



Secretaría Concejo

## SESIÓN EXTRAORDINARIA 203-2012

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 11 de octubre 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

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

### REGIDORES Y SÍNDICOS AUSENTES

Señora	Yuri María Ramírez Chacón	Síndico Suplente
--------	---------------------------	------------------

### AUSENTE POR FALLECIMIENTO

Señor	Luis Baudilio Víquez Arrieta	Regidor Suplente
-------	------------------------------	------------------

### ALCALDE Y SECRETARIA DEL CONCEJO

MSc.	Heidy Hernández Benavides	Vicealcaldesa Municipal
MSc.	Flory Álvarez Rodríguez	Secretaria Concejo Municipal

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

## **ARTÍCULO II: AUDIENCIAS**

### 1. Kembly Soto - Coordinadora Plan Regulador

Asunto: Presentación del texto final del proyecto del Plan Regulador y los IFAS.

A efectos de atender la audiencia se cuenta con la presencia de la señora Kembly Soto – Coordinadora de Plan Regulador, la Ing. Lorelly Marín – Directora de Operaciones y la señora Angela Aguilar – Contralora de Servicios.

**La Presidencia** indica que se había analizado el tema en Sesión Extraordinaria convocada al efecto, sin embargo se conto con algunos inconvenientes con el proceso, por eso se suspendió la audiencia pública, a fin de corregir algunos detalles.

**La señora Kembly Soto** informa que ya están corregidos esos detalles y se van a ver los IFAS, mismos que hoy se van a ver aquí.

De inmediato la señora Soto procede a realizar la exposición, la cual se transcribe a continuación en forma literal.

### **PRESENTACION FINAL DEL PLAN REGULADOR PARCIAL DEL CANTON DE HEREDIA**



### **ZONA HISTORICO PATRIMONIAL (ZHP)**

Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos	
ZHP	Zona que comprende la mayor concentración de predios o inmuebles de valor histórico o arquitectónico, así como otros inmuebles o construcciones localizados de forma aislada y que en conjunto con la zona representan las diferentes etapas de la historia o la idiosincrasia herediana. Esta zona se visualiza como un espacio arquitectónico renovado y atractivo dentro del paisaje urbano. Se ubica en la zona central del distrito primero y se identifica con las siglas ZHP.	Esta zona se crea con el fin de consolidar espacios en el centro de la ciudad prioritariamente de uso peatonal, donde destaque la belleza arquitectónica, una disposición informativa y comercial armónica con el patrimonio y el paisaje urbano renovado y se consolide una oferta de bienes y servicios que permitan sostener los costos (a nivel público y privado) que implica la conservación del patrimonio. Para lograr este propósito, la Municipalidad podrá autorizar la aplicación de mecanismos de estímulo fiscal por medio del impuesto de bienes inmuebles, a partir de la solicitud del interesado y aprobación del Concejo	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comercio liviano</li> <li>✓ Comercio especializado</li> <li>✓ Servicios públicos</li> <li>✓ Servicios privados</li> <li>✓ Plazas, parques y espacios públicos para la recreación, el esparcimiento y la oferta itinerante de bienes y servicios</li> <li>✓ Residencia bajo modalidad de apartamentos en segundos niveles y superiores.</li> <li>✓ Formalizar trámite de anteproyectos.</li> <li>✓ Pedir como requisito de anteproyectos el uso del suelo y la certificación de los servicios públicos.</li> </ul>	SML	Lote Horizontal= 150m <sup>2</sup> Finca Filial Residencial Vertical= 72m <sup>2</sup> Finca Filial Comercial Vertical= 40m <sup>2</sup>
				FML	8m
				RF	6m
				RL	1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 1m @ Piso Adicional
				RP	3m
				ALT	12m/4pisos
				COB	80%
				AVM	20% (localizada en el frente)
				DEN	Lote Horizontal= 46 Viv/Ha FF Vertical= 291 Viv/Ha
				Notas: 1. Cobertura incluye área de parqueo 2. Antejardín como parqueo en acabado permeable. 3. Se autoriza el uso residencial vertical en modalidades de condominios o apartamentos siempre y cuando garantice los servicios, cobertura y el resto de los requisitos. 4. En el caso de lote horizontal podría incluir varias unidades dentro de los 150m <sup>2</sup> siempre y cuando respete la cobertura, tenga servicios y cumpla con el resto de los requisitos. 5. En lotes existentes antes del Plan con área menor a 150m <sup>2</sup> aplicarán los requisitos urbanos señalados por la legislación nacional (retiros, coberturas, etc). 6. Para la autorización de construcciones en lotes existentes antes del Plan cuya área sea igual o mayor a 150m <sup>2</sup> , se aplicarán los requisitos del Plan Regulador. 7. Aprobación previa de anteproyectos, incluyendo presentación de oficios institucionales como garantía para el suministro de servicios públicos de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y recolección de residuos sólidos.	

