



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**EXTRAORDINARIA NÚMERO 025**

**CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE MORAVIA DE FORMA VIRTUAL POR VIDEO CONFERENCIA (ACUERDO N°2847-2020 SITUACIÓN DE EMERGENCIA NACIONAL POR COVID-19) EL DÍA 17 DE MARZO DEL 2021 A LAS DIECINUEVE HORAS**

**Asistencia a Sesión:**

**REGIDORES PROPIETARIOS**

Marielos Hernández Mora, **Presidencia**

Ana Teresa Sancho Arroyo, **Vicepresidencia** -Ausent-

Randall Emilio Montero Rodríguez

Diego López López

Giancarlo Casasola Chaves -Ausente-

Sandra Artavia Salas

Juan Artemio Carrasco Ocaña

**SINDICOS PROPIETARIOS**

Reina Fonseca Ortega

José Ángel Fallas Saborío

Brenda Padilla Bermúdez

**REGIDORES SUPLENTE**

Maritza M. Brenes Méndez -Propiedad-

Pedro Manuel Paganella Herrera

Camila de Jesús Hernández Padilla

Marco Tulio Aguilar Bermúdez

María Cecilia Carmona Artavia -Prop.-

Luis Diego Garita Chavarría

Carlos Julián Chacón Góngora -Ausent

**SINDICOS SUPLENTE**

Luis Fernando Solano Mora

Yesenia Peraza Hernández

Douglas Chavarría Zamora -Ausente-

**Asiste también:**

Sr. Roberto Zoch Gutiérrez, Alcalde

Sra. Sonia Altamirano Taylor, Vicealcaldesa Primera

Sr. José Gómez Rivera, Dpto. de Tecnologías de la Información

Lic. Alex B. Gen Palma, Asesor de presidencia municipal

Licda. Marisol Calvo Sánchez, Secretaria

La presente sesión se realiza de manera virtual por modalidad de videoconferencia conforme al artículo 53 bis del Reglamento del Concejo Municipal de Moravia y el aviso publicado en el Alcance N°57 a La Gaceta n°59 del 24 de marzo del 2020. Se hace constar que todos los miembros que aparecen en la lista de asistencia se mantuvieron con conexión ininterrumpida durante toda la sesión y se cumplieron los principios de simultaneidad, colegialidad y de deliberación. Para la sesión, conforme lo dispuso el Departamento de Tecnologías de la Información, se utiliza la plataforma digital Zoom.



1 Se hace constar que la sesión virtual fue transmitida en vivo en tiempo real para cumplir con  
2 el principio de publicidad, mediante el canal de YouTube institucional de la Municipalidad de  
3 Moravia, visible en el siguiente enlace: Extraordinaria N°025 del 17 de marzo del 2021:

4 <https://www.youtube.com/watch?v=n4psuBfGoIA>

## AGENDA

### I. Análisis y discusión de documentos relacionados con el PLAN

#### REGULADOR DE MORAVIA:

- 8       ▪ Reglamento de Zonificación -Continuación-.
- 9       ▪ Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización.
- 10      ▪ Reglamento del Mapa Oficial.
- 11      ▪ Reglamento de Renovación.
- 12      ▪ Reglamento de Construcciones.
- 13      ▪ Reglamento de Vialidad y Transporte.

14  
15 **PRESIDENTA HERNÁNDEZ MORA:** Buenas noches a todos -lee el orden del día- Muchas  
16 gracias.

### **ARTÍCULO ÚNICO. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL 18 PLAN REGULADOR DE MORAVIA:**

- 19       ▪ REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN.
- 20       ▪ REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN.
- 21       ▪ REGLAMENTO DEL MAPA OFICIAL.
- 22       ▪ REGLAMENTO DE RENOVACIÓN.
- 23       ▪ REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES.

24  
25 *Participan: Dr. Marvin Valverde Tenorio, Planificador Institucional, Arq. Dylana Vargas*  
26 *Matamoros y el Ing. Mauricio Méndez Zeledón, FEMETROM.*

27 - **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN (Continuación)-**

28 **PRESIDENTA HERNÁNDEZ MORA:** Buenas noches a todos. Bienvenidos Mauricio, Marvin y  
29 Dylana.

30



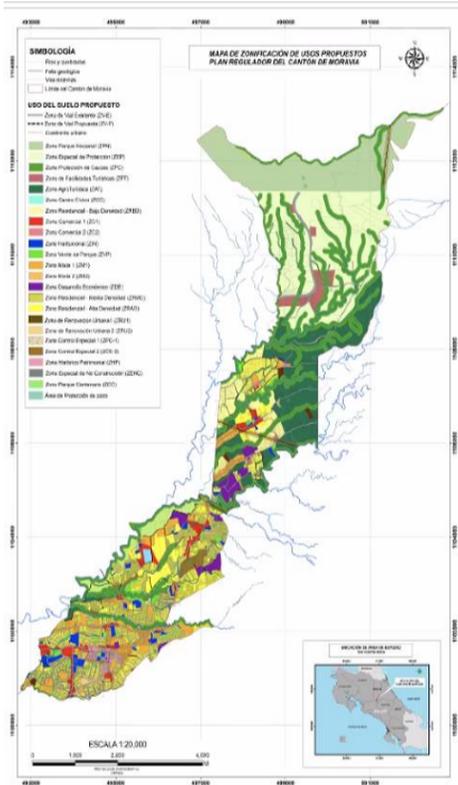
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**PROPUESTA NUEVO PLAN REGULADOR DE MORAVIA**



**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN**

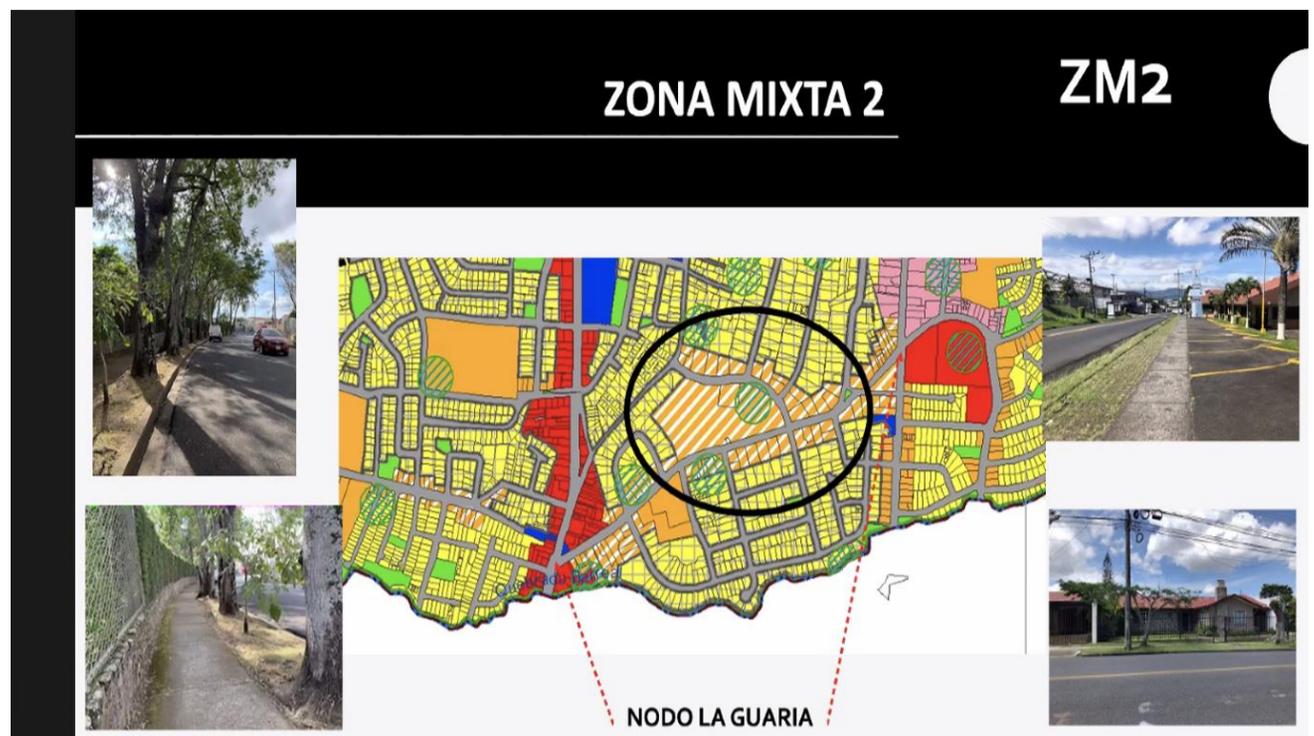
**MUNICIPALIDAD DE MORAVIA**  
**Comisión Local de Planificación**  
**Mauricio Méndez**  
**Dylana Vargas**  
**Marvin Valverde**



**ZONA MIXTA 2** **ZM2**

**Artículo 68- ZONA MIXTA 2 (ZM2).** Comprende terrenos estratégicos de primer orden para estimular el desarrollo y la oferta de servicios especializados de tipo gastronómico y de amenidades en combinación con zonas para oficinas y servicios profesionales. Se identifica con la simbología correspondiente en el mapa de zonificación y con las siglas ZM2

**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Esta esta zona mixta tiene un fin muy específico, la mayoría de las zonas que comprende el Plan Regulador son en su naturaleza mixtas, esta persigue las mismas condiciones en el sentido de permitir el desarrollo conjunto de la residencia, el comercio y los servicios; sin embargo, por su ubicación tiene un enfoque muy particular, un poquito más restringido a cierto comercio en específico, servicios y residencia bajo una condición de densidad más controlada que las otras zonas mixtas que hemos visto, sólo se propone una única zona mixta que es la que ven en detalle aquí en el mapa:



**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Tiene como punto central el Club La Guaria, lo que pretende esta zona es aprovechar por un lado el hito que representa el Club la Guaria y la mezcla que en sí mismo representa de servicios, área recreativa, esparcimiento, integrar eso con las condiciones de acceso y amplia capacidad de las vías que tenemos tanto en la parte norte del Club, como en la parte sur y suroeste. Entonces integrar el hito del Club con las condiciones viales y con las características de tamaños principalmente que tienen los lotes que enfrentan al sector del Club por la parte norte, este y sur, la intención es aprovechar, por así decirlo, el impacto que ya genera el Club y la vialidad que existe para crear una zona, como lo dice la definición "(...) para estimular el desarrollo y la oferta de servicios especializados de tipo gastronómico y amenidades en combinación con zonas para oficinas y de servicios profesionales." Se ubica en el sector que tiene como extremo este donde se ubica La Princesa Marina, tiene punto central el Club La Guaria y por el sur hasta llegar a la intersección en el semáforo, yendo hacia el sector de Monte Limar por la calle principal que comunica hacia Guadalupe. Tiene esa visión de dar apertura para servicios muy específicos, también está diseñada para que se mantengan los tamaños de los lotes; es decir, no se prevé una zona que da apertura a un fraccionamiento y a una mayor densificación, porque se quiere mantener la estructura urbana que no sólo es característica sino que es además atractiva en el sector de La Guaria, lo que se pretende es permitir la apertura a una mayor cantidad de usos, muy seleccionados, para potenciar el desarrollo de un comercio especializado y de servicios en esa



