



Secretaría Concejo

SESIÓN EXTRAORDINARIA 166-2012

Acta de la Sesión Ordinaria celebrada por la Corporación Municipal del Cantón Central de Heredia, a las dieciocho horas con quince minutos del día jueves 10 de mayo del 2012, en el Salón de Sesiones Municipales "Alfredo González Flores".

REGIDORES PROPIETARIOS

Lic. Manuel de Jesús Zumbado Araya

PRESIDENTE MUNICIPAL

Señora	María Isabel Segura Navarro
Señor	Walter Sánchez Chacón
Señora	Olga Solís Soto
Señor	Gerardo Lorenzo Badilla Matamoros
Señora	Samaris Aguilar Castillo
Señor	Herbin Madrigal Padilla
Señor	Rolando Salazar Flores
Señora	Hilda Barquero Vargas

REGIDORES SUPLENTES

Señor	Luis Baudilio Víquez Arrieta
Señora	Alba Lizeth Buitrago Ramírez
Señor	José Alberto Garro Zamora
Señora	Maritza Sandoval Vega
Señora	Catalina Montero Gómez
Señor	Minor Meléndez Venegas
Señora	Grettel Lorena Guillén Aguilar
Señora	Yorleny Araya Artavia
Señor	Álvaro Juan Rodríguez Segura

SÍNDICOS PROPIETARIOS

Señor	Eduardo Murillo Quirós	Distrito Primero
Señora	Nidia María Zamora Brenes	Distrito Segundo
Señor	Elías Morera Arrieta	Distrito Tercero
Señor	Edgar Antonio Garro Valenciano	Distrito Cuarto
Señor	Rafael Barboza Tenorio	Distrito Quinto

SÍNDICOS SUPLENTES

Señora	Marta Eugenia Zúñiga Hernández	Distrito Primero
Señor	Rafael Alberto Orozco Hernández	Distrito Segundo
Señora	Annia Quirós Paniagua	Distrito Tercero
Señora	María del Carmen Álvarez Bogantes	Distrito Cuarto
Señora	Yuri María Ramírez Chacón	Distrito Quinto

ALCALDE Y SECRETARIA DEL CONCEJO

MSc.	Heidy Hernández Benavides	Vicealcaldesa Municipal
Señora	Marcela Benavides Orozco	Pro-Secretaria Concejo Municipal

ARTÍCULO I: Saludo a Nuestra Señora La Inmaculada Concepción Patrona de esta Municipalidad.

ARTÍCULO II: AUDIENCIAS

1) Luis Froilán Salazar – Coordinador FEHEVI

Asunto: Exponer las gestiones sobre el tema de vivienda en el Cantón de Heredia. ☎: 8788-3456.

La Presidencia le da la bienvenida a la Comunidad de Guararí, que se encuentra presente esta noche, quienes desean exponer las gestiones sobre el tema de vivienda en el Cantón Central de Heredia.

El Sr. Froilán Salazar , procede a dar lectura al siguiente documento:

“Primero agradecerles la oportunidad de permitirnos participar en la Sesión. Es un honor estar en este recinto del Concejo Municipal.

La tugurización es un proceso que se genera cuando las familias, no logran los medios materiales para insertarse satisfactoriamente en la vida urbana y se establecen en la orilla de cualquier río, quebrada o terrenos privados o del estado, así nació lo que hoy es la gran Guararí.

Guararí está dentro de las comunidades prioritarias según pronunciamiento de la señora Presidenta Laura Chinchilla Miranda, al iniciar su período de gobierno solicita presentar propuestas para tomarlas en cuenta. La necesidad de vivienda es un tema de sensibilidad social se tiene una gran cantidad de tugurios y precarios hoy tenemos más de 400 establecidos en el territorio nacional y con un crecimiento constante, en Heredia se tienen varios precarios diseminados en toda la provincia, uno en particular está ubicado en la zona central donde la mayor cantidad de familiar están en condiciones de alto riesgo en las cuencas.

La Municipalidad como Gobierno encargada de velar por los intereses del Cantón Central de Heredia está integrado por el señor Alcalde (encargado de hacer cumplir los acuerdos del Concejo Municipal y con facultad de veto) Regidores y Regidoras, síndicos, síndicas, suplentes entre sus funciones se encuentran velar por el progreso humano de la comunidad considero que la familiar es el pilar de la sociedad.

Por lo que muy respetuosamente le solicitamos al honorable Concejo integrar una comisión para que trabaje de la mano con los grupos organizados un acuerdo que la comisión de vivienda de la Municipalidad desarrolle trabajo en línea con los grupos organizados representados en la Federación Herediana de Vivienda con la meta cantonal de resolver la situación de vivienda.

Felicitamos al señor Manuel de Jesús Zumbado Araya, al ser reelegido como Presidente Municipal esta es una decisión acertada para la continuidad de los proyectos. Agradecemos todo el apoyo y respaldo que hemos recibido por parte de la Municipalidad, el INVU, MIVAH, casa Presidencial y al despacho del diputado Víctor Hugo Víquez y demás y demás personas que participan en el tema de mejoramiento de la calidad de vida de las familias de Guararí.