## ZONA COMERCIAL (ZC)

Nombre	Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos	
Zona Comercial	ZCO	Zona que delimita los terrenos propuestos para la oferta de bienes y servicios, más variada y diversificada, principalmente por parte de la inversión privada. Se ubica en parte de los cuadrantes centrales del distrito primero, en las áreas actualmente ocupadas por centros comerciales y "Malls" de mayor escala, así como en los cuadrantes urbanos propuestos para Mercedes Norte, Mercedes Sur, San Francisco y Ulloa (Barreal). Se identifica con las siglas ZCO.	Lograr una oferta concentrada de bienes y servicios públicos y privados, en condiciones aptas para los recorridos a pie; en espacios provistos de las áreas de parqueo suficientes para evitar el uso del derecho de vía para estos fines; en condiciones óptimas de acceso y circulación para el transporte público (autobús, tren y taxi); y bajo condiciones controladas de rotulación y publicidad comercial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comercio liviano</li> <li>✓ Comercio especializado</li> <li>✓ Servicios públicos</li> <li>✓ Servicios privados</li> <li>✓ Oficinas del Estado</li> <li>✓ Oficinas profesionales</li> <li>✓ Residencia bajo modalidad de apartamentos en segundos niveles y superiores.</li> </ul>	SML	Lote Horizontal= 120m <sup>2</sup> Finca Filial Comercial Vertical= 40m <sup>2</sup> Finca Filial Residencial Vertical= 45m <sup>2</sup>
					FML	8m
					RF	6m
					RL	1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 1m @ Piso Adicional
					RP	3m
					ALT	18m/6pisos
					COB	80%
					AVM	20%
					DEN	777 Viv/Ha (residencia)
					1. Cobertura incluye área de parqueo 2. Antejardín como parqueo. 3. Zonas de parqueo con material de acabado permeable. 4. Aplicar Reglamento para Control de Publicidad Comercial 5. Aprobación previa de anteproyectos, incluyendo presentación de oficios institucionales como garantía para el suministro de servicios públicos de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y recolección de residuos sólidos.	

## ZONA PUBLICO INSTITUCIONAL (ZPI)

Nombre	Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos	
Zona Pública Institucional	ZPI	Zona que delimita los espacios para la prestación de servicios públicos de gobierno, educación, salud, seguridad, emergencias, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, facilidades comunales y zonas de equipamiento urbano. Comprende los predios y edificaciones existentes, así como los terrenos reservados por el Plan Regulador para la ampliación de los existentes o para la ubicación de nuevas facilidades.	Lograr una concentración de las áreas actuales y propuestas para la prestación de servicios públicos, en condición acorde con la jerarquía de los diferentes asentamientos; con óptimas condiciones de accesibilidad para el transporte público y privado; con capacidad para una expansión progresiva de las instalaciones en función del crecimiento poblacional; y conforme con las condiciones de diseño arquitectónico que requiere cada servicio público de acuerdo a su condición de especialidad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Servicios de Salud (EBAIS, Clínicas, Áreas de Salud, Hospitales, Unidad Sanitaria)</li> <li>✓ Servicios de Atención Social (Hospicios, CEN CINAI, Hogares del Adulto Mayor, Centros de Atención Integral, Hogares para Atención de la Mujer, Alcohólicos Anónimos, Club de Leones)</li> <li>✓ Servicios de Educación (Preescolar, Escuelas, Colegios, Colegios Técnicos, Universidades, Centros Para Universitarios, Escuelas de Arte o de Oficios, Bibliotecas Públicas)</li> <li>✓ Servicios de Seguridad (policía civil, policía de tránsito, policía municipal).</li> <li>✓ Servicios de Emergencias (Comités Locales, CNE, Cruz Roja, Bomberos)</li> <li>✓ Oficinas Municipales</li> <li>✓ Oficinas de Gobierno Central (instituciones autónomas, ministerios y los diferentes poderes del Estado).</li> <li>✓ Facilidades Comunales y Equipamiento Urbano (Salones Comunales, Plazas, Parques, Campos FERIALES para fiestas cívicas o patronales, temporales o permanentes.</li> <li>✓ Cementerios - Crematorios - Capillas de Velación.</li> <li>✓ Servicios Urbanos (abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, centros para acopio, separación, distribución, reciclaje o tratamiento de residuos sólidos, tratamiento de aguas residuales, servicios de telecomunicaciones).</li> <li>✓ Los usos son autorizados en todas las zonas del Plan Regulador, siempre y cuando las áreas sean constituidas como ZIN.</li> </ul>	SML	200m <sup>2</sup>
					FML	12m
					RF	6m
					RL	1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 1m @ Piso Adicional
					RP	3m
					ALT	18m/6P
					COB	80%
					AVM	20%
					DEN	NA
					Notas:	
					<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cobertura incluye área de parqueo.</li> <li>2. Antejardín como parqueo en acabado permeable.</li> <li>3. Cumplir con los requisitos o especificaciones técnicas.</li> <li>4. Según el art 27 de la LC, Las disposiciones sobre alturas máximas de las construcciones que fijen los Reglamentos no serán aplicables a los templos, monumentos, observatorios, etc</li> </ol>	