1 zona. Como ustedes ven en las fotografías que están en los costados, hay características como  
 2 amplias vías, amplios retiros, aceras, zonas verdes, frentes amplios de lotes; entonces, se  
 3 quiere mantener ese patrón y potenciarlo a nivel de mayores usos y algunos parámetros que  
 4 vamos a ver.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO					Residencial	
		Industrial	Comercio	Servicios	Mixto	Residencial		
						Unifamiliar	Multifamiliar	
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		NA	500	500	500	500	FF:60m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de lote (m)		NA	12	12	20	12	20	
Altura máxima	En # de pisos	NA	3	3	8	2	8	
	En metros	NA	12	12	32	8	32	
Retiro	Frontal (m)	NA	6	6	6	3	6	
	Lateral (m)	NA	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	
	Posterior (m)	NA	3	3	4	3	4	
Cobertura máxima (%)		NA	75	75	70	70	70	
Área verde mínima (%)		NA	25	25	30	30	30	
Densidad máxima (Viv/Ha)		NA	NA	NA	450 Viv/Ha	12 Viv/Ha	600 Viv/Ha	

**ZM2: PARÁMETROS DE DESARROLLO**

16 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Las áreas mínimas de lote se mantienen, no es la  
 17 intención romper o modificar el esquema urbano que tiene ese sector, pero sí estimularlo, por  
 18 ejemplo: con mayores alturas, mayor capacidad de crecimiento vertical, siempre y cuando el  
 19 desarrollo sea mixto; es decir, un desarrollo que nos garantice esa mezcla y por lo tanto esa  
 20 maximización de los usos urbanos en una misma finca, pudiendo llegar a crecer hasta un total  
 21 de ocho pisos, siempre con la consideración que les hemos explicado antes de que, esa altura  
 22 en pisos tiene que verse reflejada proporcionalmente con mayores retiros frontales, laterales y  
 23 posteriores, principalmente laterales y posteriores, de manera que no generemos efectos en los  
 24 predios vecinos. El resto de los parámetros son bastante similares a los que se establecen hoy,  
 25 algunos son característicos o necesarios como el retiro frontal que tiene que ser amplio, no sólo  
 26 para mantener los patrones como los que veíamos en las fotografías, sino también para  
 27 garantizar espacios de retiro, eventualmente localización de parqueos, aunque la intención es  
 28 que los espacios del parqueo se den en tres condiciones: en las secciones laterales de los  
 29 lotes, en las posteriores o bien en una serie de espacios dentro del derecho de vía que se  
 30 pretenden habilitar.

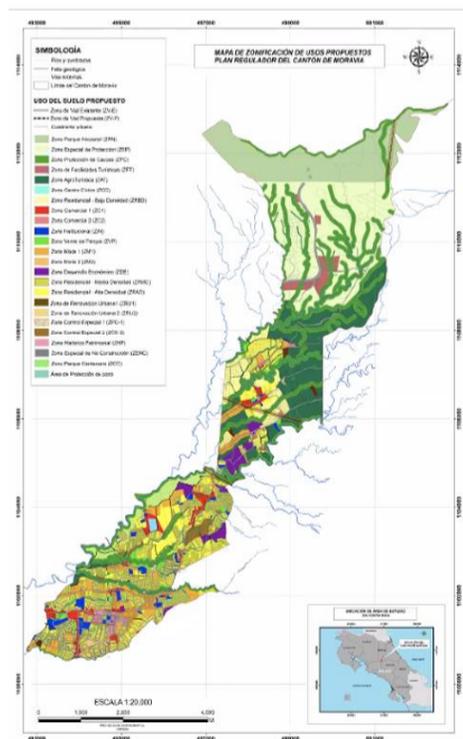


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

ÁREA MÍNIMA DE LOTE		Se mantiene
ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN		Se aumenta de 2P hasta 8P
COBERTURAS DE CONSTRUCCIÓN		Se mantienen o disminuyen
DENSIDAD MÁXIMA		Se aumenta

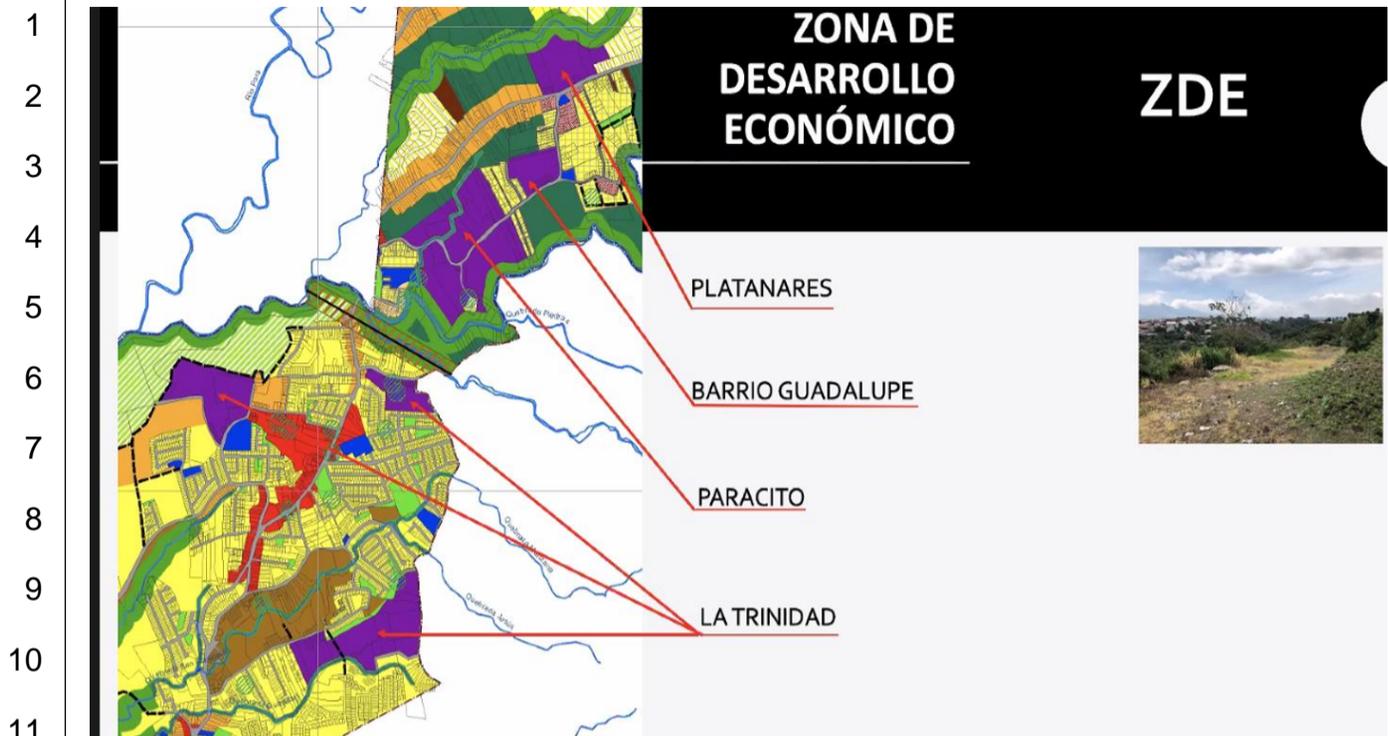
**ZM2: RELACIÓN COMPARATIVA DE PARÁMETROS**

**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Si comparamos la situación con la normativa vigente hoy para ese sector, el área mínima de lote se mantiene; se aumenta la capacidad del crecimiento vertical; las coberturas de construcción se mantienen o se disminuyen y la densidad máxima consecuentemente se aumenta por el aumento de la cantidad de pisos que se podría desarrollar. -Continúa-



## ZONA DE DESARROLLO ECONÓMICO ZDE

**Artículo 70- ZONA DE DESARROLLO ECONÓMICO (ZDE).**  
 Comprende espacios que por su cabida, ubicación y accesibilidad son estratégicos para estimular la atracción de inversiones y el desarrollo de proyectos que permitan la mezcla de procesos productivos industriales, de servicios especializados y de comercio, sin afectar con ello a las zonas previamente urbanizadas colindantes, la privacidad de los espacios o estructuras existentes en el entorno o las condiciones de apreciación del paisaje. Se identifica en el mapa de zonificación con la simbología correspondiente y con las siglas ZDE.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Son estas zonas identificadas en color morado,  
13 tienen varias características, son remanentes de fincas, son fincas medianas; son fincas  
14 grandes si las comparamos con los lotes pequeños de las zonas urbanas, pero en un contexto  
15 real son fincas de tamaño mediano que quedaron insertas como islas, por eso las ven adentro  
16 de otras zonas predominantemente residenciales (que son las amarillas), nos quedan como  
17 islas; algunos sectores tienen unas porciones de finca con condiciones de topografía un  
18 poquito fuerte, el tamaño mismo de la finca determina que tenga suficiente aire y espacio para  
19 el desarrollo de actividades productivas que requieren más área y que por la misma condición  
20 que generan, necesitamos fincas por lo menos medianas que garanticen el desarrollo de la  
21 actividad productiva y suficientes retiros en relación con los usos residenciales que los rodean.  
22 El sector de Guayabal, la finca que está enfrente del cementerio de La Trinidad, estas tres que  
23 están aquí en el sector entre Paracito y Barrio Guadalupe (como hacia atrás de la escuela),  
24 también por el sector de calles Platanares y otro que va de la calle de Barrio Guadalupe hacia  
25 la calle Platanares; son fincas que tienen buenas condiciones de acceso, suficiente área y  
26 condiciones topográficas como para que se desarrollen procesos productivos. Dentro del  
27 esquema de diseño del Plan Regulador se podrían consolidar como zonas residenciales; sin  
28 embargo, dentro del diagnóstico que hicimos una de las conclusiones que se generan es que,  
29 hay suficiente área urbanizable para crecimiento residencial y el déficit principal que tenemos  
30 no es de área para crecimiento residencial. Moravia ha crecido mucho en alguna medida, muy



1 determinado por la migración, no necesariamente por su propio crecimiento vegetativo, un  
 2 déficit que sí tenemos es la atracción de inversiones para generación de nuevos procesos  
 3 productivos que produzcan empleo; entonces, dentro de ese orden de prioridades que vamos  
 4 analizando conforme se va haciendo el diseño del plan, se determinó que estas zonas  
 5 representan más importancia estratégica por su tamaño, ubicación y acceso, para la atracción  
 6 de inversiones, razón por la cual se le da esta condición de Zona de Desarrollo Económico.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO			
		Industrial	Comercio	Servicios	Mixto
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		2000	2000	2000	2000
Frente mínimo de lote (m)		30	30	30	30
Altura máxima	En # de pisos	8	8	8	8
	En metros	32	32	32	32
Retiro	Frontal (m)	10	10	10	10
	Lateral (m)	6	6	6	6
	Posterior (m)	6	6	6	6
Cobertura máxima (%)		65	65	65	65
Área verde mínima (%)		35	35	35	35
Densidad máxima (Viv/Ha)		NA	NA	NA	NA

