en apego a lo establecido por las regulaciones correspondientes tanto de esta Municipalidad, del INS y del Ministerio de Hacienda.

**Respuesta:** la finca con plano 311051832006 forma parte de la urbanización residencial Colina del Sur, y corresponde según el Plan Regulador vigente a Zona Residencial de Muy Alta Densidad. En la nueva propuesta de zonificación la finca mantiene su condición dentro de zona residencial en respeto al desarrollo original Colina del Sur, pero esta vez la zona cambia a alta densidad, sin que esto signifique perjuicio para la operación de actividades comerciales que posean sus respectivas licencias municipales, toda vez que las mismas podrán seguir operando en amparo al artículo 7, numeral 4 del Reglamento de Zonificación propuesto como “uso existente no conforme tolerado” en tanto las licencias municipales se mantengan vigentes.

#### 11. Kembley Saéñz Rojas (boleta 14, anexo 8)

**Consulta u observación:** solicitamos que en nuestras propiedades, fincas inscritas en la zona de Loaiza de Cachí, se nos otorgue las mismas condiciones de zonificación y se nos de apertura autorizándolas en ZRMD

**Respuesta:** de acuerdo con los datos del Registro Inmobiliario para las cédulas consignadas por la participante, corresponde las fincas 23034, 171380, 253321 y 249874, las cuales según la nueva propuesta de zonificación se encuentran en: (a) finca 23034 Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD), (b) finca 171380 Zona Residencial de Media Densidad y Zona Agropecuaria (ZAG), (c) finca 253321 Zona Agropecuaria y (d) finca 249874 Zona Agropecuaria.

Para el caso (a) finca 23034, se tiene que se encuentra en una zonificación acorde con la solicitada por los participantes, es decir ZRMD.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

### 11. Kembley Saéñz Rojas (boleta 14, anexo 8)

Para el caso (b) finca 171380, corresponde a una finca de 9723.79m<sup>2</sup>, cuya fragilidad ambiental es de tipo muy alta (I-A) y su pendiente dominante de terreno se ubica entre ondulada y fuertemente ondulada con capacidad de uso para cultivos, razón por la cual la mayoría de la finca se mantiene en ZAG, tal cual se ubica también en el Plan Regulador vigente. A pesar de lo anterior se propone una franja de ZRMD promedio, que facilite el fondo suficiente para la creación de lotes mínimos de 200 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10m frente a ruta nacional 224, esto para facilitar la continuidad de la citada ZRMD entre las fincas 23034 y 181992.

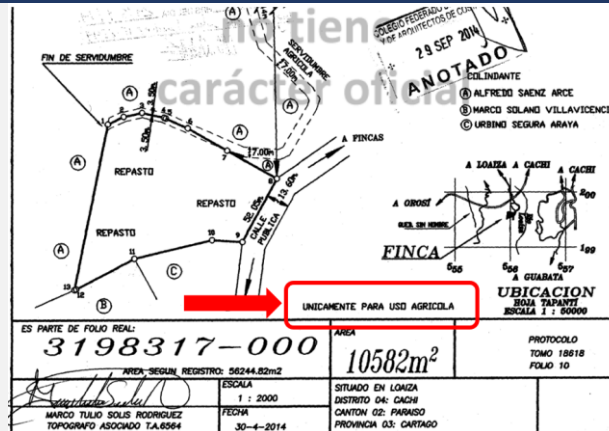
Para el caso © finca 253321, según el Plan Regulador vigente se ubica en dos zonas, siendo estas Zona Agropecuaria (ZAG) y Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD), sin embargo, dicha finca posee una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A) y pendiente en su mayoría fuertemente ondulada con capacidad de uso de la tierra para cultivos y producción forestal. Además de acuerdo con el uso actual de la tierra consignado en el respectivo plano catastrado, se tiene que la finca está ocupada por café y repastos y su segregación se realizó con el fin único para parcela agrícola. Por todo lo anterior, considerando los criterios de ordenamiento territorial del artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, la zonificación de dicha finca se cambió en su totalidad a Zona Agropecuaria (ZAG).



Para el caso (d) 249874, según el Plan Regulador vigente se ubica en dos zonas, siendo estas Zona Agropecuaria (ZAG) y Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD), sin embargo, dicha finca posee una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A) y pendiente en su mayoría fuertemente ondulada con capacidad de uso de la tierra para cultivos y producción forestal. Además de acuerdo con el uso actual de la tierra consignado en el respectivo plano catastrado, se tiene que la finca está ocupada por repasto y su segregación se realizó con el fin único para parcela agrícola. Por todo lo anterior, considerando los criterios de ordenamiento territorial del artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, la zonificación de dicha finca se cambió en su totalidad a Zona Agropecuaria (ZAG).

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

### 11. Kembley Saéñz Rojas (boleta 14, anexo 8)



### 12. Gilbert Meza Solano (boleta 15, anexo 8)

**Consulta u observación:** realizar segregaciones frente a la vía pública y considerar como uso mixto. Plano catastro C-1357436-2009

**Respuesta:** la finca con plano C-1357436-2009 se ubica en el mapa de zonificación del Plan Regulador vigente en Zona de Protección y Zona de Protección de Ríos y Quebradas, de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales se ubica en una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A), donde el uso recomendado según el Índice de Fragilidad Ambiental es "...desarrollar cobertura boscosa y proyectos de reforestación." Por esta razón en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública, el inmueble se mantiene como Zona de Protección, resultando por ello que mantiene una zonificación congruente con aquella en la que se ubica actualmente. Dentro de la nueva Zona de Protección propuesta se contempla un lote mínimo de 7000m<sup>2</sup> sea para segregaciones frente a vía pública o con servidumbre agropecuaria o forestal y se permite una variada gama de actividades que incluye las actividades turísticas (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

### 13. Estiven Mauricio Brenes Sanabria (boleta 16, anexo 8)

**Consulta u observación:** si en el actual Plan Regulador en una zona agrícola sólo se puede segregar 5000 m con el nuevo cambio del Plan Regulador a zona mixta cuanto sería la cantidad de metros que se podrán segregar y ¿habría que hacer servidumbre?

**Respuesta:** de acuerdo con la nueva propuesta de zonificación conocida en audiencia pública se propone la posibilidad de segregar en Zona Agropecuaria, lotes mínimos de 1000m<sup>2</sup> frente a calle pública y 5000m<sup>2</sup> con el uso de servidumbres agropecuarias, mientras que en la Zona Mixta Residencial Comercial se propone la posibilidad de segregar lotes mínimos de 150m<sup>2</sup> sea frente a calle pública o mediante el uso de acceso excepcional de uso residencial (servidumbre de paso), (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 14. Diego Chaves Brenes (boleta 17 y 18, anexo 8)

**Consulta u observación:** para la finca 78390 cuyo plano es C-1856359-2015 requiero que la zonificación actual que es residencial de baja densidad se mantenga así y no sea como zona de protección.