## ZONA MIXTA COMERCIAL-RESIDENCIAL (ZMCR)

Nombre	Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos	
Zona Mixta Comercial – Residencial	ZMCR	Zona que comprende a las fincas y predios de mayor tamaño dentro del área de estudio, que se encuentran libres de construcción y que están dirigidos al desarrollo de proyectos bajo modalidad vertical que permitan un uso mixto armónico entre el comercio, los servicios y la residencia. Se ubican en los distritos Mercedes, San Francisco y Ulloa y se identifica con las siglas ZMRC.	Estimular el desarrollo mixto entre la residencia, el comercio y los servicios bajo la modalidad de desarrollo vertical, maximizando así el uso del espacio urbano libre de construcción, facilitando la densificación urbana del área de estudio y logrando una menor cobertura de construcción.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Comercio liviano</li> <li>✓ Servicios públicos</li> <li>✓ Servicios privados</li> <li>✓ Residencia bajo modalidad de apartamentos en segundos niveles y superiores.</li> </ul>	SML	Lote Horizontal= 300m <sup>2</sup> Lote Condominal= 3000m <sup>2</sup> Finca Filial Residencial= 1D 45m <sup>2</sup> / 2D 55m <sup>2</sup> / 3D 65m <sup>2</sup> Finca Filial Comercial = 40m <sup>2</sup>
					FML	Lote Hor 8m / Condominio 15m
					RF	Lote Horizontal 3m / Condo Vert 6m
					RL	1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 3m @ Piso Adicional Si la colindancia es con calle pública el retiro por cada piso adicional en esa colindancia será de 1m
					RP	Lote Hor 3m / Condo Vert 6m
					ALT	60m/20pisos
					COB	Según Alt Max DGAC 1P a 4P= 75% 5P a 9P= 70% 10P a 14P= 65% 15P y += 60%
					AVM	1-4P= 25% 5P a 9P= 30% 10P a 14P= 35% 15P y += 40%
					DEN	1P a 4P= 466 Viv/ha 5P a 9P= 1244 Viv/ha 10P a 14P= 2022Viv/Ha 15P y += 2955Viv/Ha
NOTAS: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cobertura no incluye parqueo si este se propone con acabado permeable y arborización en el perímetro y divisiones. Tampoco facilidades recreativas o deportivas al aire libre sin techo.</li> <li>2. Amarre directo al sistema vial primario</li> <li>3. Arborización del perímetro</li> <li>4. Frente con socalo de 1m y resto con 80% Visibilidad</li> <li>5. Tapias perimetrales laterales y posteriores con arborización</li> <li>6. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y con capacidad para reuso en riego</li> <li>7. Plan de Manejo de Residuos</li> <li>8. Sistemas de Retardo para desfogue</li> <li>9. Aprobación previa de anteproyectos, incluyendo presentación de oficios institucionales como garantía para el suministro de servicios públicos de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y recolección de residuos sólidos.</li> </ol>						

## ZONA VERDE DE RECREACION (ZVR)

Nombre	Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos
Zona Verde y de Recreación	ZVR	Zona que comprende espacios públicos destinados a la recreación, diversión al aire libre, esparcimiento, práctica de deportes, expresión cultural o artística, ferias o festividades cívico - patronales de tipo público. Comprende los espacios públicos existentes para estos fines y las reservas territoriales previstas por el Plan Regulador para la ampliación de los espacios existentes o la ubicación de nuevas zonas verdes, las cuales se proponen de manera concentrada para una mayor funcionalidad, aprovechamiento del espacio y apropiamiento por parte de la colectividad.	Dotar a los diferentes asentamientos de los espacios públicos recreativos mínimos para garantizar condiciones de calidad de vida urbana, con una relación no menor de 10m <sup>2</sup> de área verde por habitante y localizados de manera tal que cualquier habitante no debe recorrer más de 500m para acceder a estas zonas desde su lugar de residencia.	Parques públicos Juegos Infantiles Plazas públicas Senderos Mobiliario urbano (senderos, aceras, bancas) Servicios complementarios como duchas, vestidores, guardarropía, sanitarios Infraestructura urbana de abastecimiento eléctrico, iluminación, agua potable, alcantarillado pluvial o sanitario, todos subterráneos. Lagunas y sistemas de retención de aguas pluviales. Canchas deportivas al aire libre (no incluye pistas para deportes motorizados) Ventas temporales de alimentos, bebidas y souvenirs durante ferias públicas organizadas y autorizadas por la Municipalidad. Perforación de pozos para abastecimiento público de agua potable	<ol style="list-style-type: none"> <li>Acceso directo a vía pública o por medio de sendero público peatonal</li> <li>Área de parqueo fuera de los límites de los espacios verdes. No se permiten acceso vehiculares, excepto para emergencias y mantenimiento</li> <li>No se permitirá el vertido de aguas residuales desde predios colindantes</li> <li>No se permitirán tapias o muros sólidos en las colindancias del parque, sólo divisiones naturales (cercas vivas, setos)</li> <li>En predios colindantes no se permitirán establecimientos calificados por el MdS como peligrosos, insalubres o incómodos</li> </ol>