**ZDE: PARÁMETROS DE DESARROLLO**

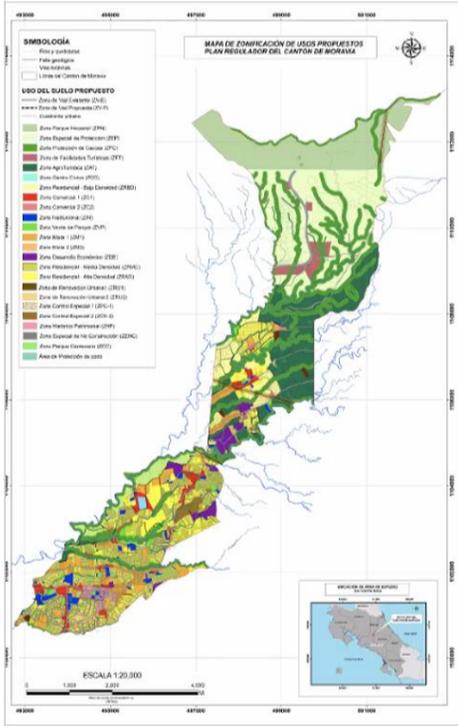
20 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Las condiciones o los parámetros urbanísticos  
 21 tienden a ser un poquito más flexibles que los que se han tenido hasta ahora, en la que hemos  
 22 conocido como la Zona Industrial, fundamentalmente reduciendo las áreas mínimas de lote,  
 23 que ahora quedarían en dos mil metros cuadrados, aumentando la altura máxima que puede  
 24 llegar hasta los ocho pisos y estableciendo cobertura entre el cinco y el diez por ciento, un  
 25 poquito mayores en relación con la normativa actual. -Continúa con lo siguiente-



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	↓	Se reduce
ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	↑	Se aumenta de 2P hasta 8P
COBERTURAS DE CONSTRUCCIÓN	↑	Se aumenta
DENSIDAD MÁXIMA	↑	Se aumenta

## ZDE: RELACIÓN COMPARATIVA DE PARÁMETROS



## ZONA DE RENOVACIÓN URBANA 1 ZRU1

**Artículo 72. ZONA DE RENOVACIÓN URBANA 1 (ZRU1).** Se establece esta zona para delimitar sectores del territorio cantonal que presentan condiciones de alto deterioro urbano y que están previstos para la ejecución de procesos de rehabilitación, remodelación o regeneración, en concordancia con lo establecido por la Ley de Planificación Urbana N°4240 y el Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador. Se identifica en el mapa de zonificación con la simbología correspondiente y con las siglas ZRU1.

**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Tenemos dos tipos de renovación; la Renovación urbana es una modalidad que está considerada dentro de la Ley de Planificación Urbana para facilitar la ejecución de procesos que permitan revertir el deterioro de las zonas urbanizadas. La ley no necesariamente tenía que prever un proceso que, ahora es bastante extendido, es la urbanización en zonas donde no se permite urbanizar, por ejemplo: en zonas de riesgo o en zonas de protección de ríos. Eso significa que sólo bajo esa consideración ya debiéramos de tener dos tipos de renovación urbana, por un lado la renovación urbana que vamos a aplicar en





1 vemos por todo lado, sobre todo por el sector de la calle de Chile de Perro, por el sector de La  
2 Alondra, en calle Platanares, calle San Jerónimo, en algunos sectores de La Trinidad y en  
3 característicamente como lo muestran las fotos, son callejones, algunos en mejor condición que  
4 otros, algunos con menos frente que otros, pero tenemos de todo tipo. Los vamos como esas  
5 servidumbres que se prolongaron; segundo, como viviendas que iniciaron como una primera  
6 vivienda detrás de la principal y que se accedía por medio de un callejón a una secuencia, lo  
7 encontramos sobre todo en San Jerónimo, una secuencia de casas en terrazas hacia las zonas  
8 posteriores de los lotes, donde a veces encontramos seis o siete casas, todas en fila, igual que  
9 el primer caso sin las mejores condiciones de acceso ni provisión de servicios. Esta  
10 informalidad que tienen este tipo de caseríos nos hace llegar entre otras a dos conclusiones  
11 importantes; primero, son asentamientos que nuestro primer deber es reflejarlos, ubicarlos,  
12 porque representan asentamientos de personas y necesidades desde el punto de vista de  
13 ordenamiento que representa el Plan Regulador. Nuestra primera obligación es identificarlos,  
14 reflejarlos y delimitarlos claramente en el mapa; y la segunda característica, es un reto, todos  
15 son diferentes, todos tienen diferente frente, diferente longitud en la vía que utilizan como  
16 acceso, diferente cantidad de lotes, diferente condición de deterioro y, sobre todo, todos tienen  
17 diferentes capacidades para renovarse. En algunos casos tenemos caseríos que perfectamente  
18 pueden generar siete metros a la vía principal de acceso y con eso eventualmente optar por la  
19 constitución de una calle pública, hay otros donde lo más que tenemos son tres o cuatro metros  
20 de acceso; entonces, esa condición tan diferente, primero nos obliga a que los parámetros no  
21 pueden ser rígidos, porque en esa rigidez sólo vamos a poder optar por renovar cierto  
22 porcentaje y la intención es no dejar ninguno de estos caseríos por fuera. Consecuentemente  
23 nos lleva a la condición opuesta que es establecer parámetros entre comillas flexibles, la  
24 renovación urbana va a tener fundamentalmente tres procesos: el primero que, ya lo estamos  
25 haciendo que es su delimitación, porque no nos interesa abrir un portillo para que se sigan  
26 dando nuevas condiciones irregulares, la idea es identificar todos los que hay para que no  
27 crezcan más y reforzar nuestra función de inspección para que esto no se siga replicando; dos,  
28 en el tanto los tenemos identificados, los beneficios del reglamento de renovación urbana sólo  
29 van a ser aplicables a esos que salen identificados, no a ninguna condición nueva. Lo primero  
30 que va a tocar en renovación urbana, lo segundo que va a tocar el proceso de renovación



urbana es el diseño, cada uno de estos caseríos, cada dos nuestros asentamientos van a tener que ser objeto de un estudio más detallado que, obviamente viene en la etapa de implementación que se inicia una vez que el Plan Regulador se aprueba. Ese diseño detallado es un levantamiento específico del asentamiento para establecer con claridad y con detalle los anchos de la vía de acceso, la longitud, cantidad de viviendas o de familias, estado de deterioro, condición de los servicios públicos, existencia o inexistencia de áreas públicas para facilidades comunales, áreas verdes, ancho de acera, etcétera. En esa segunda etapa se hace todo el levantamiento de información, se hace un diseño y para ese diseño en específico se establecen los parámetros de acuerdo a las capacidades físicas que tengamos; si para un asentamiento en particular tenemos la capacidad de generar una vía de siete metros de ancho mínimo y con eso constituir una calle pública, pues así se va a establecer en el diseño, por el contrario si tenemos un caserío un poquito más pequeño y que su vía de acceso es menor, se va a poder establecer por la vía del diseño (que la intención es que lo ejecute la Municipalidad) se establecerán condiciones particulares como puede ser el uso de una servidumbre especial urbana (que la vamos a ver cuándo analicemos el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización y que nos permite un menor tamaño en la vía de acceso, que cumpla con ciertos parámetros técnicos, pero que sea un menor tamaño que nos permita acomodar aquellos asentamientos que físicamente estén más restringidos. Y la tercera etapa es finalmente el proceso de construcción y rehabilitación urbana.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO					Residencial	
		Industrial	Comercio	Servicios	Mixto	Unifamiliar	Multifamiliar	
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		NA	150	150	1000	120	FF: 60m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de lote (m)		NA	10	10	20	7	20	
Altura máxima	En # de pisos	NA	3	3	6	3	6	
	En metros	NA	12	12	24	12	24	
Retiro	Frontal (m)	NA	6	6	10	3	10	
	Lateral (m)	NA	1	1	1,5	---	1,5	
	Posterior (m)	NA	3	3	3	1,5	3	
Cobertura máxima (%)		NA	70	70	65	75	65	
Área verde mínima (%)		NA	30	30	35	25	35	
Densidad máxima (Viv/Ha)		NA	NA	NA	325 Viv/Ha	50	390 Viv/Ha	

## ZRU1: PARÁMETROS DE DESARROLLO



1 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Se establecen parámetros urbanísticos generales, si  
2 bien es cierto hay cierto nivel de flexibilidad para ajustarse a las variantes entre los diferentes  
3 asentamientos, si hay algunos parámetros mínimos, porque la intención que estos  
4 asentamientos se aproximen progresivamente a las condiciones urbanísticas que debe  
5 prevalecer en todo el cantón, sea un proceso normal de fraccionamiento o de urbanización; por  
6 ejemplo, las áreas mínimas de lote para usos: comercial, de servicios y hasta unifamiliar, que  
7 corresponden con los parámetros de las zonas residenciales de alta densidad; lo mismo  
8 cuando estamos hablando del desarrollo en modalidad multifamiliar o vertical cuando hablamos  
9 que la finca filial de menor tamaño sea de sesenta metros cuadrados. Esto se aproxima  
10 bastante a los parámetros de la zona residencial de alta densidad por una razón lógica, estos  
11 asentamientos corresponden a las zonas más densamente pobladas del cantón, en muchos  
12 casos son lotes que no necesariamente alcanzarán esos mínimos, recuerden que el proceso o  
13 el régimen de renovación urbana nos permite la modificación de calles, la readecuación de los  
14 tamaños de los lotes, porque tienden a ser en muchos casos derechos, lotes más pequeños;  
15 por lo tanto, al ser zonas altamente densas, tenemos que darle esa misma condición de  
16 densidad, por lo menos una condición de densidad cercana, de manera que podamos  
17 acercarnos a resolver o a dar solución de vivienda al 100% y tal vez más, de las familias que  
18 ahí viven, porque tenemos ahora la oportunidad de mezclarlo con la modalidad de desarrollo  
19 vertical.