Lista de los Grupos Organizados en Heredia

- Asociación vivienda y desarrollo Villa Paola
- Asociación de Vivienda Residencial Amanda
- Asociación de Vivienda Residencial Luz de Esperanza
- Asociación Pro vivienda Fuente de Vía
- Asociación de Vivienda Sendero de Vida
- Asociación de Vivienda y Desarrollo Villa Paola II
- Asociación Trabajando por un Amparo Familiar
- Asociación de Vivienda Torres Fuerte
- Asociación Vivienda y Desarrollo Nuevo Amanecer
- Asociación Provivienda Cuenca Norte
- Asociación Luchando por un Techo
- Proyecto Lago Azul
- Proyecto la Hoja Dorada

El Sr. Salazar indica que no van a permitir que los saquen y que se tiene en mente otros proyectos. Manifiesta que el Gobierno anunció por medio de Fernando Marín, que se entregó 300 millones para ayudar , por lo que solicitan que apoyen a sacar la tarea de viviendas ya que ellos creen en el Concejo Municipal. Señala que no quieren que se les regale nada, lo que desean es trabajar para tener una vivienda digna, y considera que en Heredia no se ha hecho nada por las viviendas.

Solicita que se nombre a la Regidora Olga Solís para que acompañe en una comisión para trabajar en este tema. Indica que lo que se haga hoy, será la cosecha de mañana.

La Presidencia indica que el asunto es claro, a todas estas asociaciones, le manifiesta que el sentimiento es compartido, cuando el Gobierno declaró como el sector de Guararí como prioridad, celebraron mucho, ya que creían que iban a tener mucho.

Manifiesta que hace dos años que el Gobierno no ha arrancado ningún proyecto de vivienda, solo se ha visto lo que se menciona en noticias, que ha sido el proyecto de Vara Blanca denominado Renacer, ya que

después del terremoto varias familias quedaron sin viviendas, y con esto se ha ido para adelante trabajando.

Indica además que no ha habido acción por parte de las entidades encargadas como los son el BANHVI, el INVU, pero considera que las acciones tienen que venir, ya que se han hecho esfuerzos grandes por parte del señor Salazar, de la Regidora Solís, quien ha estado en reuniones, desde el despacho del Diputado Víctor Hugo Víquez.

Señala que se está a la mitad del camino y le parece muy bien la idea de llevar juntos el barco y trabajar por el mismo fin, agrega además que hubo renovación en la Comisión de Vivienda, en el cual se incorporó a la Regidora Solís. Indica además que la solicitud presentada es muy bien vista, ya que la unión hace la fuerza, y tiene que haber respuesta efectiva.

Comenta además que pronto se inaugurará el puente entre Palacios Universitarios y la Bernardo Benavides, noticia que es muy buena.

El Regidor Mainor Meléndez señala que es preocupante que no se ha logrado dar soluciones. Comenta que a él le pasó algo similar, y que entiende la necesidad, por lo que le preocupa que la clase media va para abajo, y ellos son los que generan trabajo y considera que el Gobierno local se debe poner de las manos con los grupos para ayudar en todo. Indica que se pone a disposición de todos para colaborar.

La Regidora Olga Solís da la bienvenida a todos los presentes e informa que se ha hecho es asistir a varias reuniones en Casa Presidencial, se ha tratado de todos estos temas, pero si ha habido problemas con los temas de vivienda. Manifiesta que en relación a la nueva Heredia va en camino, el terreno para albergar a más de 300 familias va avanzando, ya que el INVU tiene convenio con el Banco Nacional, pero existe un problema que puede haber amenaza de invasión, y si pasa eso el Banco no interviene, por lo que les solicita a todos la colaboración, para que no se invada dicho terreno.

Manifiesta que se está trabajando con el estudio en las cuencas y comenta que en cuanto a la titulación de Villa Paola, ya fue aceptada ese proyecto y esto ya queda en manos del INVU, al igual que la Radial II.

La Presidencia indica que hay que empujar lo del Proyecto Villa Paola.

La Regidora Catalina Montero señala que siempre ha estado muy interesada con estas situaciones, manifiesta que tiene una inquietud como lo es el tema de los terrenos, que si una vez que se construya algunos de esos proyectos, y las familias se trasladan, que pasaría con esos terrenos que van a desocupar, porque consideran que lo podría utilizar, para otros grupos de familia.

La Regidora Olga Solís manifiesta que un techo para mi país, quiere trabajar con el tema de las cuencas, para que esas áreas no vuelvan hacer ocupadas, para que se les de un buen uso, indica que desean trabajar con familias que salen de ese tipo de vida y se contemplan en todos los proyectos.

El Sr. Froilán Salazar solicita que se tome acuerdo que los representantes de los grupos participen con la Comisión de Vivienda para trabajar en conjunto, el gobierno local es más interesado. Asimismo agradece por la construcción del puente entre Palacios Universitarios y la Bernardo Benavides. Agradece al Concejo Municipal por el respaldo que siempre han dado y por trabajar de la mano.