## ZONA DE PROTECCION FORESTAL (ZPF)

Nombre	Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos																		
Zona Residencial de Alta Densidad	ZRAD	Comprende terrenos destinados al uso residencial de la población existente y futura conforme a las proyecciones demográficas con horizonte al año 2030. El uso residencial será complementado con usos afines como los recreativos y comerciales de primera necesidad. Estos terrenos se planifican como espacios altamente funcionales diseñados a partir de una estructura vial primaria para garantizar su óptima dinámica y funcionamiento; dotados de una infraestructura básica que garantiza la dotación de los servicios públicos de primera necesidad; y localizados en el entorno inmediato de zonas comerciales. Se identifica con las siglas ZRAD.	Establecer un ordenamiento, funcionalidad y conectividad entre los diferentes asentamientos residenciales dentro del área de estudio y maximizar el uso del espacio urbano de la ciudad Central, reduciendo así la presión urbana en terrenos de mayor fragilidad ambiental, por medio de la autorización de los mayores rangos de densidad, solicitud de menores área de lote o finca filial y promoción del desarrollo vertical en terrenos que por sus dimensiones permitan el desarrollo de más niveles complementado con mayores retiros en colindancia que eviten relaciones conflictivas en terrenos colindantes desarrollados bajo un modelo horizontal.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Residencial bajo modalidad de urbanización, fraccionamientos con fines urbanísticos, conjuntos de apartamentos y condominios residenciales.</li> <li>Comercio liviano y de primera necesidad acorde con el uso residencial predominante.</li> <li>Formalizar trámite de anteproyectos.</li> <li>Pedir como requisito de anteproyectos el uso del suelo y la certificación de los servicios públicos.</li> </ol>	<table border="1"> <tr> <td>SM</td> <td>Lote Horizontal= 120m<sup>2</sup> Lote Condominal= 3000m<sup>2</sup> Finca Filial Residencial= 1D 45m<sup>2</sup> / 2D 55m<sup>2</sup> / 3D 65m<sup>2</sup> Finca Filial Comercial = 40m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>FML</td> <td>Lote Horizontal= 6m Condominio Vertical= 15m</td> </tr> <tr> <td>RFM</td> <td>Lote Horizontal= 3m Condominio Vertical= 6m</td> </tr> <tr> <td>RLM</td> <td>1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 3m @ Piso Adicional Si la colindancia es con calle pública el retiro por cada piso adicional en esa colindancia será de 1m</td> </tr> <tr> <td>RPM</td> <td>Lote Hor 3m / Condo Vert 6m</td> </tr> <tr> <td>ALT</td> <td>30m/10pisos</td> </tr> <tr> <td>COB</td> <td>Lote Hor 70% / Cond Vert 65%</td> </tr> <tr> <td>AVM</td> <td>30% / 35%</td> </tr> <tr> <td>DEN</td> <td>Lote = 58Viv/Ha FF = 1555Viv/Ha</td> </tr> </table>	SM	Lote Horizontal= 120m <sup>2</sup> Lote Condominal= 3000m <sup>2</sup> Finca Filial Residencial= 1D 45m <sup>2</sup> / 2D 55m <sup>2</sup> / 3D 65m <sup>2</sup> Finca Filial Comercial = 40m <sup>2</sup>	FML	Lote Horizontal= 6m Condominio Vertical= 15m	RFM	Lote Horizontal= 3m Condominio Vertical= 6m	RLM	1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 3m @ Piso Adicional Si la colindancia es con calle pública el retiro por cada piso adicional en esa colindancia será de 1m	RPM	Lote Hor 3m / Condo Vert 6m	ALT	30m/10pisos	COB	Lote Hor 70% / Cond Vert 65%	AVM	30% / 35%	DEN	Lote = 58Viv/Ha FF = 1555Viv/Ha
SM	Lote Horizontal= 120m <sup>2</sup> Lote Condominal= 3000m <sup>2</sup> Finca Filial Residencial= 1D 45m <sup>2</sup> / 2D 55m <sup>2</sup> / 3D 65m <sup>2</sup> Finca Filial Comercial = 40m <sup>2</sup>																						
FML	Lote Horizontal= 6m Condominio Vertical= 15m																						
RFM	Lote Horizontal= 3m Condominio Vertical= 6m																						
RLM	1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 3m @ Piso Adicional Si la colindancia es con calle pública el retiro por cada piso adicional en esa colindancia será de 1m																						
RPM	Lote Hor 3m / Condo Vert 6m																						
ALT	30m/10pisos																						
COB	Lote Hor 70% / Cond Vert 65%																						
AVM	30% / 35%																						
DEN	Lote = 58Viv/Ha FF = 1555Viv/Ha																						
<p>NOTAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Cobertura no incluye parqueo si este se propone con acabado permeable y arborización en el perímetro y divisiones. Tampoco facilidades recreativas o deportivas al aire libre sin techo.</li> <li>Amarre directo al sistema vial primario</li> <li>Arborización del perímetro</li> <li>Frente con socalo de 1m y resto con 80% Visibilidad</li> <li>Tapias perimetrales laterales y posteriores con arborización</li> <li>Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y con capacidad para reuso en riego</li> <li>Plan de Manejo de Residuos</li> <li>Sistemas de Retardo para desfogue</li> <li>Aprobación previa de anteproyectos, incluyendo presentación de oficios institucionales como garantía para el suministro de servicios públicos de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y recolección de residuos sólidos..</li> <li>20% del área urbanizable para Facilidades Comunes, Parque y Juegos Infantiles. En condóminos, el 50% de ésta área será localizada fuera del área del Condominio, siendo necesaria la aprobación del anteproyecto por parte de la Municipalidad.</li> </ol>																							