21  
22 ÁREA MÍNIMA DE LOTE



Se reduce

23 ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN



Se aumenta de 2P hasta 6P

24 COBERTURAS DE CONSTRUCCIÓN



Se aumenta

25  
26 DENSIDAD MÁXIMA

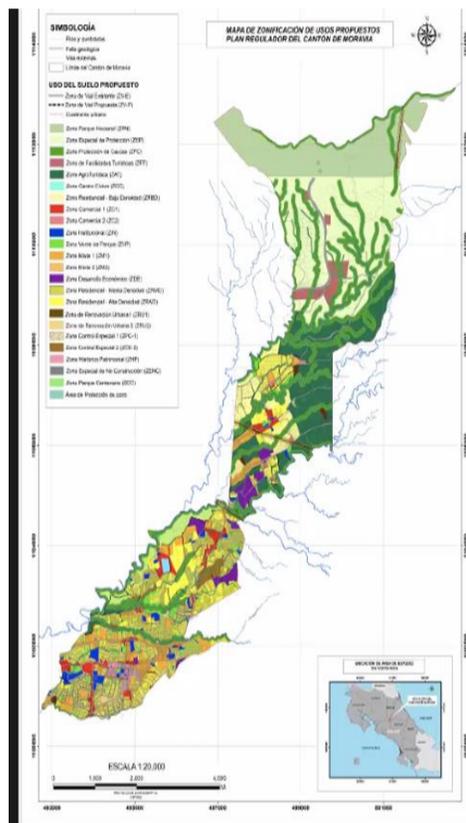


Se aumenta

27  
28  
29 **ZRU1: RELACIÓN COMPARATIVA DE PARÁMETROS**  
30



1 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Si comparamos esos asentamientos que la mayoría,  
 2 sobre todos los que están en San Jerónimo, se ubican en zonas agrícolas, las condiciones que  
 3 estamos dando determina que el área mínima de lotes se reduzca, la altura de la construcción  
 4 se aumente hasta un máximo de seis pisos, las coberturas de construcción también se  
 5 aumenten por ser lotes pequeños y la densidad máxima también se aumenta.



**Artículo 76- ZONA DE RENOVACIÓN URBANA 2 (ZRU2).** Se establece esta zona para delimitar sectores del territorio cantonal previstos para la ejecución de procesos de reubicación de construcciones y/o estructuras, proceso que se identifica como necesario dada la existencia de condiciones de riesgo y amenaza natural potencial, por condiciones irregulares de ocupación de terrenos o por situaciones de invasión de áreas públicas. Se identifica en el mapa de zonificación con la simbología correspondiente y con las siglas ZRU2.

**Artículo 78- Usos permitidos y parámetros de desarrollo en la ZRU2.** Dentro de la ZRU no se permiten construcciones y sólo se permite la eliminación de árboles en proyectos declarados por el Poder Ejecutivo como de conveniencia nacional. Los usos permitidos en la ZPC son los establecidos en el anexo 1 del presente Reglamento y que corresponden exclusivamente a actividades declaradas por el Poder Ejecutivo como de Conveniencia Nacional:

20 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** La Zona de Renovación Urbana 2 -lee artículo  
 21 N°76- En cuanto a los usos permitidos, obviamente como no es una zona que en la que vamos  
 22 a permitir el desarrollo de construcciones, no vamos a establecer parámetros constructivos, -lee  
 23 artículo N°78-. En el en el anexo 1 del reglamento pueden ver que los usos que se permiten  
 24 son altamente restringidos, porque no es una zona llamada la construcción.

25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

## ZONA DE RENOVACIÓN URBANA 2

# ZRU2



**SECTORES**  
San Jerónimo



Barrio Guadalupe

La Trinidad - Guayabal  
La Trinidad – El Ruano  
San Vicente – San Blas




**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Ahí vemos algunos ejemplos de diferentes sectores, si nosotros cuantificamos uno por uno, todos los sectores de renovación urbana en cuanto al número de predios, probablemente vamos a encontrar más sectores en Zona de Renovación Urbana 2, pero no son de efecto tan masivo como la Zona de Renovación Urbana 1, porque en la Zona de Renovación Urbana 2 regularmente lo que predomina más es que un porcentaje de las viviendas invade las zonas de protección de ríos, hay sectores donde hay no sólo el 100% de vivienda sino varias viviendas que están metidas dentro de la zona de protección, pero lo que domina son secciones de las casas de habitación que invaden zonas de protección. -Continúa con la lectura del artículo N°80 correspondiente a la Zona de Control Especial 1-

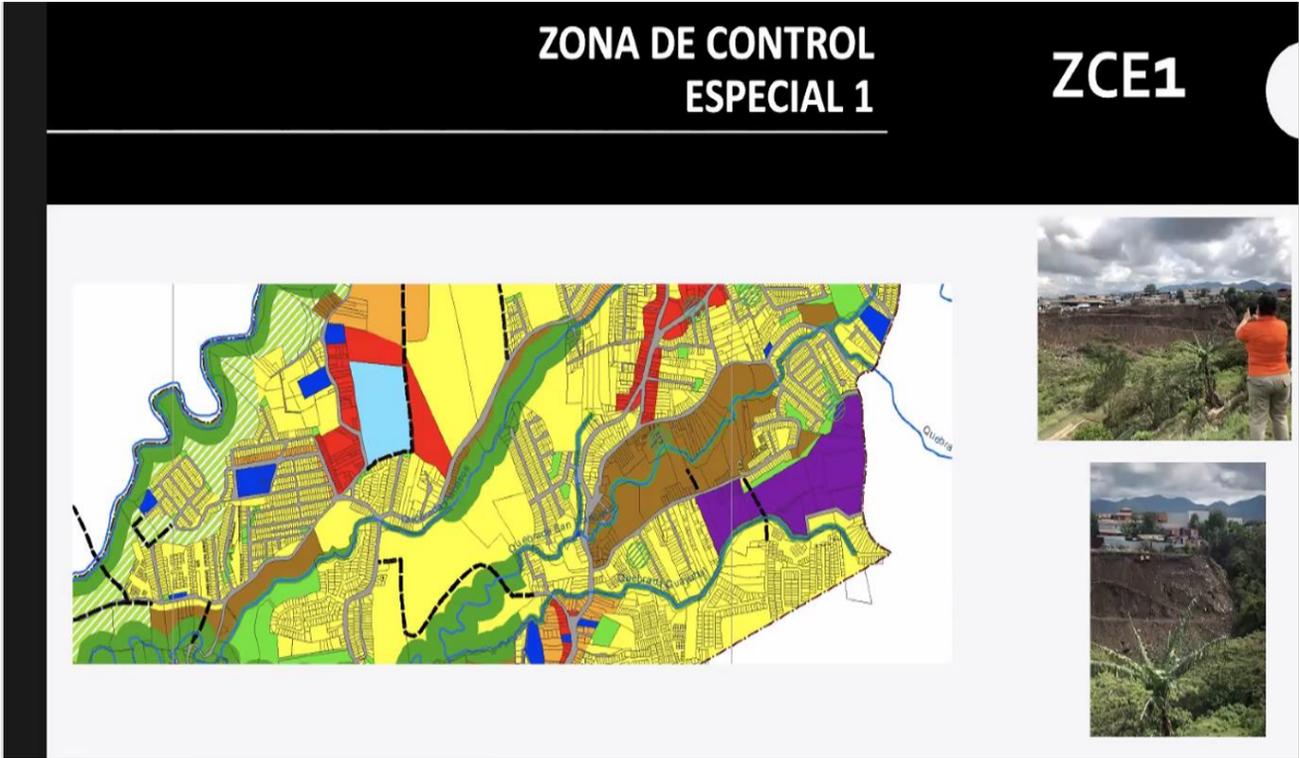
## ZONA DE CONTROL ESPECIAL 1

# ZCE1

**Artículo 80- ZONA DE CONTROL ESPECIAL 1 (ZCE1).** La ZCE1 comprende espacios delimitados para el cumplimiento de fines específicos de control estricto del desarrollo de actividades y construcciones dada la existencia de limitaciones físico – ambientales y condiciones de fragilidad ambiental, razón por la cual se destinan para distintos fines en condición de muy baja densidad y cobertura. Se identifican en el mapa de Zonificación con la simbología correspondiente y con las siglas ZCE1.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Prácticamente como lo vemos en el detalle, estamos hablando de sectores muy puntuales, que se ubican en el distrito de La Trinidad y donde fundamentalmente lo que encontramos son terrenos en alta condición de pendiente, todos tienen o se caracterizan por tener mucha longitud con frente a calle pública, pero se localizan en sectores donde la calle (por así decirlo) va como en la parte alta de lomas muy alargadas. Por lo tanto, la calle ocupa la parte alta que podríamos llamar como la divisoria de la loma y obviamente los terrenos que están a ambos lados presentan una condición de alta pendiente, lo cual además representa que tengan algún nivel alto de presión, sobre todo por uso urbanístico familiar; sin embargo, son zonas que no sólo presentan esa condición de alta pendiente, sino que además como lo ven ustedes en las fotos de la derecha han sido intervenidos vía movimientos de tierra, que han activado la inestabilidad de las laderas. En ese sentido no estamos generándoles una condición de protección absoluta, porque eso nos haría caer prácticamente en una confiscación de los terrenos que, no dejan a pesar de que están en condición de riesgo, no dejan de tener una condición de dominio privado; por lo tanto, no nos estamos poniendo como una zona de protección, pero si creamos una zona especial que tiene altas restricciones, además de que los desarrollos van a estar sujetos a requisitos, sobre todo en la elaboración de estudios técnicos más específicos. Así que las pocas construcciones que se vayan a desarrollar cumplan con las condiciones técnicas mínimas.