La Encargada del Proyecto la Hoja Morada manifiesta que no es solo Guararí, también está Ulloa, Mercedes Norte y Sur y San Francisco y se debe trabajar en conjunto y trabajar de la mano con estos proyectos.

//ANALIZADA LA AUDIENCIA PRESENTADA POR EL SEÑOR FROILÁN SALAZAR DE LA FEHEVI, SE ACUERDA POR UNANIMIDAD:

- a. **DAR UN VOTO DE APOYO POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE HEREDIA A LOS GRUPOS ORGANIZADOS, QUE TRABAJAN POR OBTENER UNA VIVIENDA DIGNA.**
- b. **TRASLADAR A LA COMISIÓN DE VIVIENDA, PARA QUE SE INTEGRE A LOS DIFERENTES GRUPOS ORGANIZADOS Y TRABAJEN DE LA MANO CON LA ALCALDÍA MUNICIPAL Y LOS CINCO DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE HEREDIA, CON EL FIN DE OBTENER RESULTADOS Y AVANCE EN EL TEMA DE VIVIENDA PARA LOS HEREDIANOS, Y SE CONTINUÉ BUSCANDO TERRENOS PARA DICHO FIN.**
- c. **ENVIAR COPIA DE ESTE ACUERDO A LOS CINCO DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**
- d. **ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

El Sr. Salazar agradece a todos por el espacio brindado.

RECESO A PARTIR DE LAS 7:15 PM, SE REINICIA LA SESIÓN A LAS 7:30 PM.

- 2) Geog. Kembly Soto Chaves – Coordinadora del Plan Regulador
Asunto: Presentación del Capítulo V del Plan Regulador del Cantón de Heredia. DOPR -201-2012.

La Presidencia da la bienvenida a la Señora Kembly Soto- Coordinadora del Plan Regulador.

La Sra. Kembly Soto, agradece al Concejo por el espacio brindado esta noche. Asimismo informa que se estuvo realizando talleres en los distritos del Cantón Central, pero que en algunos hubo poca asistencia.

La Síndica Nidia Zamora indica que en Mercedes, la convocatoria se hizo muy a destiempo, por eso es que hubo poca participación.

La Sra. Soto, procede a exponer lo siguiente:



- **LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA #4240:**

Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

OBJETIVOS DE UN PLAN REGULADOR

- ❖ Promover el *crecimiento ordenado* de centros urbanos y comunidades aledañas.
- ❖ La adecuada *distribución de la población* y las actividades económicas.
- ❖ El *desarrollo eficiente* de las áreas urbanas y su entorno para el *mejor uso de los recursos naturales y humanos*.
- ❖ *Orientar la inversión* en las mejoras públicas.

¿QUÉ SE ESTABLECE EN UN PLAN REGULADOR?

Los diferentes USOS DEL SUELO según su vocación natural, necesidades de la población y el modelo de desarrollo propuesto:

- RESIDENCIA
- INDUSTRIA
- COMERCIO
- PROTECCIÓN
- GOBIERNO
- AGRICULTURA

RESULTADOS DE UN PLAN REGULADOR

- MAPAS que muestran las diferentes ZONAS DE USO, la VIALIDAD o las ZONAS DE RENOVACIÓN.
- CINCO REGLAMENTOS para el control urbano:
 - ✓ Zonificación de usos
 - ✓ Mapa Oficial
 - ✓ Fraccionamiento y Urbanización
 - ✓ Construcciones
 - ✓ Vialidad

CONTENIDO: De acuerdo al Manual de Elaboración de Planes Reguladores del INVU

CAPITULO 1 Niveles Ordenamiento Territorial: *Relación del Plan con los planes nacionales, regionales y sectoriales de desarrollo.*

CAPITULO 2 Recopilación de Datos: *Descripción del uso actual del suelo, infraestructura y servicios públicos, población actual y principales impactos del desarrollo.*

CAPITULO 3 Análisis y Diagnóstico: *Descripción de las características ambientales del área y sus restricciones para desarrollo, incluyendo el marco legal.*

CAPITULO 4 Pronóstico: *descripción de las proyecciones de crecimiento (2030), tendencias de desarrollo y selección del escenario de crecimiento y desarrollo deseado.*

CAPÍTULO 5 Propuestas de Desarrollo Urbano: *Reglamentos de desarrollo urbano para control de usos del suelo, vialidad, construcciones, fraccionamiento, urbanización y renovación.*

CAPÍTULO 6 Procesos de Implementación: *Descripción de la política de desarrollo derivada del Plan e identificación de programas y proyectos de desarrollo*

INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS

De acuerdo a los contenidos señalados, se investigaron y evaluaron cerca de 120 VARIABLES (sociales, ambientales, legales, culturales, económicas) lo cual ha permitido:

- Determinar la problemática cantonal
- Identificar las tendencias del desarrollo futuro
- Establecer las prioridades del proceso de planificación urbana
- Sentar las bases para el diseño urbano y los reglamentos