**Respuesta:** la finca 78390 se ubica en los márgenes del Río Reventazón con una porción de la finca con características de pendiente de terreno fuertemente escarpado, con capacidad de uso para manejo y protección forestal. Además de lo anterior, el uso actual de la finca se observa en verde. Por estas razones considerando los criterios de ordenamiento territorial del artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, la zonificación de dicha finca se cambió en su totalidad a Zona de Protección (ZP).

**Consulta u observación:** solicitar cambio en la zonificación del plan regulador para la finca 111756 cuyo plano catastrado es C-634968-1989. Revisando el plan regulador y su mapa, se indica que la propiedad mencionada se encuentra en zona de protección, lo cual limita la actividad agrícola permanente, tomando en cuenta antecedentes históricos del lugar esta propiedad ejecuta labores tipo beneficio de café por más de 50 años, adicionalmente se encuentra contiguo al propiedad un proyecto de suma importancia turística y con desarrollo agrícola y constructivo, por tanto solicito el cambio en el uso de mi propiedad siendo esta para uso agrícola y mixto de interés turístico.

**Respuesta:** de acuerdo con los datos del Registro Inmobiliario la finca 111756 se asocia al plano C-634968-1986, misma que según el Plan Regulador vigente (2012) se ubica en Zona de Protección de Ríos y Quebradas y Zona de Protección. En la nueva propuesta de zonificación conocida en audiencia pública la finca referida se ubica en Zona Agropecuaria (ZAG), en la cual se propone permitir además el desarrollo de actividades turísticas (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto). Por lo tanto, se concluye que la zonificación propuesta es conforme con la solicitud del participante.

#### 15. Michael Gamboa Barquero (boleta 19, anexo 8)

**Consulta u observación:** en el pueblo de Palomo no veo zona de comercio y servicios, a qué razón se debe.

**Respuesta:** de acuerdo con la nueva propuesta de zonificación del Plan Regulador, se incluyó una Zona Mixta Residencial Comercial donde se permiten actividades de comercio y servicios combinadas con ocupación residencial de alta densidad, y además talleres artesanales de micro y pequeña empresa, todo ello frente a la ruta nacional 224. Este tipo de zonas se han implementado en la nueva propuesta de zonificación para facilitar la existencia de comercio y servicios en los principales poblados del cantón, más allá de las zonas propiamente comerciales identificadas con base en ocupación actual y en las plataformas fiscales (Zonas Homogéneas) vigentes de la Municipalidad de Paraíso, utilizadas también como base para la identificación de zonas que actualmente operan con carácter comercial.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 15. Ingrid Calderón Ramírez (boleta 20, anexo 8)

**Consulta u observación:** cual es la proyección en el plan regulador a futuro sobre segregación en la comunidad de Piedra Azul. Este plan le permitiría a futuro implementar servicios odontológicos, oficinas contables, de ingeniería, si algún habitante deseara abrir un negocio y este contaría con los respectivos permisos municipales para poder crecer como emprendedor en la comunidad.

**Respuesta:** efectivamente en la comunidad de Piedra Azul se propone una Zona Mixta Residencial Comercial donde se permiten actividades de comercio y servicios combinadas con ocupación residencial de alta densidad, y además talleres artesanales de micro y pequeña empresa. Adicional a esto de acuerdo con el Reglamento de Zonificación propuesto se propone permitir en las zonas residenciales implementadas en todo el cantón y en la comunidad de Piedra Azul, el desarrollo de algunas actividades de comercio y servicios en casas de habitación existentes, siempre que no generen molestias al uso residencial y al entorno de éste y se mantenga dicho uso residencial como el principal del inmueble (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

#### 15. Heriberto Navarro Castillo (boleta 22, anexo 8)

**Consulta u observación:** solicito se incluya dentro del plan regulador como zona residencial la finca 3-100443000, plano catastrado C-0481931-1982, cuyo estado actual dentro de la propuesta del nuevo plan regulador es zona protegida. La solicitud se realiza para segregar un área de 250 m2 destinado a la construcción de casa de habitación, la petición se basa en la revisión de cambios que incluyen zonas aledañas a este inmueble como zona residencial y que cuentan con todos los servicios públicos.

**Respuesta:** la finca con plano catastrado C-0481931-1982 posee en su mayoría de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A), donde el uso recomendado según el Índice de Fragilidad Ambiental es "...desarrollar cobertura boscosa y proyectos de reforestación." Además, se observa que el uso actual del inmueble se encuentra en verde. Por estas razones atendiendo los criterios de ordenamiento territorial del artículo 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública, el inmueble se mantiene como Zona de Protección tal como se encuentra en la zonificación que en la actualidad se encuentra vigente. Vale aclarar que la Zona de Protección no impide la construcción de al menos una vivienda en el inmueble.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 16. Fernando Ujueta Bolaños (boleta 25, anexo 8)

**Consulta u observación:** solicito que la zona de Tapantí debe ser de interés turístico ya que el Parque Nacional Tapantí está ahí y la mayoría de las actividades que se realizan son turísticas no agrícola. Que la industria sea agroindustria.

**Respuesta:** la zona aledaña a los linderos del Parque Nacional Tapantí posee en su mayoría de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A), donde el uso recomendado según el Índice de Fragilidad Ambiental es "...desarrollar cobertura boscosa y proyectos de reforestación." Razón por la cual en la propuesta de zonificación se mantiene la Zona de Protección. Adicionalmente se implementan Zonas Agropecuarias a lo largo de la ruta nacional 408. Vale aclarar que de acuerdo con la nueva propuesta de Reglamento de Zonificación se propone permitir actividades turísticas dentro de las zonas de protección y agropecuarias, así como en esta última una amplia variedad de actividades comerciales, de agroindustria, recreación, entre otras (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

#### 17. Marvin Antonio Mora Brenes (boleta 26, anexo 8)

**Consulta u observación:** que se revisen el estado de todas las siete fincas que se encuentran a nombre de Hacienda Ganadera Tapantí Media que son colindantes del Parque Nacional Tapantí.

**Respuesta:** efectivamente de acuerdo con datos del Registro Inmobiliario se realiza una revisión y bajo el nombre Hacienda Ganadera Tapantí Media, se registran siete fincas, de las cuales cuatro de ellas se ubican en la nueva propuesta de zonificación, en Zona Agropecuaria y tres de ellas en Zona de Protección.