## ZONA MIXTA DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS (ZMSE)

Nombre	Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos	
Zona Mixta de Servicios Especializados	ZMSE	Terrenos delimitados en la sección sur del Cantón destinados a la oferta de servicios especializados relacionados con alta tecnología, transporte, almacenamiento, centros de logística, áreas de almacenamiento, zonas fiscales y procesos productivos en régimen de zona francas. Se identifica con las siglas ZMSE.	Promover la inversión y consolidación de servicios especializados en zonas concentradas, separadas de las zonas residenciales y con condiciones óptimas de acceso por vía terrestre, que sirven además como espacios de transición entre las zonas residenciales y la zona industrial y que permitirán actualizar el carácter de las zonas delimitadas por el INVU para desarrollo industrial según las condiciones y tendencias del desarrollo productivo actual.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Agencias financieras</li> <li>2. Almacenes</li> <li>3. Alquileres de equipo</li> <li>4. Parques</li> <li>5. Auditorios</li> <li>6. Bodegas</li> <li>7. Campos feriales</li> <li>8. Centros comerciales</li> <li>9. Educación - Capacitación</li> <li>10. Centros de Exposiciones</li> <li>11. Acopio y valorización de residuos</li> <li>12. Servicios de salud</li> <li>13. Oficinas profesionales</li> <li>14. Laboratorios</li> <li>15. Industria Liviana</li> <li>16. Producción, almacenamiento o venta de alimentos y bebidas</li> <li>17. Talleres</li> <li>18. Residencia sólo en proyectos de modalidad vertical y a partir del tercer nivel</li> </ol>	SML	Lote Horizontal= 1000m <sup>2</sup> Lote Condominal= 3000m <sup>2</sup> Finca Filial Residencial= 1D 45m <sup>2</sup> / 2D 55m <sup>2</sup> / 3D 65m <sup>2</sup> Finca Filial Comercial = 40m <sup>2</sup>
					FML	30m
					RF	6m
					RL	1P= 1,5m 2P= 3m 3P y += 3m @ Piso Adicional Si la colindancia es con calle pública el retiro por cada piso adicional en esa colindancia será de 1m
					RP	1P= 3m 2P= 6m FA = 1/3 en 3P y +
					ALT	60m/20pisos
					COB	Según Alt Max DGAC 1P a 4P= 75% 5P a 9P= 70% 10P a 14P= 65% 15P y += 60%
					AVM	1-4P= 25% 5P a 9P= 30% 10P a 14P= 35% 15P y += 40%
					DEN	1P a 4P= 466 Viv/ha 5P a 9P= 1244 Viv/ha 10P a 14P= 2022Viv/Ha 15P y += 2955Viv/Ha
<p>NOTAS:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cobertura no incluye parqueo si este se propone con acabado permeable y arborización en el perímetro y divisiones. Tampoco facilidades recreativas o deportivas al aire libre sin techo.</li> <li>2. Amarre directo al sistema vial primario</li> <li>3. Arborización del perímetro</li> <li>4. Frente con sócalo de 1m y resto con 80% Visibilidad</li> <li>5. Tapias perimetrales laterales y posteriores con arborización</li> <li>6. Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y con capacidad para reuso en riego</li> <li>7. Plan de Manejo de Residuos</li> <li>8. Sistemas de Retardo para desfogue</li> <li>9. Aprobación previa de anteproyectos, incluyendo presentación de oficios institucionales como garantía para el suministro de servicios públicos.</li> </ol>						