ESQUEMA DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN
Corto, Mediano y Largo Plazo

A) Problemática Actual

*Vialidad
Aceras
Transporte Público
Alcantarillado Sanitario y Pluvial
Electricidad y Telecomunicaciones
Recolección de Residuos Sólidos
Educación – Salud - Recreación*

B) Nuevas Inversiones

*Expansión de redes
Nuevas áreas educativas, de salud o recreación
Desarrollo vertical de áreas urbanizadas
Nuevo diseño arquitectónico
Atracción de nuevas empresas
Nuevas vías y/o boulevares*

C) Consolidación del Modelo

*Construcción de zonas mixtas
Construcción de zona industrial
Procesos de renovación urbana
Revisión del modelo (nuevo Plan Regulador)*

ETAPAS DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANA PROPUESTO

La complejidad urbano situacional hace necesario asumir el proceso de planificación no sólo con visión de largo plazo sino de manera gradual y por etapas:

- ① **ESTRUCTURA DE BASE:** *Direccionamiento de la inversión pública y privada para la atención de las carencias y déficit acumulado: 100% redes de infraestructura pública (agua potable, pluviales, residuales, electricidad y telecomunicaciones), aceras, transporte público, vialidad, áreas públicas, zonas de protección, zonas de deterioro urbano. Reglamentación para normar la inversión público – privada.*

PROPUESTAS

1. Reglamento De zonificación

CARÁCTERÍSTICAS BÁSICAS DEL MODELO

Comercio Servicios Industria BI
 Entramado ZV - ZP
 Desarrollo Vertical
 Multi - Funcional
 Polinuclear
 Transporte Público Masivo
 Tránsito Vial y Peatonal
 Protección del Patrimonio

LA PROPUESTA CONTEMPLA UN TOTAL DE 12 ZONAS DE USO

- La Zona de Protección Forestal (ZPF)
- La Zona de Control Especial Patrimonial (ZCEP)
- La Zona Comercial (ZCO)
- La Zona Residencial (ZR)
- La Zona Verde de Parque y Recreación (ZVPR)
- La Zona Mixta Residencial - Comercial (ZMRC)
- La Zona Mixta Especializada (ZME)
- La Zona Industrial (ZI)
- La Zona Institucional (ZIN)
- La Zona de Renovación Urbana (ZRU)
- La Zona de Control Especial (ZCE)
- La Zona Vial (ZVI)

Zona de Protección Forestal (ZPF)

Retiros mínimos de Ley (10m Ley Forestal)
 Zonas con riesgo de inundación
 Zonas con procesos de erosión
 Zonas de fuerte pendiente (+45%)
 Radios de nacientes (100 - 200 m)
 Radios de pozos (40m)

Zona de Protección Forestal -ZPF-

Uso permitido	Requisitos	Instituciones involucradas
Áreas Protegidas	a) Aún cuando la ZPF constituye en si un área protegida, podrá establecerse dentro de la ZPF áreas protegidas en otras categorías de manejo, siempre y cuando las restricciones de uso no actúen en detrimento del espíritu de protección forestal y del recurso hídrico que tiene la ZPF. b) Cualquier proyecto de esta naturaleza deberá ser avalado por la DIRECCIÓN OPERATIVA y aprobado por el Concejo Municipal, en tanto el establecimiento de esta nueva área protegida deberá ser ejecutado por el MINAET.	DIRECCIÓN OPERATIVA / MINAET
Reforestación	Podrán desarrollarse proyectos de reforestación dentro de los límites de la ZPF, cumpliendo con los siguientes requisitos mínimos: a) La reforestación deberá ser planificada y dirigida por un profesional en ingeniería forestal. b) El profesional citado anteriormente, deberá elaborar y presentar un plan de reforestación a la DIRECCIÓN OPERATIVA, comprendiendo al menos: Objetivos, Metas, Cronograma de Ejecución, Especies a Utilizar, Actividades a realizar, Monitoreo. c) La reforestación comprenda únicamente especies propias de la zona de vida a la cual corresponden el área a reforestar. d) El proyecto de reforestación debe dirigirse y garantizar el mejoramiento de la cobertura forestal de la ZPF.	DIRECCIÓN OPERATIVA

Zona Control Especial Patrimonial -ZCEP-

Ubicación de Patrimonio
 Protección de patrimonio histórico
 Protección de patrimonio arquitectónico

Uso productivo del patrimonio

La Zona Comercial ZCO

Concentración de la oferta
Cuadrantes centrales
Cabeceras de distrito
Centros Comerciales (Nodos)
Uso residencial en altura
Máxima oferta de bienes y servicios

VARIABLE	REQUISITOS DE CONTROL URBANO		
	Residencial	Comercio	Servicios
Superficie mínima lote (m ²)	72	150	150
Frente mínimo de lote (m)	-	8	8
Retiro frontal mínimo (m)	-	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	-	-	-
Retiro posterior mínimo (m)	-	3	3
Altura máxima (pisos)	6	6	6
Altura máxima (m)	19	19	19
Cobertura máxima (%)	70	75	75
Área verde mínima (%)	30	25	25
Densidad máxima (viv/ha)	583	-	-