#### 18. Rodolfo Picado Ramírez (boleta 27, anexo 8)

**Consulta u observación:** revisar la finca 3-13168-000 la cual por la nueva conformación del plan regulador se afecta en más de un 50% y pasa a ser ZP siendo esta antes una zona residencial.

**Respuesta:** la finca 13168 se ubica en el mapa de zonificación del Plan Regulador vigente en Zona de Protección y Zona de Protección de Ríos y Quebradas, de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales se ubica en una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A), donde el uso recomendado según el Índice de Fragilidad Ambiental es "...desarrollar cobertura boscosa y proyectos de reforestación." Por esta razón en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública, el inmueble se mantiene como Zona de Protección, resultando por ello que mantiene una zonificación congruente con aquella en la que se ubica actualmente.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 19. Carol Fuentes Fallas (boleta 28, anexo 8)

**Consulta u observación:** quisiera conocer los usos que ZP y ZAG tendrán con el nuevo plan regulador (números de finca 103301, plano 3-0514339-1983 y 35481)

**Respuesta:** los usos permitidos se detallan en el Reglamento de Zonificación propuesto, especialmente en su anexo 2.

#### 20. Arnold Kemper (boleta 29, anexo 8)

**Consulta u observación:** porque no puedo vender una parte de mi propiedad de 1500-2000m, mi entrada es de 11 metros, camiones largos pueden entrar a mi propiedad sin ningún problema la entrada está bien construida . ¿Puedo vender 1500 -2000 m a algún familiar? Yo puedo construir una rotonda para la entrada en un lugar determinado.

**Respuesta:** la persona aporta un número de identificación, que no corresponde a cédula de identidad ni a ninguna de las categorías de identificación para consulta en la página de Registro Inmobiliario. Indica como referencia la dirección "150 m antes del mirador de Orosi" pero no indica el número de finca al cual se refiere, por lo que no es posible referirse a su consulta. En términos generales, 150 m hacia Paraíso desde el mirador de Orosi se propone como Zona de Interés Turístico tipo B a ambos lados de la ruta nacional 224, donde el lote mínimo para segregación se propone en 1000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 12 m. Por otra parte 150 m desde el mirador hacia Orosí se propone como Zona de Protección con un lote mínimo de segregación de 7000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 30 m.

#### 21. Saira Sánchez Camacho (boleta 30, anexo 8)

**Consulta u observación:** solicito que el fraccionamiento de las fincas en San Miguel de Cachí sea al menos de 200m<sup>2</sup>, lo anterior con el fin de que el requerimiento sea acorde con las necesidades del caserío de San Miguel de Cachí. En la actualidad el plan inhibe el buen desarrollo registral y al cultura de cumplir con el reglamento de zonificación.

**Respuesta:** el caserío San Miguel de Cachí o Hamaca, según nombre oficial registrado en la toponimia del Instituto Geográfico Nacional (IGN), se encuentra zonificado en el Plan Regulador vigente como Zona Agropecuaria. Este poblado se visitó en compañía de personeros municipales y del INVU en fecha 19 de enero de 2022, y de acuerdo con el oficio del INVU DU-UCTOT-024-2022 (anexo 14) de fecha 31 de enero 2022, se recomendó que el poblado se mantuviera como Zona Agropecuaria, debido a posibles afectaciones por amenazas naturales, razón por la cual en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública se mantiene dicha zonificación. Además, de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales aprobadas por la SETENA posee una condición de fragilidad ambiental alta del tipo II-A con limitaciones para la ocupación humana permanente.

Vale agregar que en la nueva propuesta presentada en audiencia pública se ha incorporado la posibilidad de realizar segregaciones de 1000m<sup>2</sup> en ZAG siempre que las mismas sean frente a vía pública.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*



## 22. Guiselle Gómez Brenes (boleta 31, anexo 8)

**Consulta u observación:** revisar y considerar la posibilidad que el fraccionamiento en el caserío de San Miguel de Cachí sea al menos de 200m<sup>2</sup> ya que lo estipulado no comulga con las necesidades registrales, económicas y sociales de la comunidad. Asimismo, con la formación ciudadana de seguir los requerimientos del reglamento de zonificación.

**Respuesta:** el caserío San Miguel de Cachí o Hamaca, según nombre oficial registrado en la toponimia del Instituto Geográfico Nacional (IGN), se encuentra zonificado en el Plan Regulador vigente como Zona Agropecuaria. Este poblado se visitó en compañía de personereros municipales y del INVU en fecha 19 de enero de 2022, y de acuerdo con el oficio del INVU DU-UCTOT-024-2022 (anexo 14) de fecha 31 de enero 2022, se recomendó que el poblado se mantuviera como Zona Agropecuaria, debido a posibles afectaciones por deslizamientos, razón por la cual en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública se mantiene dicha zonificación. Además, de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales aprobadas por la SETENA posee una condición de fragilidad ambiental alta del tipo II-A con limitaciones para la ocupación humana permanente.

Vale agregar que en la nueva propuesta presentada en audiencia pública se ha incorporado la posibilidad de realizar segregaciones de 1000m<sup>2</sup> en ZAG siempre que las mismas sean frente a vía pública.

## 23. Rodrigo Johel León Monge (boleta 32, anexo 8)

**Consulta u observación:** soy propietario de un terreno contiguo al antigua estación del tren de Paraíso, llevo 8 años esperando la modificación al plan regulador y por fin dejar de alquilar en Oreamuno para poder realizar mi actividad, que es la venta al por mayor de bebidas alcohólicas, esto se hace a puerta cerrada y sin ninguna molestia a los vecinos (en Oreamuno estamos en zona mixta) leyendo el reglamento me doy cuenta de que la actividad no es aprobada en la modificación a uso mixto en mi zona. Mi pregunta es porque no es posible realizar mi actividad, que es a puerta cerrada, sin atención al público ya que hacemos nuestras ventas por medio de agentes y enviamos los productos con nuestros camiones a minisúper y supermercados, lo extraño para mí es que si la actividad fuera supermercado con venta al público en este caso el uso de suelo si sería aprobado.