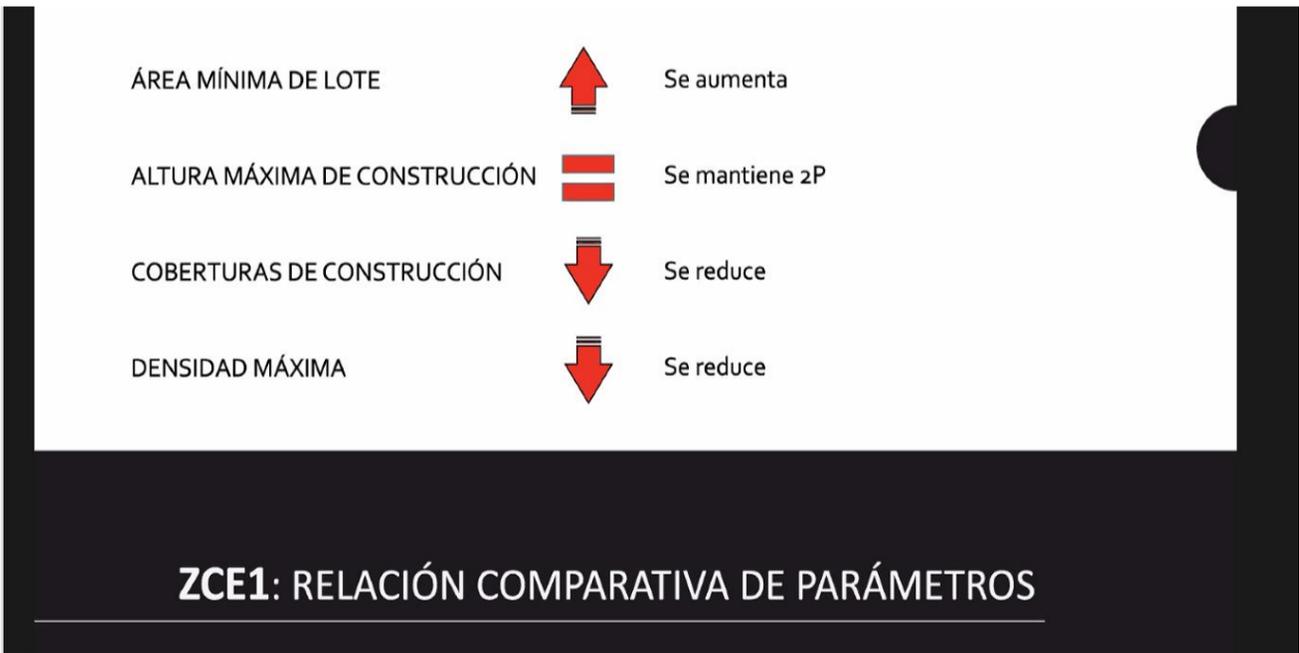


1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO					
		Industrial	Comercio	Servicios	Mixto	Residencial	
Unifamiliar	Multifamiliar						
Área mínima de lote en (m²)		NA	20.000	20.000	20.000	10.000	NA
Frente mínimo de lote (m)		NA	50	50	50	30	NA
Altura máxima	En # de pisos	NA	2	2	2	2	NA
	En metros	NA	8	8	8	8	NA
Retiro	Frontal (m)	NA	10	10	10	6	NA
	Lateral (m)	NA	5	5	5	3	NA
	Posterior (m)	NA	5	5	5	3	NA
Cobertura máxima (%)		NA	5	5	5	5	NA
Área verde mínima (%)		NA	95	95	95	95	NA
Densidad máxima (Viv/Ha)		NA	NA	NA	NA	1 Viv/Ha	NA

**ZCE1: PARÁMETROS DE DESARROLLO**

**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** El uso industrial no le estaríamos permitiendo; en el resto de los usos: comerciales, de servicios y mixtos, se estaría solicitando un área de lote grande, de dos hectáreas e incluso en el caso de la vivienda unifamiliar un área mínima de una hectárea. El resto de los parámetros son consecuentes con el área de lote, cincuenta metros de frente o treinta en el caso de uso unifamiliar; altura máxima de dos pisos, la condición de inestabilidad no nos recomienda ir más allá de eso. Amplios retiros frontales, laterales y posteriores, incluso la densidad es bastante baja, sólo de una vivienda por hectárea.



**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Si comparamos la condición actual de esos lotes con las nuevas, el área mínima de lote la estamos aumentando; la altura máxima de



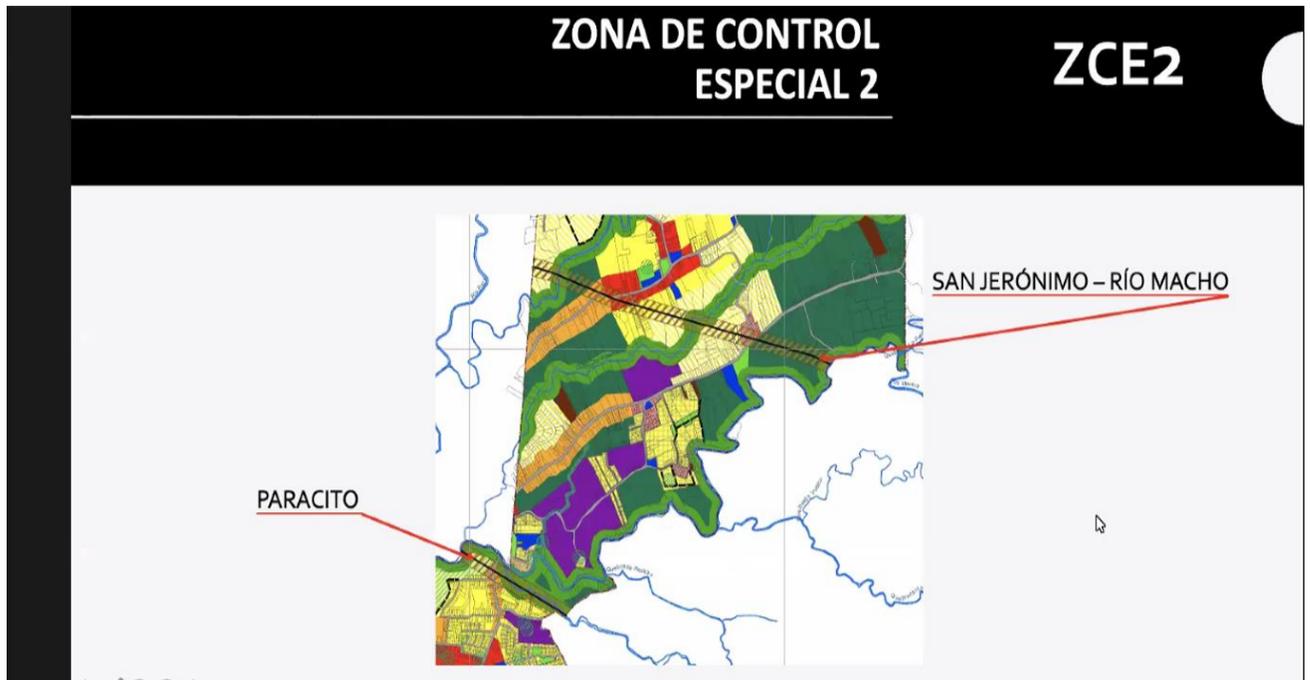
1 construcción se mantiene, porque está en zonas donde hoy se permiten hasta dos pisos; las  
2 coberturas de construcción y la densidad máxima se reducen bastante.



18 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** En el caso de la Zona de Control Especial 1, es  
19 importante que le pongan atención en el reglamento a los requisitos especiales, porque la  
20 aprobación de las construcciones está sujeta a que se aprueben estudios geotécnicos, de  
21 mecánica de suelos y de estabilidad de taludes; condición parecida a esta Zona de Control  
22 Especial 2, esta zona para diferenciarla y que no se confundan al hacer la lectura y el análisis  
23 del reglamento, en el reglamento le llamamos Subzona, porque está Subzona de Control  
24 Especial corresponde a los terrenos que se encuentran que se localizan a ambos lados de los  
25 alineamientos de dos fallas geológicas, que atraviesan dos secciones del cantón. Dicho esto,  
26 los terrenos que están a ambos lados de la falla ya forman parte de diferentes zonas; la zona  
27 de falla en sí mismos no lo estamos considerando una zona, sino que la condición de uso que  
28 se establece se le sobrepone la subzona relacionada con el alineamiento de la falla.



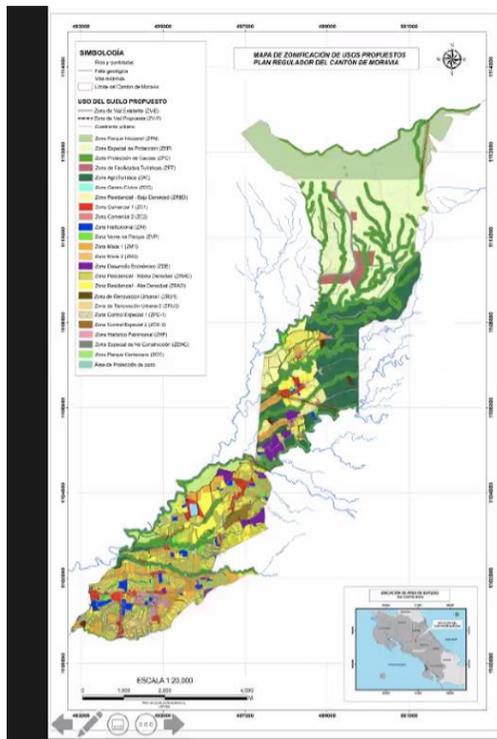
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** La línea negra central es el anillamiento de fallas geológicas, ya activas e identificadas, atraviesa una parte del centro de San Jerónimo y llega hasta el río Macho, ya para salir del cantón y la otra parte acá por el sector de Paracito, cuando uno va llegando a Paracito a mano izquierda, hay una explanada, más o menos por ahí va pasando la falla, también así acercándose al cauce del río Macho. En el fondo la línea negra representa el alineamiento de la falla, a ambos lados representa un retiro de cincuenta metros de los dos lados de ese alineamiento de falla; en el fondo se pueden ver las diferentes zonas de uso, por ejemplo: lotes que forman parte de una zona residencial de baja densidad, que va a determinar los usos permitidos y los parámetros, pero si los lotes se ubican dentro de los límites de este alineamiento de falla, se suma como un requisito para la aprobación de nuevas construcciones el hecho de que, tengan que desarrollar estudios geotécnicos, de mecánica de suelos y de estabilidad de taludes que nos establezcan los parámetros técnicos de diseño que garanticen la seguridad de las construcciones, por eso es que le denominamos a esto más correctamente una Subzona. En sí misma no le establecemos condiciones de uso, sino que son las zonas de fondo las que generan ese uso y el alineamiento de falla lo que representa es una previsión de estudios técnicos adicionales para garantizar la seguridad de las construcciones.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

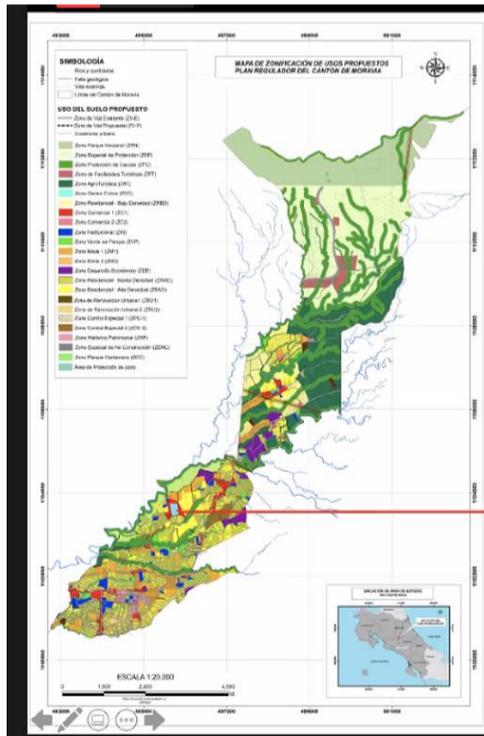


## ZONA ESPECIAL DE NO CONSTRUCCIÓN ZENC

**Artículo 84- ZONA ESPECIAL DE NO CONSTRUCCIÓN.** Corresponde a secciones específicas del Cantón donde se ubican redes de servicios y servidumbres que por su condición estratégica no toleran el asentamiento de construcciones. Esta representada por el espacio de servidumbre, retiro, trazado y/o cerramiento, según corresponda. Se identifica en el mapa de Zonificación con las siglas ZENC y comprende los siguientes espacios

- a) Infraestructura pública de acueducto para abastecimiento de agua potable (*tubería madre*).
- b) Infraestructura de la red eléctrica pública de alta tensión.
- c) Infraestructura del oleoducto.
- d) Infraestructura pública de alcantarillado sanitario.
- e) Infraestructura pública de red de conducción pluvial (*tubería madre*).
- f) Cualquier otra infraestructura pública que requiera un retiro de no construcción.