La Zona Residencial

Alta Densidad
Rango de altura media a bajo
Urbanización o Condominio
Sujeto a la capacidad de suministro de servicios
Tratamiento de aguas residuales
Control de aguas pluviales
Conservación antejardines

VARIABLE	REQUISITOS DE CONTROL URBANO			
	Residencial Unifamiliar	Residencial Multifamiliar	Comercio	Servicios
Superficie mínima lote (m ²)	150	1000	200	200
Frente mínimo de lote (m)	8	20	10	10
Retiro frontal mínimo (m)	-	6	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	-	3	1,5	1,5
Retiro posterior mínimo (m)	3	10	6	6
Altura máxima (pisos)	2	5	2	2
Altura máxima (m)	8	16	8	8
Cobertura máxima (%)	70	60	60	60
Área verde mínima (%)	30	40	40	40
Densidad máxima (viv/ha)	46	416	-	-

La Zona Mixta Residencial – Comercial ZRAD

Desarrollo Vertical
Amplios retiros
Control del impacto paisaje
Uso comercial y de servicios en primeros 2 niveles
Uso residencial en altura
Muy alta densidad

Cobertura media a baja

VARIABLE	REQUISITOS DE CONTROL URBANO		
	Residencial Unifamiliar	Residencial Multifamiliar	Comercio y/o Servicios
Superficie mínima lote (m ²)	250	3000	3000
Frente mínimo de lote (m)	10	30	40
Retiro frontal mínimo (m)	3	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	-	3	3
Retiro posterior mínimo (m)	3	10	6
Altura máxima (pisos)	2	20	20
Altura máxima (m)	8	56	56
Cobertura máxima (%)	60	50	65
Área verde mínima (%)	40	50	35
Densidad máxima (viv/ha)	24	1388	-

La Zona Mixta Especializada ZME

Desarrollo Vertical
Amplios retiros
Control del impacto paisaje
Uso comercial y de servicios
Uso residencial en altura
Muy alta densidad
Cobertura media a baja
Atracción de inversiones y oferta de empleo

VARIABLE	REQUISITOS DE CONTROL URBANO	
	Residencial	Comercio y/o Servicios
Superficie mínima lote (m ²)	72	3000
Frente mínimo de lote (m)	40	40
Retiro frontal mínimo (m)	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	3	3
Retiro posterior mínimo (m)	10	10
Altura máxima (pisos)	20	20
Altura máxima (m)	56	56
Cobertura máxima (%)	65	65
Área verde mínima (%)	35	35
Densidad máxima (viv/ha)	1319	-

La Zona Industrial ZI

Localización de Industria
Acceso Vías Jerarquía 1
Industria Bajo Impacto
Ampliación Vial Requerida

VARIABLE	REQUISITOS DE CONTROL URBANO
Superficie mínima lote (m ²)	5000
Frente mínimo de lote (m)	60
Retiro frontal mínimo (m)	10
Retiro lateral mínimo (m)	5
Retiro posterior mínimo (m)	10
Altura máxima (pisos)	3
Altura máxima (m)	10
Cobertura máxima (%)	65
Área verde mínima (%)	35
Requisitos Especiales	<ol style="list-style-type: none"> 1. El retiro frontal podrá utilizarse como parte del área de estacionamientos, siempre y cuando la superficie y acabado final sean de materiales permeables, preferentemente "zacate block". El cerramiento frontal deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Construcciones y su Reglamento, permitiendo una visibilidad no menor al 80%. 2. En todos los casos, el retiro posterior podrá eliminarse y su porcentaje equivalente sumarse al porcentaje máximo de cobertura si el proyecto cuenta con sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud, o bien si cuenta con una conexión directa al colector público. 3. Para el otorgamiento de las licencias de construcción de proyectos industriales, o bien para la renovación de sus licencias de funcionamiento (patente) será requisito indispensable a presentación de: <ol style="list-style-type: none"> a. Plan de manejo de desechos sólidos, líquidos y emisiones atmosféricas aprobado por el Ministerio de Salud. b. Sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud. c. Plan de Salud Ocupacional y Emergencias, aprobado por el Ministerio de Salud.

La Zona Institucional ZIN

Gobierno, educación, salud, emergencias, seguridad.
Predios de uso actual
Reserva de terrenos para crecimiento

VARIABLE	REQUISITOS DE CONTROL URBANO
Superficie mínima lote (m ²)	500
Frente mínimo de lote (m)	15
Retiro frontal mínimo (m)	6
Retiro lateral mínimo (m)	1,5
Retiro posterior mínimo (m)	5
Altura máxima (pisos)	3
Altura máxima (m)	10
Cobertura máxima (%)	65
Área verde mínima (%)	35

La Zona de Renovación Urbana ZRU

Delimitación de zonas de deterioro.
Recuperación de zonas (aceras, alumbrado, áreas públicas, calles, zonas verdes, facilidades comunales).
Reubicación de estructuras en riesgo
Reubicación de invasiones