**Respuesta:** de acuerdo con el Reglamento general para permisos sanitarios de funcionamiento, permisos de habilitación y autorización para eventos temporales de concentración masiva de personas, otorgados por el Ministerio de Salud D.E. No. 43432-S, la actividad se cataloga como de riesgo ambiental sanitario moderado (B). Además de acuerdo con el DE 31849 los edificios de menos de 500m<sup>2</sup> se asocian a un impacto ambiental potencial bajo (C), por estas razones dado que la zona a la que se refiere el participante se propone como una Zona Mixta Residencial Comercial, se considera que la actividad se puede permitir como un uso condicional, sujeto a operación en un edificio de menos de 500m<sup>2</sup>, no generar molestias al uso residencial y al cumplimiento del Reglamento a la Ley sobre regulación y comercialización de bebidas con contenido alcohólico de la Municipalidad de Paraíso Ley N° 9047.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 24. Manuel Fuentes Calderón (boleta 33, anexo 8)

**Consulta u observación:** ¿actividad agrícola en calle de servidumbre, puedo optar por patente para la actividad turística en zona de producción cafetalera?

**Respuesta:** el participante no indica finca o referencia a un inmueble específico, por lo que tampoco se puede brindar una respuesta específica. En términos generales se propone permitir actividades turísticas en Zona Agropecuaria (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto). Las posibilidades de obtención de una licencia comercial deberán ser consultadas para un lote específico siguiendo los mecanismos que para el efecto dispone la administración de la Municipalidad de Paraíso.

#### 25. Otto Quirós Silesky (boleta 34, anexo 8)

**Consulta u observación:** En la Castilla no se nombró el tamaño de las quintas.

**Respuesta:** en el sector de La Castilla se tiene la confluencia de la Zona de Interés Turístico tipo A y tipo B, para las cuales el tamaño propuesto de lote mínimo para segregación es 500m<sup>2</sup> y 1000m<sup>2</sup> respectivamente.

#### 26. Yudi Fallas Álvarez (boleta 35, anexo 8)

**Consulta u observación:** Por favor inspeccionar o intervenir el puente ubicado entre Birrisito y el límite de Santiago, ósea yendo al cementerio del Yas. El puente está muy débil hecho hace muchos y pasan vagonetas, maquinaria y el camión cisterna provocando el falseamiento del mismo. Estamos temiendo que se pueda caer y así quedar incomunicados, así como ahorita que estamos sin paso al Yas.

**Respuesta:** no se emite respuesta por no tratarse un tema relacionado con la propuesta de Plan Regulador conocida en audiencia pública.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 27. Adrián Mariano Astorga Gamboa (boleta 36, anexo 8)

**Consulta u observación:** ¿para determinar amenazas o riesgos que van a afectar el uso del suelo (por ejemplo, fallas locales) se utilizan estudios técnicos realizados por la Municipalidad de Paraíso o se determina a partir de bases de datos de instituciones estatales, por ejemplo, la Comisión Nacional de Emergencias? Si mediante un estudio geológico realizado por el propietario del inmueble se determina que una falla local que supuestamente atraviesa su finca (de conformidad con el plan regulador actual) en realidad no la atraviesa. ¿Se puede apelar con fundamento en el estudio geológico realizado por el propietario el uso del suelo dado por la municipalidad que pone limitaciones por la supuesta existencia de la falla local?

**Solicitudes correlacionadas:** posterior a la audiencia pública envía documento (correo 5, anexo 7) por correo electrónico que amplía la solicitud realizada. La finca por la que se realiza la consulta es la 28081-001 con plano catastrado C-930974-1990.

**Respuesta:** las limitantes y potencialidades ambientales que se toman en cuenta para el desarrollo del Plan Regulador son aquellas contenidas en la licencia ambiental debidamente aprobada por la SETENA expediente ambiental EAE-18-2009, no obstante, para el caso específico de Paraíso se consideraron los informes de CNE disponibles y georreferenciados por la Municipalidad de Paraíso.

Respecto de la presentación de un estudio geológico realizado por el propietario de la finca, se debe tener presente que la modificación de la información ambiental aprobada por la SETENA debe realizarse siguiendo los procedimientos establecidos en el DE 32967-MINAE, y recibir la aprobación de dicha dependencia.

Respecto a la ubicación de la finca 28081, se tiene que la mismas se ubica en Zona Residencial de Media Densidad y Zona de Protección según la nueva propuesta de zonificación conocida en Audiencia Pública, los parámetros urbanos para estas zonas se encuentran en el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto.

No.	Nombre	Acrónimo	Densidad (viv/ha)	Área lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Altura máxima (m)	Altura máxima (pisos)	Frente mínimo (m)	Cobertura máxima (%)	Retiro frontal <sup>2</sup> (m)	Retiro posterior (m)	Retiro lateral (m)
2	Zona Residencial Media Densidad	ZRMD	50	200	18 <sup>14</sup>	5 <sup>14</sup>	10	65%	2	RC	RC
12	Zona de Protección	ZP	1	7000 <sup>13</sup>	7	2	30	10%	2	RC	RC

Finalmente, respecto a las servidumbres agrícolas, las mismas se contemplan en el artículo 18 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones propuesto.

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

### 27. Adrián Mariano Astorga Gamboa (boleta 36, anexo 8)

#### **ARTÍCULO 18. Acceso por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.**

Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos serán permitidos en las zonas agropecuarias o de protección expresamente delimitadas por el Plan Regulador del cantón de Paraíso o sus modificaciones. Estos accesos deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Además, estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable. Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola, pecuarias o forestal, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre. Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en el presente Reglamento.

### 28. Yohanni Portuguese Salazar (boleta 37, anexo 8)

**Consulta u observación:** solicito se pase de zona agrícola a zona mixta residencial para que por lo menos se pueda segregar a 350m2, Ubicación Parcelas, Cerro Verde por calle Mero Finca 192339-003

**Respuesta:** la finca 192339 se ubica en el mapa de zonificación del Plan Regulador vigente en Zona Agropecuaria, y de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales, la mayor parte de la finca se ubica en una condición de fragilidad ambiental muy alta (I-A). A pesar de lo anterior, en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública el inmueble se mantiene como Zona Agropecuaria, dado sus condiciones de pendiente ondulada con capacidad de uso para cultivos. Así mismo en la ZAG se propone permitir el fraccionamiento de lotes de 1000m2 frente a calle pública, para mantener la orientación agropecuaria, pero brindando mayores facilidades de segregación a los ocupantes de la zona.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 29. Rafael Sánchez Meza (boleta 39, anexo 8)

**Consulta u observación:** si en calle Virginia de Palomo se puede dar comercio.

**Respuesta:** en el sector de Calle La Virginia de Palomo, la zonificación propuesta es en parte Zona Agropecuaria y en parte Zona de Protección, para las cuales el Reglamento de Zonificación propuesto establece como uso condicional la realización de actividades comerciales al por menor tal como pulperías, verdulerías, carnicerías, panaderías, entre otras establecidas en el anexo 2 del mencionado reglamento.