**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Luego tenemos una serie de zonas especiales de no construcción que agrupamos en seis categorías -lee artículo N°84 y los espacios que comprende la Zona Especial de No Construcción-. Todas éstas (para que podamos aplicar adecuadamente el Reglamento de Zonificación), las que tenemos ya legalmente establecidas se van a indicar con diferente simbología en el Mapa de Zonificación.



## ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO INSTITUCIONAL ZCDI

**Artículo 85- ZONA DE CONSERVACIÓN Y DESARROLLO INSTITUCIONAL (ZCDI).** Comprende la zona así identificada en el mapa de zonificación y referida también mediante la sigla ZCDI. Su propósito es delimitar los terrenos destinados a la creación de un nodo de servicios públicos institucionales en el distrito La Trinidad.



**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** La Zona de Conservación y Desarrollo Institucional -lee artículo 85-; en la imagen que se aprecia a la derecha, es el rectángulo de color celeste, lo que hemos conocido hasta ahora como el Ecomuseo, donde se dan fundamentalmente dos



1 condiciones: primero, aunque tenemos el establecimiento de esa zona arqueológica, ya el  
2 Museo Nacional por medio del Departamento de Antropología e Historia determinó que, es una  
3 zona de la cual la información arqueológica ya fue obtenida y no se requiere mantener la  
4 restricción de carácter arqueológico que hasta hoy ha existido, lo cual no significa que cuando  
5 se vaya a desarrollar por la vía que estamos proponiendo, no haya que ejecutar un monitoreo  
6 estricto de los movimientos de tierra, en caso de que se dé la aparición de material  
7 arqueológico que no haya sido detectado en la prospección que en su momento realizó el  
8 Museo Nacional. Superada esa condición arqueológica por medio del Museo Nacional, aun así,  
9 nos queda la restricción que establece el Plan Regulador actual, razón  
10 por la cual no se ha podido hacer un desarrollo de esa zona, porque el Plan Regulador ya le  
11 establece esa condición; ahora por medio de esta propuesta se pretende aprovechar ese  
12 espacio para dos o tres condiciones: la primera, a nivel interno, la finca tiene dos tipos de  
13 terreno, por un lado, varias secciones que presentan una cobertura forestal desarrollada,  
14 podríamos decir un pequeño bosquecito, que puede constituirse perfectamente en una zona  
15 pública, recreativa, pero que esté destinada a la conservación de esa mancha de bosque y  
16 tenemos el resto del terreno que tiene condiciones muy aptas para desarrollo. Esas zonas para  
17 desarrollo, así como las zonas con cobertura forestal se quieren destinar a un uso recreativo  
18 público, el resto de las áreas que tienen mayor potencial de intervención se quieren destinar a  
19 la instalación de una serie de servicios estratégicos dentro del cantón. Dentro del diagnóstico  
20 que se hizo de los temas de servicios públicos y sumándole a eso las opiniones que recogimos  
21 en los talleres distritales, principalmente en el taller que hicimos en Los Sitios, se enlistan una  
22 serie de usos que se consideran prioritarios y estratégicos, entre ellos podemos recordar clínica  
23 de salud, un colegio, instalaciones para los Guías y Scouts e instalaciones para el Comité Local  
24 de Emergencias; son algunos ejemplos que están identificados en el diagnóstico. Entonces, al  
25 reconocer las condiciones de potencial que tiene el terreno, se propone por medio del Plan  
26 Regulador crear esta zona, por eso se le llama de Conservación y Desarrollo, no es una  
27 contradicción, es que la finca va a tener sectores dedicados a la conservación (que son los  
28 sectores de bosque que les mencionaba) y otras partes al desarrollo institucional. Se hace la  
29 aclaración de que uno de los elementos que establece tanto el diagnóstico como el  
30 Reglamento de Zonificación es que, no basta con dejar una lista de usos, sino que la finca tiene



1 que ser objeto de un diseño específico, por ejemplo que, haga un levantamiento y una  
 2 delimitación de todo el perímetro de las zonas de bosque para así establecerlas como la Zona  
 3 de Conservación y para el resto del territorio que haga sobre todo, un diseño vial que me  
 4 permita segmentar las diferentes secciones de la finca para la variedad de usos que finalmente  
 5 se decidan desarrollar. Típicamente, por lo menos en su primera etapa, esto debiera responder  
 6 a la elaboración de un plan maestro que me garantice un uso eficiente del espacio y a partir de  
 7 ese plan maestro se empieza a desarrollar (aunque nos tome bastante tiempo, porque será un  
 8 proyecto de largo plazo) toda esa parte de desarrollo institucional de manera ordenada y  
 9 previamente planificada. Esta zona tiene que ver con tres elementos: la parte de conservación,  
 10 la parte de desarrollo institucional y hay un tercer elemento que es externo, si estamos  
 11 hablando de que la zona se va a consolidar como un polo de tipo institucional, como un nodo  
 12 muy importante de tipo institucional eso va a determinar la atracción de bastantes personas no  
 13 solo por las áreas recreativas de tipo público que se proponen sino además por la atracción  
 14 misma que generan instalaciones como puede ser una clínica o un colegio; considerando eso,  
 15 se genera un efecto en toda la periferia de esa zona que por lo menos en una etapa o en un  
 16 esfuerzo, llamémosle un poco conservador por lo menos nos representa dos cosas: la  
 17 necesidad de crear una nueva vialidad primaria que nos permita garantizar buenas condiciones  
 18 de circulación vehicular, razón por la cual ven en la imagen abajo a la derecha, la línea  
 19 punteada que rodea por la parte este, la parte derecha y por la parte sur toda la finca, para que  
 20 le podamos dar una condición de acceso y circulación donde se una con las calles existentes,  
 21 pudiendo crear un circuito. Lo segundo, nos lleva a prever que todos los terrenos que la rodean  
 22 sean destinados fundamentalmente a fines comerciales, dada la demanda de bienes y servicios  
 23 que va a generar todo ese tipo de instalaciones.

24

25

26

27

28

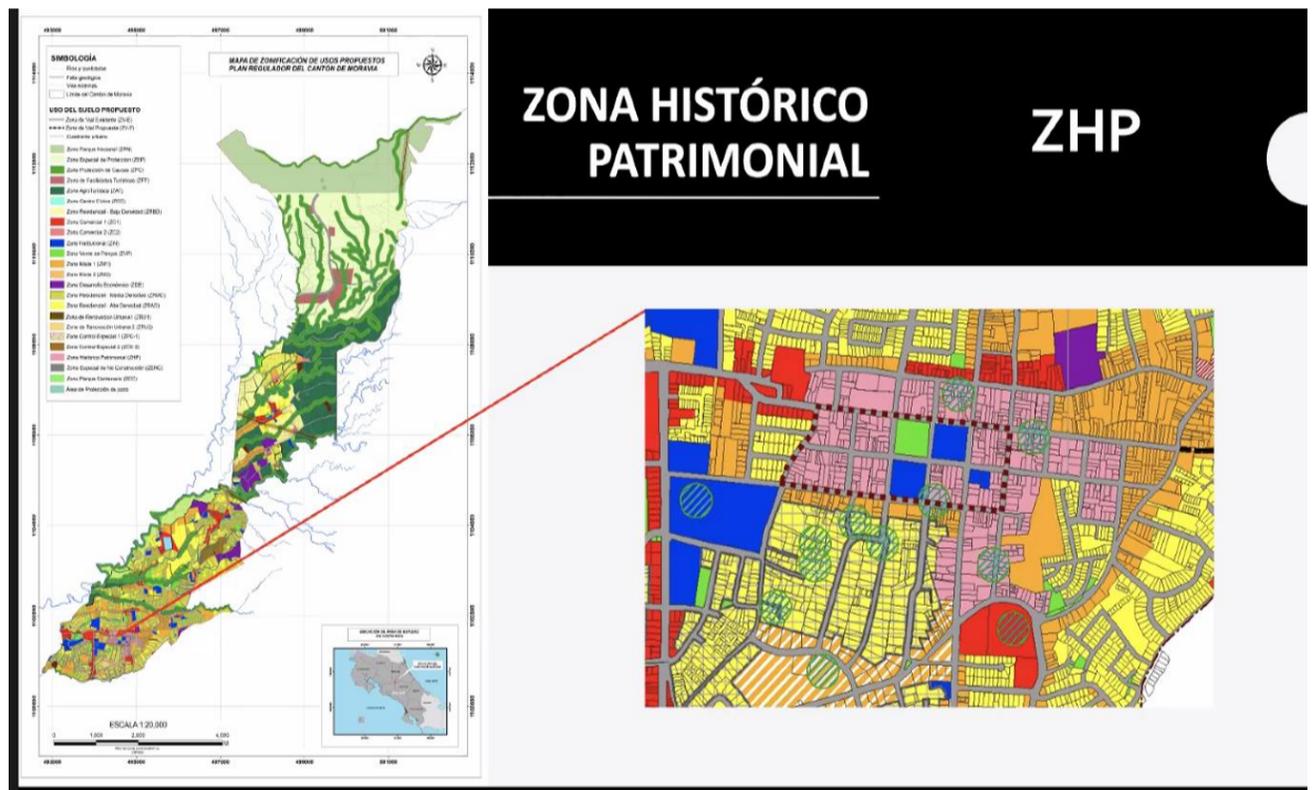
29

30

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO			
		Industrial	Comercio	Servicios	Público Institucional
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		600	200	200	300
Frente mínimo de lote (m)		20	10	10	12
Altura máxima	En # de pisos	6	6	6	6
	En metros	24	24	24	24
Retiro	Frontal (m)	10	6	6	6
	Lateral (m)	1,5	1	1	---
	Posterior (m)	3	1,5	1,5	1,5
Cobertura máxima (%)		65	60	60	70
Área verde mínima (%)		35	40	40	30
Densidad máxima (Viv/Ha)		NA	NA	NA	NA



1 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Estos son los parámetros que se están previendo  
 2 para los diferentes desarrollos que va a estar determinados por el diseño, el plan maestro que  
 3 se elabore para esa zona; estamos considerando dentro de las opciones hasta un desarrollo  
 4 industrial, el comercio, los servicios. Es importante, creemos estratégicamente, la apertura de  
 5 estas alternativas: industrial y servicios, porque perfectamente dentro del diseño que se haga  
 6 se puede habilitar una serie de espacios destinados al comercio y los servicios, dentro de los  
 7 terrenos municipales que perfectamente podrían ser concesionados o alquilados, de manera tal  
 8 que también le generen un ingreso a la Municipalidad y evidentemente también los usos  
 9 públicos institucionales que se pretende que sean los dominantes, porque es la prioridad que  
 10 se tiene, crear un nodo institucional.