## ZONA RENOVACION URBANA (ZRU)

Nombre	Sigla	Definición	Propósito	Usos Permitidos	Requisitos	
Zona Renovación Urbana	ZRU	<p>Comprende espacios donde se delimitan las zonas deterioradas o en proceso de deterioro. Se identifica en el mapa de zonificación con las siglas ZRU. La zona se divide en dos subzonas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Zona Renovación Urbana 1: zona delimitada para la ejecución de programas, planes, proyectos y acciones dirigidas a la conservación, rehabilitación o remodelación de áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia.</li> <li>✓ Zona Renovación Urbana 2: zona que delimita procesos que además de presentar un estado de deterioro y/o decadencia, se localiza en terrenos expuestos a situaciones de riesgo por factores naturales o antrópicos, o bien que constituyen zonas en situación de invasión de terrenos públicos o de zonas de protección.</li> </ul>	Zona delimitada para facilitar la ubicación espacial y ejecución de procesos para el diseño y renovación urbana, así como establecer los deberes y obligaciones de los ciudadanos en relación a este proceso	<p><b>ZRU-1</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Áreas protegidas</li> <li>2. Campos feriales públicos para fiestas cívico - patronales, exposiciones y expresión cultural</li> <li>3. Comercio liviano</li> <li>4. Facilidades comunales y equipamiento urbano</li> <li>5. Servicios de educación</li> <li>6. Salud, seguridad, emergencias</li> <li>7. Áreas verdes y recreativas</li> <li>8. Residencial de alta densidad</li> </ol> <p><b>ZRU-2</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Áreas protegidas</li> <li>2. Parques</li> <li>3. Actividades de Reforestación</li> <li>4. Mobiliario urbano</li> <li>5. Obras civiles para estabilización de taludes o cauces</li> </ol>	SM	Lote=120m <sup>2</sup> FF = 45m2 1D / 55m <sup>2</sup> 2D / 65m <sup>2</sup> 3D Cond Vt= 2000m <sup>2</sup>
					FML	6m
					RFM	3m
					RLM	1N=0 2N= 1,5m 3P y += 3m X P
					RPM	3m
					ALT	18m/6pisos
					COB	70%
					AVM	30%
					DEN	Lote = 58Viv/Ha FF = 933Viv/Ha
					<p>Notas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cobertura incluye parqueo frontal</li> <li>• Parques con material de acabado permeable</li> <li>• Condominios: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Arborización del perímetro y parqueos</li> <li>○ Frente con sócalo de 1m y</li> </ul> </li> </ul>	

**La Presidencia** consulta que si están incluidas las correcciones en el documento que está entregando al Concejo; a lo que responde la señora Soto que si. Además informa que ya está el formato de plan regulador y falta la audiencia pública para llevar toda la documentación al INVU.

**La Presidencia** indica que faltan los IFAS, sea, los índices de fragilidad ambiental.

**La señora Kembly Soto** indica que falta montar los IFAS para que queden listos y para que quede como mapa oficial.

**La señora Kembly Soto – Coordinadora del Pan Regulador** indica que ya está completo el documento, solo falta los IFAS, para llevarlo a la audiencia pública en un solo documento, pero se puede hacer la audiencia solo para el Plan y luego se puede hacer otra para dar a conocer los IFAS.

**El regidor Minor Meléndez** indica que aparte de los talleres puede ser que la comunidad se pronuncie o las mismas empresas; por tanto consulta, si ha llegado algún pronunciamiento o alguna propuesta de ciudadanos u organizaciones o empresas.

**La señora Kembly Soto** responde que no hay propuestas de nadie, solo la propuesta que presentó la ESPH y ya se incorporaron dichas observaciones.

**El regidor Minor Meléndez** manifiesta que hace esta consulta porque vecinos del Real Santamaría le comentaron que enviaron una nota con observaciones, dado que no quieren que se desarrolle más industria por ahí, por los problemas que ya tienen. Agrega que la vialidad si se incorporo, pero le preocupa el tema de las construcciones sin permiso.

**La señora Kembly Soto** aclara que para el próximo año se va a realizar el estudio de impacto vial y hay recursos en el presupuesto para el próximo año, porque los mismos ya fueron incluidos para tal efecto.