#### 30. Rafael Sánchez Meza (boleta 40, anexo 8)

**Consulta u observación:** túnel falta de interés en su mantenimiento en infraestructura, alcantarilla paralela Ruta 10 produce inundaciones alrededor del túnel y peligro para peatones y afectación vehicular. Vías con alto tránsito, falta de reductores de velocidad y señales, producen accidentes, por el irrespeto y altas velocidades especialmente cuando cierran la Ruta 32. Hidrantes: cambiar la base a metal en vez de PVC.

**Respuesta:** No se da respuesta específica pues no se plantean solicitudes atinentes a la propuesta de Plan Regulador presentado en audiencia pública.

#### 31. Roxanna Moya Alvarado (boleta 41, anexo 8)

**Consulta u observación:** les solicito que en el Plan Regulador de Paraíso se tome en cuenta los ODS pero sobre todo temas como: disminuir la huella de carbono construyendo en armonía con la naturaleza (zonas verdes, árboles, corredores biológicos, protección a mantos acuíferos, manejo de residuos, educación ambiental en escuelas y colegios, fomentar e incentivar iniciativas ciudadanas para traer más turismo ecológico, protección de sitios históricos). Traer el tren a Barrio La Estación como medio de transporte que moviliza gran cantidad de ciudadanos y siga atrayendo turismo vecinal y extranjero, conectar varias provincias y cantones que favorece el traslado a los paraisños para trabajo, estudios, etc. Capacitar en idioma y tecnología. Regular el uso de plástico, estereofón. Tratamiento de aguas negras y gris. Disminuir la tramitología para patentes, permisos, eventos. Apoyar actividades de ONG, asociaciones, etc.

**Respuesta:** efectivamente los ODS han sido considerados en la confección de la Política de Desarrollo Urbano de la propuesta de modificación del Plan Regulador de Paraíso, específicamente se contemplan los siguientes.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

### 31. Roxanna Moya Alvarado (boleta 41, anexo 8)

Tabla 27. Homologación de los ODL de Paraíso con sus respectivos ODS.

Objetivos de Desarrollo Local (ODL)	Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)
Procurar que la movilidad y el transporte sean seguros, eficientes y sostenibles, considerando la estructura y el funcionamiento de los asentamientos humanos del cantón y permitiendo la creación y acceso a las oportunidades que las áreas urbanas generan (empleo, servicios, comercio, recreación y cultura).	<p>ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles: Incluye entre otras acciones, realizar inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.</p> <p>ODS 13. Acción por el clima: Las emisiones de gases de efecto invernadero continúan aumentando... Además, el calentamiento global está provocando cambios permanentes en el sistema climático, cuyas consecuencias pueden ser irreversibles si no se toman medidas urgentes ahora.</p>
Promover una planificación urbana inclusiva, resiliente y adaptable a nuevas circunstancias, en todas las escalas que permita el fortalecimiento de los subsistemas urbanos, y contribuyan a la especialización y complementariedad de la ciudad	ODS 01. Fin a la pobreza: Los Objetivos de Desarrollo Sostenible constituyen un compromiso audaz para finalizar lo que comenzamos y terminar con la pobreza en todas sus formas y dimensiones para 2030. Esto requiere enfocarse en los más vulnerables, aumentar el acceso a los recursos y servicios básicos y apoyar a las comunidades afectadas por conflictos y desastres relacionados con el clima.
Fomentar la coordinación entre municipalidad, instituciones públicas, sociedad civil, instituciones no gubernamentales y sector privado para gestionar el desarrollo sostenible de todos los asentamientos.	<p>ODS 8. Trabajo decente y crecimiento económico: Un crecimiento económico inclusivo y sostenido puede impulsar el progreso, crear empleos decentes para todos y mejorar los estándares de vida.</p> <p>ODS 9. Industria, innovación e infraestructura: La industrialización inclusiva y sostenible, junto con la innovación y la infraestructura, pueden dar rienda suelta a las fuerzas económicas dinámicas y competitivas que generan el empleo y los ingresos. Estas desempeñan un papel clave a la hora de introducir y promover nuevas tecnologías, facilitar el comercio internacional y permitir el uso eficiente de los recursos.</p>

Fuente: Construcción propia comparativa según ODS disponibles en <https://www.undp.org/content/undp/es/home/sustainable-development-goals.html>

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## Observaciones escritas presentadas antes de audiencia y leídas en ella por la secretaría del Concejo Municipal.

### 1. Karen Chinchilla Bravo (correo 1, anexo 9)

**Consulta u observación:** indicar si en la zona de Parrúas, la zonificación queda agropecuaria y ¿cuál es el lote mínimo para sacar un lote?, y, ¿si se puede lotear?, ya que mi papá tiene finca y quiere darnos un lote para construir, pero en este momento, el mínimo es de 5000 m2.

**Respuesta:** efectivamente el sector de Parrúas se ubica en Zona Agropecuaria según la nueva propuesta de zonificación conocida en audiencia pública, en la cual se propone permitir la segregación en lotes mínimo de 1000m2 frente a calle pública, manteniendo siempre el lote mínimo de 5000m2 para segregaciones frente a servidumbre agropecuaria.

### 2. Rolando Fonseca Madriz (correo 2, anexo 9)

**Consulta u observación:** analizar el cambio de la zona agrícola a mixto, en el caserío de nombre Parrúas, situado en el sector conocido como antiguo parcelamiento o bien, del antiguo Salón Rancho Azul, hacia el este.

**Solicitud correlacionada:** Entrega el día de la audiencia pública documentación que amplía la solicitud (boleta 7, anexo 8).

**Respuesta:** el sector de Calle Parrúas y Calle Quebradas presenta una Fragilidad Ambiental Alta tipo II-A, con limitaciones para la ocupación humana permanente, con pendientes características de tipo ondulado y capacidad de uso para cultivos. Este sector se encuentra en el Plan Regulador vigente como Zona Agropecuaria y dadas sus características mantiene esa misma condición en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública, razón por la cual no procede operar el cambio a zona mixta. Vale aclarar que en la ZAG se propone permitir el fraccionamiento de lotes de 1000m2 frente a calle pública, para mantener la orientación agropecuaria, pero brindando mayores facilidades de segregación a los ocupantes de la zona. Así mismo se permite actividades comerciales y agroindustriales (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

### 4. Miguel Flores Segura (correo 3 y 4, anexo 9)

**Consulta u observación:** solicita el cambio de uso de suelo de esta zona a turística, o bien, que se quede como zona agrícola pero que aumenten los usos de uso turístico, ya que, la zona de gran atractivo turístico, Plano C-26295-2022, finca 270988.