25 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** La Zona Histórico Patrimonial que como lo  
 26 muestra el detalle, es el asentamiento, los cuadrantes originales del centro de la cabecera de  
 27 San Vicente, es la zona que ven en color rosado y que está integrada por todo el conjunto de  
 28 cuadrantes. La Zona Histórico Patrimonial pretende por un lado mantener las condiciones  
 29 características del centro histórico de San Vicente, mantener en la medida de lo posible el  
 30 modelo de fraccionamiento que ha sido típico de todos estos sectores, mantener y mejorar las



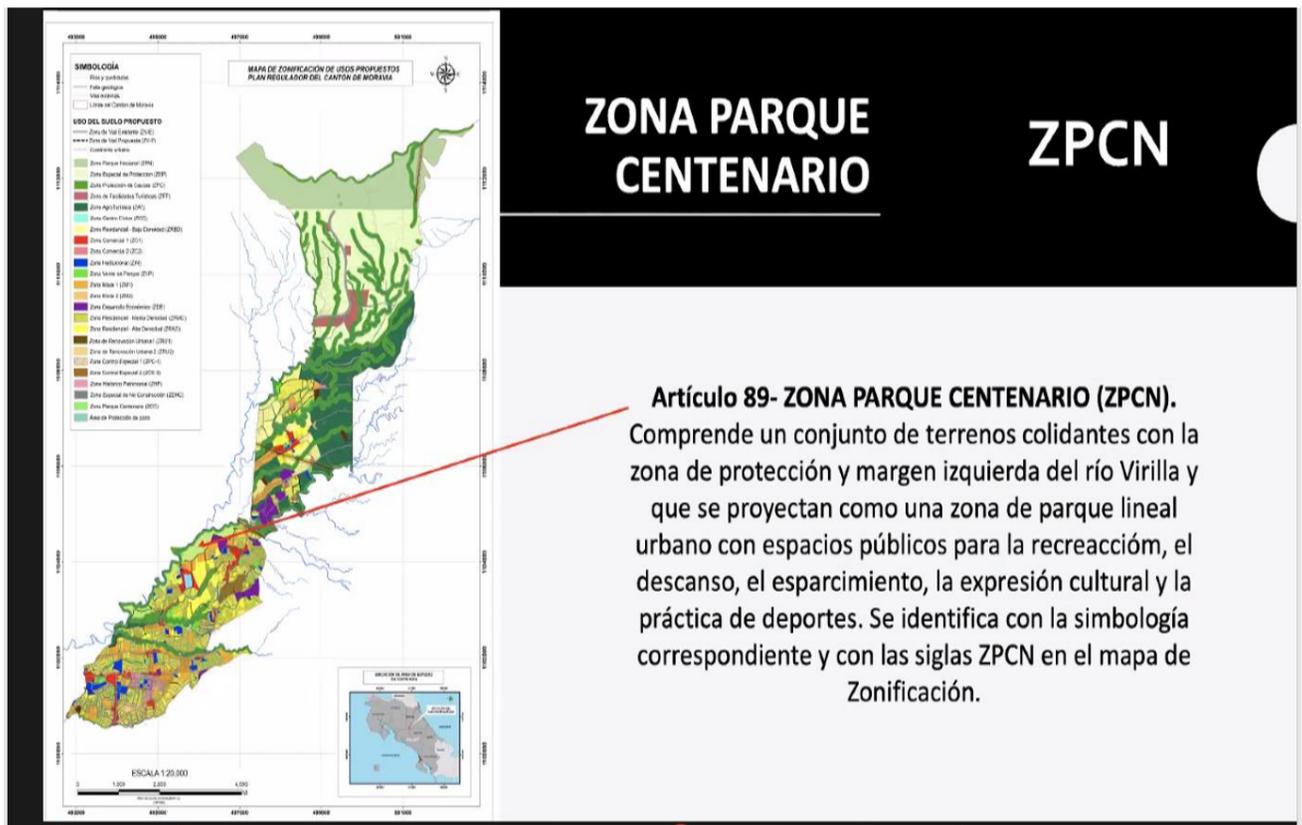
1 características arquitectónicas, tenemos una serie de construcciones de valor arquitectónico  
 2 que representan diferentes etapas en el proceso de desarrollo histórico del cantón y que se  
 3 quieren mantener. Esas mismas características arquitectónicas son las que se quieren rescatar  
 4 para que sean replicadas en las nuevas construcciones, por eso esta zona, como ustedes lo  
 5 van a ver en el reglamento está asociada en el caso de nuevas construcciones a cumplir con  
 6 los parámetros generales de diseño que pretendemos establecer por medio de un reglamento  
 7 de tipologías arquitectónicas, que por lo menos nos permita darle un lenguaje homogéneo y  
 8 común a esa zona histórica, por ejemplo a nivel de puertas, fachadas, ventanas, aleros, colores  
 9 de las fachadas e incluso la colocación de la rotulación comercial y evidentemente un tercer  
 10 elemento relacionado con esta zona es mantener y mejorar las condiciones de todos los locales  
 11 que constituyen la oferta de bienes y servicios más concentrada de la zona cantonal incluyendo  
 12 lo que es el sector de lo que conocemos como la calle de Las Artesanías, que corresponde a  
 13 un proyecto específico de la Zona Histórico Patrimonial previsto para el rescate y la gravitación  
 14 de esa calle de Las Artesanías.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		3. CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO					
		Industrial	Comercio	Servicios	Mixto	Residencial	
						Unifamiliar	Multifamiliar
Área mínima de lote en (m <sup>2</sup> )		NA	150	150	FF: 60m <sup>2</sup>	150	FF: 60m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote (m)		NA	8	8		8	20
Altura máxima	En # de pisos	NA	4	4	4	2	4
	En metros	NA	16	16	16	8	16
Retiro	Frontal (m)	NA	6	6	10	6	10
	Lateral (m)	NA	---	---	1	1	1
	Posterior (m)	NA	1,5	1,5	3	1,5	3
Cobertura máxima (%)		NA	70	70	65	60	65
Área verde mínima (%)		NA	30	30	35	40	35
Densidad máxima (Viv/Ha)		NA	NA	NA	195 Viv/Ha	40 Viv/Ha	195 Viv/Ha

27 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Estos son los parámetros urbanísticos que  
 28 estamos proponiendo son típicos de una zona de alta densidad, porque ya el mosaico de  
 29 segregación del cantón determinan que es una alta densidad, no es una zona a la cual  
 30 estamos dando grandes parámetros de crecimiento vertical, porque no queremos competir



1 arquitectónicamente con una serie de hitos arquitectónicos que por lo menos pretendemos  
 2 sigan siendo parte de las imágenes características del cantón, entre otras el templo católico;  
 3 entonces, no estamos generando esa condición de gran crecimiento vertical que nos vaya  
 4 opacar esa serie de elementos, dentro de los cuales el templo es el que más se distingue por  
 5 la altura y la monumentalidad que tiene. El resto de los parámetros son bastante típicos para  
 6 una zona densa de esta de esta naturaleza, incluyendo los parámetros de cobertura máxima  
 7 que andan en el orden del 70%, cuando hablamos de comercio y servicios 65% para desarrollo  
 8 mixto, 60% para uso unifamiliar, la parte unifamiliar no necesariamente es la prioridad,  
 9 prácticamente van a estar bastante equilibradas las prioridades a nivel residencial, comercial y  
 10 de servicios, porque es la característica de todo el centro.

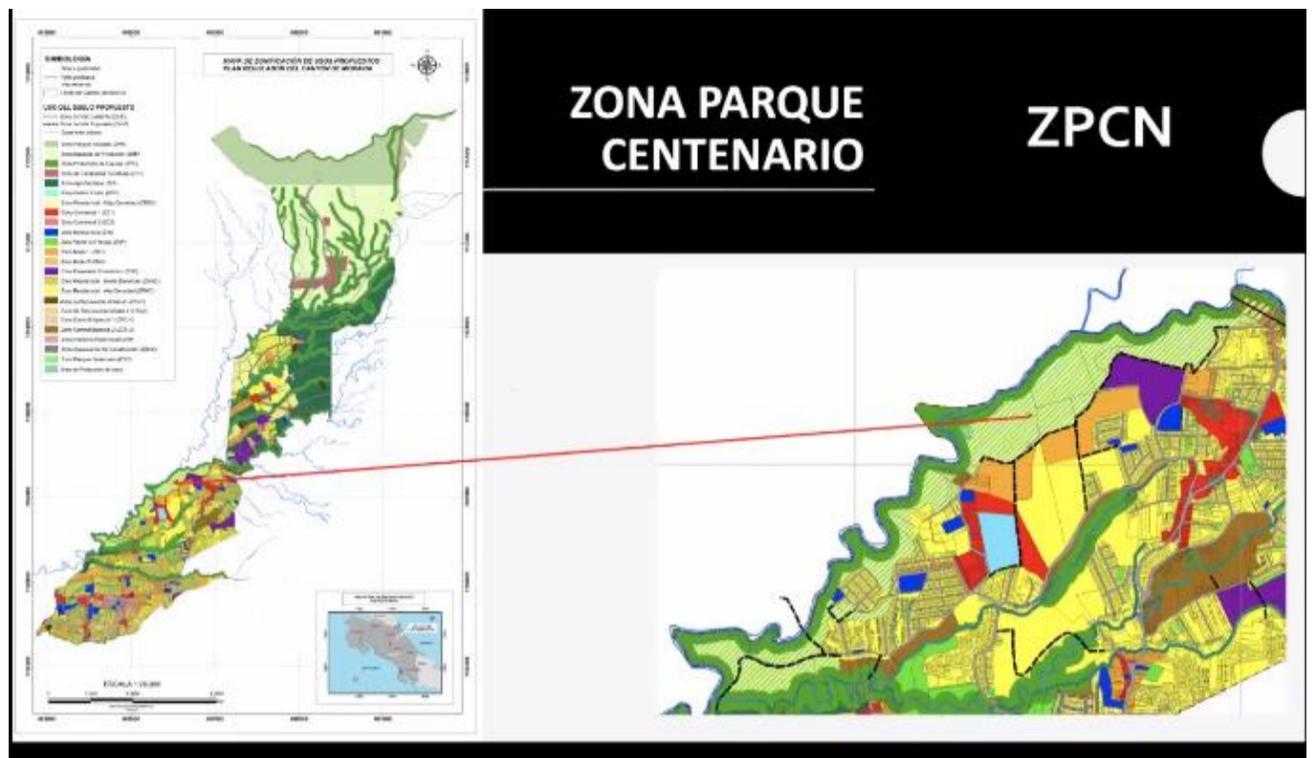


24 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Luego tenemos una zona bastante importante del  
 25 cantón desde el punto de vista estratégico, de mejor uso de los terrenos; por otro lado, también  
 26 estratégico de poder alcanzar buenos niveles de calidad de vida en cuanto a cantidad de  
 27 espacio en promedio, cantidad de espacio público para fines recreativos existentes en el  
 28 cantón y es la que le llamamos la Zona de Parque Centenario, dice el artículo 89 -lee-.