**La Presidencia** consulta que si viene el reordenamiento vial; a lo que responde la señora Kembly Soto que Si.

**La señora Kembly Soto** indica que la vialidad depende del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por tanto se debe coordinar con ellos este tema. Además explica que se está contemplando la parte de ciclovías y el tema que expuso la Ingeniera Lorelly Marín – Directora de Operaciones en la sesión pasada sobre vialidad.

**La regidora Catalina Montero** comenta que la audiencia pública no se hizo por el tema de la publicación, pero si no hubiera sido por eso, qué le hubiéramos presentado a la comunidad. Por otro lado quiere saber si el hecho de que todavía no se presente al INVU, podría ser que perdamos puntos en el ranking de la Contraloría. Además pregunta que si la comunidad no está de acuerdo con respecto a que los Centros Educativos privados sean categorizados como área comercial y no de servicios, -¿qué sucede?, -¿tenemos que echar para atrás o que corresponde hacer en este caso?.

**La señora Kembly Soto** indica que la idea es dar a conocer una vez más el plan, además que así lo exige la ley, pero los ciudadanos pueden hacer las observaciones que deseen en dicha audiencia y las mismas se pueden incorporar a la propuesta. Agrega que la comunidad sabe y conoce que la Municipalidad estaba desarrollando el Plan Regulador. Aclara que pueden hacer las propuestas pero debe haber una justificación técnica, porque no es decir no quiero por decirlo, sino que se deben adjuntar los documentos y justificaciones que respalden la petitoria. Afirma que posterior a los talleres las consultas se hacían por escrito, y se respondían por escrito, de ahí que constan los respaldos respectivos.

**La regidora Catalina Montero** consulta sobre cuánto tiempo se puede llevar esto; a lo que responde la señora Soto que unos seis meses, ya que depende del INVU.

**La regidora Catalina Montero** consulta que si alguien no sabe de la audiencia, ¿qué sucede?, lo que responde la señora Kembly Soto que ella tiene los números de las personas que llegaron el día de la audiencia, por tanto cuando se defina la fecha de la nueva audiencia, les hará la comunicación, una vez determinada la misma.

**La señora Soto** agrega que el Centro Educativo privado es privado y no cambia esa condición, porque el Ministerio de Educación Pública da las categorías a los centros educativos, de ahí que el uso de suelo que se da es abierto, sea comercial.

**La regidora Hilda Barquero** indica que le preocupa cuando se de permiso para construir edificio de 20 pisos, por la cercanía al aeropuerto, por lo quiere saber si eso está bien regulado. Agrega que lo del ranking no le preocupa porque el Plan Regulador hay que hacerlo bien. Consulta que si aparte de la Comisión y la Ing. Lorelly Marín, hay alguien más que colabora con ella en todo esto, porque hay muchas cosas minuciosas y considera que para una sola persona es mucho.

**La señora Kembly Soto** señala que legalmente es ajustado y técnicamente vial, porque genera un ordenamiento y por ende un desarrollo, de ahí que eso es lo que se quiere. Afirma que si se han esperado 40 años, 4 meses no es nada. Informa que el trabajo no es solo de ella porque ha recibido colaboración de la Unidad de Ambiente, también de la Señorita Teresita Granados, de Ingeniería Municipal, de la Dirección de Servicios, sea, hay muchos colaboradores detrás suyo. Manifiesta que es importante saber que la Municipalidad de Heredia es la única que ha generado su propio plan.

**La regidora Hilda Barquero** pregunta que si le colaboran por poquitos y después ella arma todo la documentación; a lo que responde la señora Soto que efectivamente así es.

**La señora Kembly Soto** explica que si hay una propiedad que cumple con los retiros y aviación civil le da visto bueno, no hay problema. Agrega que la altitud depende de aviación civil y lo que ellos consideren con respecto al tema de conos de aproximación.

**El regidor Walter Sánchez** señala que ya el tema de conos ya están definidos, y por tanto le queda claro el tema expuesto por la señora Soto. Afirma que la Empresa de Servicios Públicos de Heredia compro finca para planta de tratamiento y debajo hay dos nacientes, sea, ahí hay una fragilidad ambiental y es muy alta, de ahí su preocupación con respecto al tema. Agrega que hay que tener cuidado y ver qué sucede con eso, porque es un tema delicado.

**El regidor Gerardo Badilla** indica que las casas tienen un patio para que absorban aguas y tienen una cantidad de espacio de antejardín que se debe dejar, por tanto pregunta que si eso está considerado; a lo que responde la señora Soto que la ley tiene ya definido la huella permeable.

**El regidor Gerardo Badilla** indica que los lotes de 120 metros y frente de 8 metros deben dejar antejardín, y no se pueden usar para aposentos de la casa. Indica que hay un problema con las pequeñas segregaciones, porque van a contribuir con inundaciones, dado el problema con los desfuegos, de manera que con estas medidas no estamos haciendo mayor aporte a la parte ambiental. Por esta razón en el Cantón de Flores se dieron segregaciones de 250 metros.