**Respuesta:** la finca 270988 es producto de la reunión de fincas 112950 y 116632, las cuales se ubican en el Plan Regulador vigente 2012 en Zona de Protección en parte y Zona Agropecuaria en parte. La fragilidad ambiental de acuerdo con las limitantes y potencialidades aprobadas por la SETENA se caracteriza por ser desde alta hasta muy alta (I-B, II-B y II-E) con potencial para uso agropecuario, razón por la cual la finca mantiene su condición de Zona Agropecuaria en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública. Respecto de los usos turísticos según el Reglamento de Zonificación propuesto, se propone

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 4. Miguel Flores Segura (correo 3 y 4, anexo 9)

permitir actividades turísticas, incluyendo clubes campestres, balnearios, turismo rural comunitario, hotelería (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

**Consulta u observación:** solicita cambio de uso para poder construir viviendas por lo que solicitamos se amplíe la zona a alta densidad. Plano C-70625-2022, Finca 270650.

**Respuesta:** la finca consultada por el participante se encuentra en una condición de muy alta fragilidad ambiental (I-B) según las limitantes y potencialidades aprobadas por la SETENA, con vulnerabilidad a procesos de erosión, inundación y sedimentación. Además de acuerdo con Informe de Geología Ambiental que forma parte de los estudios ambientales de la modificación del Plan Regulador, expediente ambiental EAE 18-2009 la finca posee terrazas de inundación del Río Grande de Orosi, por lo que en los sectores próximos a la margen del río se deben de destinar a zonas de protección. Considerando todo lo anterior, de acuerdo con la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública la finca se ubica en su mayoría en Zona de Protección de acuerdo con su fragilidad ambiental y con las recomendaciones del Informe de Geología Ambiental, conservando una pequeña parte frente a ruta nacional 224, en Zona Mixta y a continuación de esta una Zona de Interés Turístico. Dadas estas condiciones no es posible operar un cambio para zonificar toda la finca como residencial de alta densidad, dada que la misma no es apta para este tipo de ocupación.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*



#### 5. Agrícola Cartago 1951 S.A (Carlos Marín Zúñiga) (correo 5, anexo 9)

**Consulta u observación:** solicita que se mantenga la zona mixta a las propiedades con Plano de Catastro C-1079239-2006, Finca 33542 y Plano Catastro C-1079925-2006, Finca 211610, ya que se pretende cambiar con la modificación del Plan Regulador a zona turística B. Lo cual nos sería perjudicial porque tenemos planes en corto plazo de desarrollar un proyecto utilizando el uso de suelo actual que sería zona mixta.

**Respuesta:** El Reglamento de Construcciones propuesto prevé en su transitorio III, normas para mantener las condiciones del Plan Regulador 2012 para “proyectos iniciados” una vez que eventualmente la nueva propuesta entre en vigencia. Así mismo en el Reglamento de Zonificación propuesto se prevé en el transitorio I, normas para la caducidad de uso de suelo una vez que eventualmente entre en vigencia una modificación del Plan Regulador. Es importante aclarar que para la finca 33542, una parte de la Zona Mixta según la zonificación vigente se encuentra en condición de muy alta fragilidad ambiental (I-A) de acuerdo con las limitantes y potencialidades ambientales aprobadas por la SETENA, para la cual se recomienda el desarrollo de cobertura boscosa, y por lo tanto, estos sectores se han incluido en la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública como Zona de Protección, dado que la finca aún no se encuentra impactada por usos comerciales o residenciales. Por otra parte, para el fomento de la actividad turística la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022, o bien zonas estratégicas para el desarrollo turístico por condiciones de paisajismo.

Para la finca 211610 se tiene que la misma se encuentra en el Plan Regulador vigente en Zona Residencial de Baja Densidad, y siendo que se encuentra en el mismo entorno de la finca 33542 se ha incluido en la misma zona de interés turístico. En todos los casos se han analizado los criterios de ordenamiento territorial contenidos en el artículo No.30 de la Ley Orgánica del Ambiente No.7554.

#### 6. Mauricio Solano Ramírez - Comité Ciudadano (correo 6, anexo 9)

**Consulta u observación:** presentan para análisis pliego de pretensiones, recomendaciones y soluciones a considerar para la modificación del Plan Regulador.

A. Reconocer espacios turísticos tradicionales, aunque no les corresponda la declaratoria, para facilitar usos de suelo a su alrededor en aras de aumentar la visitación de los turistas. Ejemplo: vías ferroviarias, China-Túnel La Castilla, Puente río Birris-Santiago, Cementerio Indígena de Ujarrás, Puente Río Birrisito El Rincón y Puente Páez-La Joya.

B. Incrementar la red vial y otros servicios en zonas potencialmente turísticas y un rico paisaje.

C. El reglamento de construcciones debe contener sobre la ley 7600 en aceras, canoas y bajantes.

D. Exigir el mantenimiento de la red vial cantonal Mapa Oficial art. 9.

E. Permitir a ambos lados de calle pública o vecinal zona mixta (corredores habitacionales).

F. Permitir en zonas urbanas (fuera del cuadrante) pequeños negocios.

G. Permitir la división hereditaria en zonas agrícolas hasta 750m<sup>2</sup>.

H. Permitir la división de parcelas agrícolas familiarmente en lotes de 1000m<sup>2</sup>

I. Permitir negocios turísticos en servidumbres de 60m (autorizar patentes).

J. Mantener la zonificación. Respetar esta información.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 6. Mauricio Solano Ramírez - Comité Ciudadano (correo 6, anexo 9)

Zona Residencial Alta 150 densidad  
Zona residencial Media 200 densidad  
Zona residencial Baja 450 densidad  
Zona Comercial y de servicio 150  
Zona mixta Residencial y Comercial 150  
Zona Mixta Residencial y Turismo 150  
Zona de Interés Turístico A 500  
Zona de Interés Turístico B 1000  
Zona Agropecuaria 2000 (6) 5000 (7)

- K. Páez/Norte, colindante con Oreamuno, nuevo corredor comercial, urbanístico y turístico.
- L. Permitir la coexistencia en urbanizaciones de comercio que pueda armonizarse con el uso residencial.
- M. Permitir zonas mixtas en cercanía del Proyecto mUEve.
- N. Facilitar pequeños centros turísticos para el esparcimiento y recreación familiar, y permitir esta actividad en servidumbres.
- G. Detalle de lote mínimo por zona.