VARIABLE	REQUISITOS DE CONTROL URBANO			
	Residencial Unifamiliar	Residencial Multifamiliar	Comercio	Servicios
Superficie mínima lote (m ²)	150	1000	200	200
Frente mínimo de lote (m)	8	20	10	10
Retiro frontal mínimo (m)	-	6	6	6
Retiro lateral mínimo (m)	-	3	1,5	1,5
Retiro posterior mínimo (m)	3	10	6	6
Altura máxima (pisos)	2	5	2	2
Altura máxima (m)	8	16	8	8
Cobertura máxima (%)	70	60	60	60
Área verde mínima (%)	30	40	40	40
Densidad máxima (viv/ha)	46	416	-	-

La Zona Verde de Parque y Recreación ZVPR

Áreas verdes recreativas
Reservas para recuperación del déficit.
Reservas para futuro crecimiento
Grandes parques
Zonas multifuncionales
Aumento del aporte en urbanización o condominio

Zona de Parque y Recreación ZVPR

- Sólo para fines recreativos y de esparcimiento.
- No será permitido verter aguas servidas.
- No se permitirán tapias o muros, sólo cercas vivas.
- No se aceptarán accesos vehiculares (excepto emergencias, vigilancia o mantenimiento).
- Estacionamiento dentro del derecho de vía.
- Será permitido la perforación de pozos.

La Zona de Control Especial ZCE

RETIRO DE CONTRUCCIÓN:
Fallas Geológicas Activas
Poliducto
Líneas Alta Tensión
Derecho de Vía Tren

Zona Vial-ZVI

La Zona Vial **comprende todas los caminos y carreteras públicas** de la Red Vial Nacional y la Red Vial Cantonal, sean para tráfico vehicular o peatonal.
Tiene como **fin establecer y consolidar el derecho de vía** de las calles públicas existentes, así como reservar el espacio para futuros proyectos viales.

Reglamento De VIALIDAD y TRANSPORTE

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Fines y Objetivos:

Propiciar un adecuado sistema vial que permita al Cantón funcionar eficientemente.

Jerarquía Vial

- **Vías Jerarquía 1:** interconectan con las carreteras nacionales y con los principales centros urbanos (DV 18 m a 50 m).

- **Vías Jerarquía 2:** sirven para canalizar los flujos locales hacia la red principal (DV 14 m a 18 m).
- **Vías Jerarquía 3:** vías colectoras de barrios o urbanizaciones (DV 14 m a 16 m).
- **Vías Urbanas Especiales:** "boulevares" o "paseos urbanos" (DV 18m)

Características de la Red Vial

D	Carriles		Marginales		Derecho de Vía						DPP (ml)	VP Km/h
	Q	Dm c/u-ml	Q	C ml	Mín ml	Máx ml	C Mín. (ml)	AV Min (ml)	AC Mín (ml)	RE Mín (ml)		
VJ1: 50 m	4	3,5	2	7	--	50	3,5	2,0	2,5	5,0	1000	60-80
VJ1: 24 m	4	3,25	--	--	--	24	3,25	3,0 centro 2,0 lado	2,0	5,0	500	50-60
VJ1: 18 m	4	3,25	--	--	--	18	3,25	1,0	1,5	5,0	500	50-60
VJ2: 14 m	2	3,5	--	--	--	14	3,5	1,5	2,0	3,0	300	40
VJ3: 11 m	2	3,0	--	--	--	11	3,0	1,0	1,5	2,0	300	30
VJ3: 7 m	2	2,5	--	--	--	7	2,5	--	1,0	2,0	300	30
VUE: Boulev.	1	3,5	--	--	14	--	3,5	1,5	4,0	3,0	--	20
VUE: Sendero	--	--	--	--	6	--	--	3,0	1,5		--	--

Reglamento De FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

- Se mantienen las regulaciones del Reglamento Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, con excepción de las que sean aquí modificados.
 - Las normas aplican para los nuevos lotes y segregaciones.
 - Se deberán cumplir los requisitos del Reglamento de Zonificación.
 - No se permitirá la urbanización de terrenos en la Zona Institucional, en la Zona Verde de Parque y Recreación ni en la Zona de Protección Forestal.
 - Se aplicará una política sostenida de aprobación de nuevos lotes para uso residencial. La aprobación de lotes estará sujeta a la disponibilidad real de suministro de los siguientes servicios:
 - Disponibilidad de agua potable.
 - Acantarillado pluvial o cuerpos de desfogue.
 - Alcantarillado sanitario o sistema de tratamiento.
 - Transporte público modalidad autobús.
 - Servicios de educación pública primaria y secundaria.
 - Disponibilidad de servicios públicos de salud.
 - Servicio de electricidad y telecomunicaciones.
 - Disponibilidad de vías públicas de acceso.
- Recolección de desechos sólidos

Reglamento De mapa oficial

- Es el registro textual y gráfico de los terrenos y edificios de dominio municipal o institucional.
- Localiza todas las reservas para la prestación de estos servicios y espacios públicos.
- Incluye las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño.
- Los terrenos no podrán ser fraccionadas ni transformadas con obras o mejoras que encarezcan su adquisición al Estado.
- Se incluye el registro gráfico con datos de distrito, uso, # de finca, # de plano, propietario y área en m2.