**La Presidencia** señala que el tema de 120 metros no es una media general, ya que se contemplan varios aspectos, si es de alta densidad entre otros; a lo que responde la señora Soto que aquí en el centro están quedando de 150 metros.

**La Presidencia** indica que cuando se estaba haciendo consulta pública le preocupó que lo llamaban para decirle que había gente que quería conocer el tema, pero saben que las observaciones se hacen en audiencia, de ahí que querían tener el documento, con antelación para estudiarlo y hacer los aportes necesarios, sin embargo le señalaron que no les facilitaban el documento en la Dirección de Operaciones y los remitían a buscar un regidor, dado que ellos tenía el CD para conseguir la información.

**La señora Kembly Soto** manifiesta que ellos indicaban que la última versión la colgaban en la web 8 días antes de la audiencia, para que las personas la conocieran y la pudieran estudiar, por lo menos el mapa de zonificación.

**La Presidencia** comenta que el proyecto debe estar en forma integral y completa y de igual forma debe tenerse un stop de CDs para entregar a las personas que lo solicitan. Agrega que el Concejo Municipal debe estar seguro que el texto que esté publicado en la web, sea el mismo que se ha analizado en plenario, porque no pueden haber diferencias entre lo que tiene el Concejo Municipal y lo que se guinda y lo que se da a la gente.

**La señora Soto** señala que esa es la idea, sea unificar la información para que sea igual y eso se le comunico oportunamente a las personas.

**La Presidencia** manifiesta que esto es materia muy espesa y fuerte y por tanto se confía en los técnicos y profesionales de la Administración y en este caso en especial en la señora Kembly Soto. Agrega que también se debe cumplir con la parte técnica legal y se debe incorporar para garantizar que el Plan llegue a convertirse en Plan oficial. Señala que además de todos los

profesionales que se toman en cuenta es importante que se tome en cuenta a la Dirección de Asuntos Jurídicos, y por esa razón la convocó el día de hoy.

La Licda. Isabel Sáenz afirma que no lo ha podido ver, y no podía asesorar desde el punto de vista jurídico ya que no lo tiene en su oficina, de ahí que no puede decir nada porque no lo tiene. Indica que la idea es revisar todo el documento.

**La Presidencia** señala que faltan las IFAS y que la Dirección de Asuntos Jurídicos vea y analice el documento.

**La regidora Hilda Barquero** siente que debe haber un trabajo en conjunto, sea la Dirección de Asuntos Jurídicos y la señora Kembly Soto, porque el trabajo debe ser recíproco. Sea, un trabajo en conjunto y coordinado.

**La regidora Catalina Montero** solicita que se establezca un plazo y se consulte si la señora Kembly Soto necesita apoyo, para completar el proceso.

**//ANALIZADO Y DISCUTIDO EL TEMA, SE ACUERDA POR UNANIMIDAD:**

- A. INSTRUIR A LA ADMINISTRACIÓN PARA QUE SE PROCEDA A FINALIZAR EL DOCUMENTO Y SE INCORPORA EL COMPONENTE DE IFAS, MISMO QUE ESTÁ EN PROCESO, A FIN DE COMPLETAR EL PRODUCTO FINAL.**
- B. ORDENAR A LA ADMINISTRACIÓN PARA QUE EL PROYECTO DE PLAN REGULADOR SEA REVISADO POR LA DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS CONJUNTAMENTE CON LA DIRECCIÓN DE OPERACIONES Y SE EMITA UN CRITERIO, EN EL CUAL SE INDIQUE QUE SE CUMPLE CON EL BLOQUE DE LEGALIDAD, A FIN DE NO ENTRAR EN CRITERIOS REÑIDOS.**
- C. TRASLADAR ESTE ACUERDO A LA COMISIÓN DE PLAN REGULADOR PARA EL SEGUIMIENTO RESPECTIVO.**
- D. DAR PLAZO A LA COMISIÓN DE PLAN REGULADOR DE UN MES PARA QUE RINDA EL INFORME EN EL CUAL SE INDIQUE EL SEGUIMIENTO Y ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA EL TEMA. ADEMÁS OBSERVAR QUE FALTA Y CUANTO HA AVANZADO LA PARTE LEGAL, Y QUE FALTA POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE OPERACIONES, PARA QUE DEN UN INFORME DEL RESULTADOS DE GESTIONES.**
- E. ACUERDO DEFINITIVAMENTE APROBADO.**

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

**MSc. Flory Álvarez Rodríguez**  
**SECRETARÍA CONCEJO MUNC.**

**Lic. Manuel Zumbado Araya**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

*far/mbo*