**Respuesta:** A. Para el fomento de la actividad turística la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se permiten actividades de turismo en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto). Es importante hacer una diferenciación entre la creación de una zona turística por parte del Plan Regulador y la declaración de sitios específicos como patrimonio histórico lo cual corresponde a otras instancias gubernamentales.

B. Efectivamente el Reglamento de Mapa Oficial propuesto, contempla en su artículo 13 un detalle de nuevos tramos viales para ser desarrollados por la Municipalidad de Paraíso.

C. Efectivamente dentro de las normas de diseño para construcción de espacio público se establece la obligatoriedad de cumplir con la Ley 7600 (ver artículo 16 Reglamento de Mapa Oficial propuesto). De igual manera se requiere expresamente el cumplimiento de esta ley a lo largo del Reglamento de Construcciones propuesto, ejemplo ver artículo 17 del citado reglamento, así como el artículo 21 para tema de canoas y bajantes.

D. Efectivamente el artículo 9 del Reglamento de Mapa Oficial propuesto contempla el mantenimiento de las vías públicas por parte de la Municipalidad de Paraíso.

### ARTÍCULO 9. Deslinde de las competencias en la administración de las vías públicas.

El conjunto de caminos de uso público según su administración, se clasificarán en red vial nacional y red vial cantonal. La jurisdicción de la Municipalidad queda circunscrita y delimitada a los caminos comprendidos en la red vial cantonal, quedando las vías restantes catalogadas como red vial nacional, bajo la administración del MOPT y del INCOFER cuando se trate de transporte ferroviario.

Es competencia de la Municipalidad de Paraíso por medio de sus dependencias, el mantenimiento racional de las vías públicas de la red vial cantonal, así como dictar las medidas necesarias para que estos espacios públicos ofrezcan seguridad vial, salubridad, comodidad, libre tránsito, vialidad y belleza, por lo cual se ocupará de:

E. La modificación del Plan Regulador en cuanto a zonificación contempla diferentes aspectos tales como fragilidad ambiental, disponibilidad de servicios públicos y comunales, plataformas fiscales, etc. por lo que el desarrollo de actividades comerciales y residenciales (zonas mixtas) no depende únicamente de la existencia de una vía de la red vial nacional o cantonal. La previsión de zonas mixtas se apega a lo establecido en el Reglamento de Zonificación propuesto.

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

#### 6. Mauricio Solano Ramírez - Comité Ciudadano (correo 6, anexo 9)

F. Efectivamente el nuevo Reglamento de Zonificación propuesto prevé permitir actividades de comercio y servicio en diferentes zonas fuera de cuadrantes urbanos (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

G. El participante no aporta sustento técnico por el cual se justifique un lote de 750 metros para fraccionamientos en zona agropecuaria frente a calle pública, razón por la cual no es posible referirse al mismo. De acuerdo con el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto se plantea la posibilidad de permitir fraccionamiento de 1000m<sup>2</sup> en zona agropecuaria frente a vía pública con previsión vial no menor a 14m, esto de acuerdo con los resultados del proceso participativo realizado en abril de 2022.

H. Efectivamente de acuerdo con el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto se plantea la posibilidad de permitir fraccionamiento de 1000m<sup>2</sup> en zona agropecuaria frente a vía pública con previsión vial no menor a 14m.

I. Por disposición del INVU las actividades comerciales en servidumbre no se permiten salvo que se opere un cambio a vía pública. Para estos efectos el Reglamento de Mapa Oficial prevé mecanismos para convertir servidumbres en vía pública (ver artículo 10, inciso c).

J. El detalle de lote mínimo por zona se especifica en el anexo 1 del Reglamento de Zonificación propuesto.

K. El sector de Páez en colindancia con Oreamuno se ubica fuera del anillo de contención urbana del GAM, por lo que de acuerdo con disposiciones regionales (ver decreto No.25902 MIVAH-MP-MINAE) tuteladas por el INVU se mantiene con la misma zonificación del Plan Regulador vigente (Zona Agropecuaria), abriéndose únicamente al uso residencial aquellos sectores ya impactados por ocupación humana en lotes de tipo urbano dentro de este sector. No obstante, de acuerdo con la nueva propuesta de Reglamento de Zonificación se propone permitir actividades turísticas dentro de las zonas agropecuarias, así como una amplia variedad de actividades comerciales, de agroindustria, recreación, entre otras (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

L. Efectivamente el nuevo Reglamento de Zonificación propuesto prevé permitir actividades de comercio y servicio en zonas residenciales (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

M. Efectivamente se ha procurado un aumento de zonas mixtas en el área de influencia del Proyecto mUEve, especialmente en el distrito Llanos de Santa Lucía y Paraíso centro.

N. Para el fomento de la actividad turística la nueva propuesta de zonificación contempla la creación de zonas dedicadas al turismo motivadas por la presencia de sitios que funcionan como atractores de visitación turística determinados a partir del proceso participativo realizado en abril de 2022. Además, se permiten actividades de turismo en las zonas agropecuarias y zonas de protección (ver anexo 2 del Reglamento de Zonificación propuesto).

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 7. ADI Santiago, Concejo de Distrito de Santiago de Paraíso (correo 7, anexo 9)

**Consulta u observación:** se solicita la revisión y recalificación de las propiedades al sur de la Finca 108810, ya que en dicha propiedad se va a construir el Liceo de Santiago y el sector sur sería de desarrollo de nuestro cantón.

**Respuesta:** la finca folio real 108810 pertenece según datos del Registro Inmobiliario al Ministerio de Educación Pública, y la naturaleza de la finca se registra como "Liceo Santiago de Paraíso". Vale mencionar que según la propuesta de zonificación conocida en audiencia pública, dicha finca se ubica en Zona Residencial de Media Densidad, donde según el Reglamento de Zonificación propuesto, las actividades de enseñanza secundaria son permitidas bajo el siguiente condicionante: "Los edificios para educación pública y privada regulados por el MEP deben cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador de Paraíso y el Decreto Ejecutivo No.41103-MEP Reglamento de requerimientos de diseño arquitectónico sobre edificios para la educación pública y privada en Costa Rica y sus reformas y normativa que lo sustituya."

Respecto de las fincas al sur de la referida 108810, se tiene que el participante no indica números de finca específicos por lo que no es posible determinar cuantas ni cuales son esas fincas a las que hace referencia. A pesar de lo anterior, se debe mencionar que:

A. Para la determinación de cuadrantes urbanos y sus áreas de expansión fuera del anillo de crecimiento urbano de la GAM, se aplica lo dispuesto por el Decreto Ejecutivo 25902 y el Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión emitido por el INVU.