Reglamento De construcciones

- Regula la demolición, excavación, intervención, ampliación, modificación o reparación de edificios.
- Regula el alineamiento, coberturas, densidades, altura, aceras, servicios de agua, drenajes, manejo de aguas residuales, etc.
- Mantiene las condiciones que a nivel nacional rigen por medio de la Ley de Construcciones y su Reglamento.
- Se incluyen nuevas disposiciones en áreas consideradas claves:
 - ✓ Tramitación de Certificados de Uso del Suelo
 - ✓ Normas para manejo, protección y conservación del paisaje

- ✓ Normas de diseño arquitectónico
- ✓ Normas para condominios
- ✓ Normas para áreas públicas, recreativas y parques
- ✓ Normas para diseño de vías públicas y transporte público
- ✓ Normas para diseño y construcción de aceras
- ✓ Normas para zonas peatonales y alamedas
- ✓ Normas de Control y Gestión Ambiental

RECESO A PARTIR DE LAS 8:00 PM, SE REINICIA LA SESIÓN A LAS 8:10 PM.

ALT N1 .La Presidencia dispone alterar el Orden del Día para conocer Moción presentada por los Jefes de Fracción , Regidor Minor Meléndez, Regidor Herbin Madrigal, Regidora Hilda Barquero, Regidor Rolando Salazar, Regidor Walter Sánchez y el Lic. Manuel Zumbado – Presidente del Concejo Municipal, por lo que somete a votación la alteración, la cua es **APROBADA POR UNANIMIDAD.**

Se procede a presenta a leer la moción , la cual dice:

“ El día de mañana se efectuará Asamblea de la ADILA a fin de coordinar la correspondiente a la participación de esa ADI en el proceso presupuesto participativo se nos informa que la ADI debe trabajar para prevenir posibles complicaciones que se estarían presentando el día de mañana, por lo que se considera necesario que la Regidora y Presidenta de la ADILA Alba Buitrago sea declarada en Comisión a fin de que se desplace a su comunidad a preparar la reunión por lo que mocionamos para que el Concejo altere el Orden del Día para declararlo en comisión.

//SEGUIDAMENTE, SE ACUERDA POR UNANIMIDAD:

a. APROBAR LA MOCIÓN PRESENTADA POR LOS JEFES DE FRACCIÓN, EN TODOS LOS EXTREMOS TAL Y COMO HA SIDO PRESENTADA.

b. DECLARAR EN COMISIÓN A LA REGIDORA ALBA BUITRAGO PARA QUE SE DESPLAZA A LA COMUNIDAD DE LA AURORA, CON EL FIN DE QUE PREPARE REUNIÓN CON LA ADILA.

c. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.

El Síndico Elías Jiménez hace mención a la zona industrial , carretera paralela y pregunta que pasó con los lugares que están en esta zona industrial, en donde se aumenta el tránsito. Indica además que en la entrada de los Lagos se satura la carretera.

Manifiesta que en las zonas protegidas, la zona que se desarrolla, donde se conservará los tipos de árboles nativos, para crear zonas industriales.

La Sra. Kembly Soto indica que es una propuesta, la ley no es retroactiva, el Plan Regulador es un proceso a largo tiempo, en cuanto a la zona industrial, la propuesta es un derecho de vía y es la que permite generar acceso paralelo, y si necesitan hacerse mejoras.

La Regidora Catalina Montero indica que en el casco central hay casas muy viejas, pero que si se venden o se construyen, las mismas están en la zona de renovación, y tiene duda que si se compra en el centro, se pueden hacer condominios en esas zonas.

La Sra. Soto indica que la renovación urbana es paisajista escénica.

En el casco Central por ejemplo el Patrimonio de la infraestructura, está propuesto dentro del Plan Regulador, se conserva la infraestructura patrimonial.

La Regidora Catalina pregunta que cual de los reglamentos, se establece sobre la parte de accesibilidad.

La Sra. Soto indica que en el Reglamento de Contruccion, hay un capítulo de accesibilidad.

La Regidora Catalina Montero pregunta sobre las propuestas para mejorar el caos vial, en las rutas nacionales, sobre las zonas de alto impacto, y pregunta que si hay una propuesta para la valencia.

La Señor Soto indica que no se pueden meter en Ruta Nacional ya que eso corresponde al MOPT.

La Presidencia señala que en la Valencia hace falta un paso de desnivel, al igual que por la Pozuelo.

Considera que la entrada a Heredia, hay que hacerla en 4 carriles.

La Sra. Soto indica que se debe hace puente peatonal y se esta pensando en una propuesta.

La Presidencia señala que en Costa Rica se debe buscar información.

La Regidora Catalina Montero pregunta que donde se establece lo de la postería, ya que hay problemas serios.