B. Las fincas ubicadas al suroeste de la referida 108810, con ruta nacional 404 en medio, se encuentran en el Plan Regulador vigente 2012 zonificadas como Zona Residencial de Baja Densidad, y por lo tanto considerando esta situación la nueva propuesta de zonificación busca permitir una mayor densidad en este sector ya impactado con usos y actividades urbanas aledañas al futuro colegio, incluyendo una Zona Residencial de Media Densidad y una Zona Mixta, que facilitaría el desarrollo de actividades conexas al eventual Liceo de Santiago.

C. La finca colindante inmediatamente al sur y siguientes de la 108810 se encuentran en el Plan Regulador vigente en Zona Agropecuaria, y se han zonificado, según la propuesta conocida en audiencia pública, con una franja de Zona Residencial de Baja Densidad frente a la ruta nacional 404, para permitir mayores oportunidades de segregación y ocupación del sector, sin embargo de acuerdo con lo expuesto en puntos anteriores, no es posible operar un cambio a zona residencial en la totalidad de las fincas.

## 8. Comisión Técnica Municipal (correo 8, anexo 9)

**Consulta u observación:** Consideramos que se debe de realizar un análisis más profundo de los siguientes temas:

1. Contraste de actividades de la tabla de usos actual contra la tabla propuesta.
2. Capa de caminos, reglamento mapa oficial.
3. Contraste reglamento de fraccionamientos actual contra el reglamento propuesto.
4. Zonificación sobre el anillo turístico.
5. Zonificación sector Santiago, finca donde se construirá el Liceo.
6. Zonificación sector sur y norte cementerio Paraíso.
7. Contraste Reglamento de Zonificación actual (vigente 2012) contra el Reglamento propuesto, además de la incorporación de artículos generales para la regulación de alturas y edificaciones y otros varios.
8. Zonificación sector norte Paraíso, condiciones de crecimiento futuro por mejoras de la red vial, entre paréntesis, proyecto BID y zonificación propuesta por el cantón de Oreamuno.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 8. Comisión Técnica Municipal (correo 8, anexo 9)

9. Regulaciones condominios verticales y horizontales.
10. Análisis de la figura de segunda vivienda en zonas agrícolas.
11. Zonificación sector Orokay Orosi.
12. Profundizar temas en sectores de producción agrícola versus zonas de protección.

Respuestas:

Los reglamentos, mapas y tabla de usos de la propuesta de modificación del Plan Regulador de Paraíso, se revisaron con la contraparte municipal obteniendo observaciones en fechas: 17 de agosto, 24 de agosto, 07 de setiembre, 28 de noviembre y 7 de diciembre de 2022, sin embargo, con motivo de la audiencia pública se revisaron nuevamente diferentes aspectos de la propuesta de modificación del Plan Regulador y se aplicaron los cambios procedentes según lo solicitado en oficio ALC-782-2023, los cuales a grandes rasgos se resumen como sigue:

- Tabla de usos: se incluyen como usos condicionales los salones de billar, gimnasios y salones de videojuegos en zonas mixtas residenciales.
- Reglamento de zonificación: se eliminan los textos de usos conformes, condicionales y no conformes del reglamento en todas las zonas, de manera tal que prevalece únicamente la lista de usos y actividades consignada en el anexo 2. Además, se incluyen los condominios residenciales como usos condicionales en zonas turísticas, entre otras variaciones de forma.
- Reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones: se estableció excepción de lote mínimo para fraccionamiento de lotes destinados a la construcción de infraestructura para ser servicios públicos en ZP y ZAG, siempre y cuando dicho fraccionamiento sea promovido por la propia institución interesada, entre otras variaciones de forma.
- Reglamento de construcciones: se ajustó el artículo 7. Diseño sostenible para aclarar que la certificación de Bandera Azul únicamente procede para la etapa de diseño, entre otras variaciones de forma.

Respecto de los parámetros de densidad habitacional, para el caso de las zonas agropecuarias donde se propone la posibilidad de segregar con dos tamaños mínimos de lote dependiendo del tipo de acceso (sea frente a calle pública o bien frente a servidumbre agropecuaria), se incluyó el texto necesario en el Reglamento de Zonificación para aclarar que la densidad máxima permitida es de una vivienda por finca de conformidad con el Decreto ejecutivo No.25902, artículo 4.1. "Una vivienda por finca para uso del propietario o los propietarios y Otras construcciones necesarias para uso o servicios de las fincas."

Para el sector de Orokay se aclara que se cuenta con recomendaciones del Informe de Geología Ambiental que forma parte de los estudios ambientales de la modificación del Plan Regulador, expediente ambiental EAE 18-2009.

---

*El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.*

## 8. Comisión Técnica Municipal (correo 8, anexo 9)

"Informe de geología ambiental, inspección e identificación de amenazas naturales para modificación de plan regulador del cantón de Paraíso"

### 4.6. Puntos 6 y 7 – Urbanización Orokay

Reducir la zona residencial recortando por el límite de la urbanización en sus lotes al noroeste y luego siguiendo la proximidad de la terraza de inundación con las líneas de los predios más próximos. El área recortada a la Zona Residencial se debe pasar a Zona de Protección. La zonificación final se muestra en la figura 38.

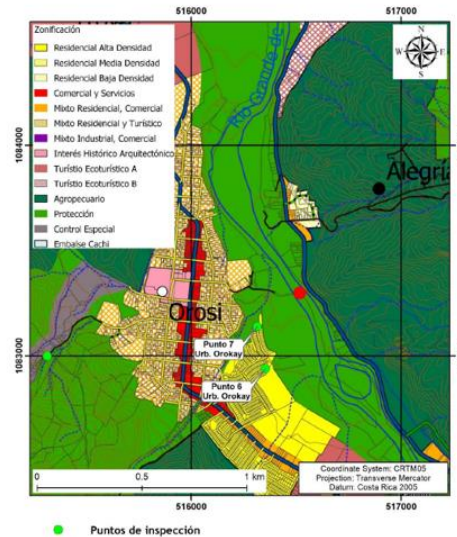


Figura 38. Vista hacia el sector este de la zona del proyecto.

El presente anexo aborda únicamente las consultas, solicitudes u observaciones planteadas en Audiencia Pública del 4 de mayo de 2023 que, de acuerdo con el Reglamento de la Audiencia Pública Presencial y Virtual del Proyecto de Modificación y Actualización del Plan Regulador del Cantón de Paraíso, se catalogan como válidas.