La Sra. Soto indica que no se ha contemplado el tema de las agujas.

La Presidencia señala que en el capítulo 48 ya está y viene asuntos de accesibilidad.

El Regidor Mainor Meléndez manifiesta que le interesa lo que es el mapa, por lo que le gustaría que le explicaran ese aspecto. Asimismo indica que le preocupa la vía hacia la Aurora.

La Sra. Soto indica que los sentidos viales y flujos están en proceso dentro de lo que es reglamentación, viene el tema de infraestructura, ya que es algo que está pendiente.

El Regidor Meléndez manifiesta que le preocupa cuando hay línea eléctrica de alta tensión, por lo que pregunta cuanto es el espacio para la línea de transmisión eléctrica.

La Sra. Soto responde que 14 metros es el espacio.

La Presidencia indica que hay que pensar en los lotes que miden 120 metros, en la zona de alta densidad ya que se debe incluir el manejo con el mismo margen en renovación urbana.

El Regidor Rolando Salazar indica que los 10 metros para respetar zona de la Quebrada, le parece ridículo. Asimismo indica que las calles en la Aurora deben tener un solo sentido.

La Presidencia señala que se debe tener cuidado con el componente ambiental y rescatar terreno para ese fin. Agrega además que tratándose de condominios se pide 10% o 20% y que se incluye áreas de parque, juegos infantiles, facilidades comunales, pero no áreas verdes.

La Sra. Soto indica que la ley no hace diferencia en área verde.

La Presidencia señala que hay que pensar en los pulmones, de que se desarrollen proyectos con grandes pulmones, por lo que pregunta que si se puede contemplar.

La Sra. Soto responde que sí se puede contemplar.

La Presidencia indica que si el municipio provee un porcentaje significativo de área verde, está bien que no se pare el desarrollo, pero considera que se debe reservar partes verdes para no convertirse en una mole de cemento.

La Sra. Soto señala que se desea regular ese punto a nivel de diseño de parques.

La Presidencia pregunta que en el mapa presentado, de que color se pintó el antiguo botadero.

La Sra. Soto responde que eso sería un pulmón verde.

La Presidencia pregunta por la zona mixta de servicios y de comercios.

La Sra. Soto señala que es un comercio y de servicio especializado como las zonas francas, ya que el servicio genera mayor plusvalía y mayor empleo.

La Presidencia indica que las zonas en componente ambiental se maneja de la misma manera. Asimismo pregunta que si hay nacientes.

La Sra. Soto señala que las zonas de recargas hídricas tienen comportamiento diferente, lo que hace es generar y que si se marcan dejarían a Heredia sin desarrollo, propone que para desarrollo urbanístico la zona de recarga, estudios de gestión hídrica antes del desarrollo de un proyecto, y para ello se está pidiendo la viabilidad ambiental.

La Presidencia manifiesta que en Guararí, se hicieron viviendas, se hizo la escuela, la clínica, la iglesia, pregunta que si se está previniendo que los que quieren desarrollar sea más allá del 10 o 20%, por lo que se debe pedir espacios para edificación.

La Sra. Soto indica que sí, dentro del 20%, que es el máximo que pide la ley.

La Presidencia señala que se previene hacer evaluación de los terrenos.

La Sra. Soto responde que sí, que la renovación urbana pretende recuperar áreas.

La Presidencia manifiesta que si aparte del 20% se pide un 5% de la institucional.

La Sra. Soto responde que se está planteando por las solicitudes a la ESPH S.A, por lo que se pretende ver como se puede sacar un 4% para zona institucional.

La Sra. Soto procede a entregar el Reglamento de construcciones y el reglamento de zonificación, renovación urbana.

//LA PRESIDENCIA DISPONE:

- a. **DEJAR COMO ASUNTO ENTRADO EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, RENOVACIÓN URBANA DE LOS DISTRITOS DE HEREDIA, MERCEDES, SAN FRANCISCO Y ULLOA.**

- b. TRASLADAR A LA COMISIÓN DEL PLAN REGULADOR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, PARA SU ANÁLISIS.**
- c. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

El Regidor Gerardo Badilla indica que se mencionó lotes de 120 m², y se hablaba de área de 25% no construible, y que se determinó que 30 metros es un área trasera, por lo que queda para construcción 90 metros y que considera que se debe revisar bien el tema de los lotes de 120 m², para no causar problemas con lo referente al Plan Regulador.

Indica que la Aurora es un modelo digno de admirar y se podría imitar.

La Presidencia pregunta que cuanto se le introduce a la zona de protección.

La Sra. Soto responde que 50 metros.

La Presidencia felicita y agradece a la Sra. Soto por la exposición de esta noche.

A LAS VEINTIDOS HORAS CON QUINCE MINUTOS LA PRESIDENCIA DA POR CONCLUÍDA LA SESIÓN.-

Sra. Marcela Benavides Orozco
PRO-SECRETARÍA CONCEJO MUNC.

Lic. Manuel Zumbado Araya
PRESIDENTE MUNICIPAL

mbo