11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30



**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Ahí lo vemos en mayor detalle, este parque creo que lo habíamos visto brevemente cuando veíamos las zonas verdes del parque, arranca en la parte superior derecha, prácticamente en la misma explanada que les mencionaba ahora, que está antes de llegar al puente de Paracito, en colindancia con la zona de protección del río y se viene extendiendo en los sectores que hoy día predominantemente son áreas de capital, de muy fuerte pendiente, terrenos un poquito inestables, algunos ya adquiridos por el Estado. Este parque lineal aparte de que es una propuesta que ya tiene bastantes años de estarse discutiendo, la propuesta originalmente nació del Poder Ejecutivo, incluso el Ministerio de la Vivienda hizo un análisis y elaboró un plan maestro para este parque, identificándolo como un parque de alto potencial para Moravia y para los cantones vecinos al otro lado del río, principalmente Santo Domingo; ya se tiene un diseño bastante detallado que identifica zonas para diferentes usos como expresión cultural, espacios para practicar deportes, área de senderos, incluso por ahí hay una propuesta de teleférico y todo eso se distribuye a lo largo de estos terrenos que característicamente tienen alta pendiente, son poco desarrollables y que se van alargando de manera paralela al cauce del río Virilla. En la parte sur se une con una serie de terrenos que son propiedad del INVU, que habían sido previstos en algún momento como áreas de ampliación o como la cuarta etapa del sector de Los Sitios y que afortunadamente no se han desarrollado, porque tienen también condición de alta pendiente, son un poco inestables; entonces, la propuesta integralmente nos permite unir todos esos sectores que



1 tienen potencial muy limitado de desarrollo, que más bien generan una condición de riesgo y  
2 por el contrario le estaríamos proponiendo esta condición de uso público. En algunas  
3 porciones, no necesariamente todo lo que ustedes ven reflejado con esa simbología, no  
4 necesariamente todo tiene que convertirse en espacio público, perfectamente van a existir  
5 sectores de fincas que, el 100% de la finca está dentro de la zona de parque y no interesa  
6 tampoco dejar una obligación o presión a la Municipalidad para ejecutar procesos de  
7 expropiación, razón por la cual se prevé una serie de usos limitados, pero relacionados con la  
8 recreación, con la cultura, de manera tal que si se desarrolla por iniciativa privada, no entren en  
9 discordancia con los fines recreativos que persigue toda esta zona de parque. Con esto  
10 terminamos las zonas que comprende el Mapa de Zonificación, la única que habría que  
11 adicionar, que es la última de todo el listado, es la que denominamos Zona Vial, la cual está  
12 regulada específicamente por el Reglamento de Vialidad y que tiene que identificarse  
13 (recuerden que todos los espacios del cantón, todos los terrenos están reflejados en el Mapa  
14 de Zonificación y todo lo que se representa en el Mapa de Zonificación tiene que tener un  
15 reflejo a nivel del reglamento, por lo que se van a encontrar como última zona, la Zona Vial,  
16 donde básicamente se mencionan las definiciones generales de la vialidad y se hace una  
17 referencia directa a que las regulaciones específicas se describen en el reglamento de vialidad;  
18 hasta aquí el capítulo de zonas.

19 *-La señora presidenta Hernández Mora decreta un receso que va de las 20:00 horas y hasta*  
20 *las 20:06 horas; posteriormente reanuda la sesión. -*

## Capítulo 6 Incentivos

**Artículo 94- Incentivos para protección ambiental:** Con el fin de incentivar el cumplimiento de distintas disposiciones del reglamento relacionadas con la conservación o protección de recursos naturales, la Municipalidad podrá autorizar vía dictamen técnico favorable de la CTOT la aplicación de incentivos urbanísticos. Podrá ser aplicable a los siguientes casos:

- a) Para el caso de fincas que resulten restringidos en su cabida o en cuanto al uso del suelo por estar afectados, total o parcialmente por la Zona de Protección de Cauces, siempre y cuando la totalidad del espacio destinado a esta zona dentro del predio este libre de construcciones y cuente con cobertura forestal.
- a) Para el caso de fincas que resulten restringidos en su cabida o en cuanto al uso del suelo por estar afectados, total o parcialmente por radios de protección de nacientes y/o sus zonas de recarga, siempre y cuando la totalidad del espacio destinado a esta zona dentro del predio este libre de construcciones.



1 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Los capítulos finales del Reglamento de  
2 Zonificación, un capítulo que consideramos importante y que le llamamos de Incentivos, si bien  
3 es cierto la tónica del reglamento es establecer justamente parámetros y condiciones mínimas  
4 que deberán ser de cumplimiento obligatorio en el 100% para todas las actividades y  
5 construcciones nuevas y parcialmente algunas para las actividades y correcciones existentes,  
6 al margen o como complemento de esas normas de cumplimiento obligatorio, es la intención  
7 establecer dentro de lo que la ley nos permita, una serie de mecanismos que nos permitan  
8 estimular a que la gente se acerque todavía más o vaya incluso un poco más allá del  
9 cumplimiento de los parámetros mínimos, obviamente a cambio de cierta retribución que le  
10 resulte conveniente. Dentro de ese contexto establecemos tres tipos de incentivos: los  
11 Incentivos relacionados con protección ambiental dice -lee artículo 94 y primer inciso a)- Les  
12 hago una aclaración, primero vamos a ver cuáles son las condiciones de afectación por  
13 protección de recursos naturales que genera el plan y luego los incentivos que aplican a esas  
14 condiciones de afectación; entonces, la primera condición es que la finca está afectada por una  
15 zona de protección de cauces, pero se va a pedir un incentivo siempre y cuando se demuestre  
16 que la zona de protección está libre de construcciones y cuente con cobertura forestal.  
17 También se van a poder aplicar incentivos cuando existen fincas que están restringidas en su  
18 cabida o en el uso por la existencia total o parcial del radio de protección de nacientes, pozos o  
19 sus zonas de recarga, serán objeto de incentivos siempre y cuando el terreno que está dentro  
20 de esos radios se muestre libre de construcciones. -Continúa con la lectura de los siguientes  
21 incisos a)-

## Capítulo 6 Incentivos

- a) Para el caso de fincas en las cuales existan y se mantengan, amplíen o desarrollen procesos de reforestación y/o conservación de la cobertura forestal, incluyendo fincas adscritas al sistema de pago por servicios ambientales.
  - a) Para el caso de fincas donde existan o se quieran implementar proyectos de agricultura ecológica, conforme a lo establecido para tales efectos por la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554.
  - a) Para el caso de proyectos constructivos, de remodelación o de ampliación, que utilicen o propongan utilizar sistemas para la optimización del desempeño ambiental del mismo, incorporando al menos sistemas para tratamiento y reuso de aguas residuales, sistemas para reutilización de aguas pluviales y sistemas de energía solar.
- Los parámetros urbanísticos que se autoricen mediante la aplicación de este mecanismo de incentivo serán los siguientes:
- i. Hasta un 10% más del porcentaje de cobertura autorizado para la zona respectiva.
  - ii. Hasta dos pisos o niveles adicionales en la altura de las edificaciones respecto al número máximo autorizado para la zona respectiva.
  - iii. Hasta un 15% más de la densidad máxima permitida para la zona correspondiente.



1 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Si se identifica cualquiera de estas condiciones que  
2 acabamos de describir, el interesado podrá solicitarle a la Municipalidad por medio de la  
3 Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial que se le autorice en cualquiera o todo de los  
4 siguientes beneficios e incentivos -lee incentivos mencionados en imagen anterior: i., ii., iii.-.  
5 Cualquiera de esos tres parámetros o todos van a poder ser autorizados por la Municipalidad si  
6 se cumple al menos una, varias o todas las condiciones que se describe en los incisos  
7 anteriores. Evidentemente esto en la práctica debiera ser un proceso relativamente sencillo, es  
8 una solicitud que hace el interesado, aportando toda la documentación técnica que demuestra  
9 que cumple con alguna o varias de estas condiciones de la primera etapa y la segunda etapa,  
10 la verificación documental y de campo que deberá realizar la Comisión Técnica De  
11 Ordenamiento Territorial para que posteriormente se aprueben por medio del área de  
12 Ingeniería la aplicación de estos mecanismos de incentivo que, obviamente van a tener que ser  
13 verificados cuando el interesado presente los anteproyectos y los planos constructivos.

## Capítulo 6 Incentivos

18 **Artículo 95- Incentivos por Conservación del Patrimonio:** Para estimular la conservación y uso de edificios y estructuras  
19 que formen parte de la ZHP o que constituyan inmuebles con declaratoria patrimonial, la Municipalidad podrá autorizar la  
20 aplicación de mecanismos de incentivos con el único fin de favorecer el mejoramiento, uso y conservación del  
21 patrimonio. Todo lo anterior a solicitud del interesado y con el visto bueno previo por parte de la Unidad de Urbanismo.  
Este procedimiento será Reglamentado por la Municipalidad a partir de la entrada en vigencia del presente Plan  
Regulador.

22 Los parámetros urbanísticos que se autoricen mediante la aplicación de este mecanismo de incentivo serán los  
siguientes:

- 23 i. Hasta un 10% más del porcentaje de cobertura autorizado para la zona respectiva.
- 24 ii. Hasta dos pisos o niveles adicionales en la altura de las edificaciones respecto al número máximo autorizado para la  
zona respectiva.
- 25 iii. Hasta un 15% más de la densidad máxima permitida para la zona correspondiente.

26 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Hay una segunda categoría de incentivo  
27 relacionado con Conservación de Patrimonio, dice -lee artículo 95 y parámetros-. La mecánica  
28 es la misma, la solicitud con la prueba documental por parte del interesado en este caso la  
29 verificación y el visto bueno por parte de la Unidad de Urbanismo.

30



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

**Capítulo 6**  
**Incentivos**

---

**Artículo 96- Concentración de Estructuras:** Para todas las zonas del plan regulador en las cuales se permita más de una vivienda o estructura por finca, la Municipalidad podrá autorizar mejores parámetros urbanísticos con el fin de incentivar la concentración de estructuras y la maximización de los porcentajes de área verde en los proyectos. Para su solicitud y análisis el administrado deberá presentar anteproyectos y/o diseños que cumplan con las siguientes disposiciones:

- a) La concentración del total de las construcciones y/o estructuras en un solo sector de la finca.
- b) La consolidación del área restante de la finca como zona verde.
- c) La confinación y drenaje del 100% de las aguas pluviales dentro de la finca.
- d) El uso de sistemas de tratamiento de aguas residuales autorizados por el Ministerio de Salud a nivel de ubicación y operación.
- e) La aplicación de planes de manejo de desechos sólidos aprobados por el Ministerio de Salud.
- f) La implementación de un programa de reforestación al menos en el perímetro de la finca.
- g) La implementación de un programa de mejoramiento paisajístico.
- h) El diseño y uso de sistemas de eficiencia energética.

**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Luego viene un tercer tipo de incentivos por una modalidad que le llamamos Concentración de Estructuras, este mecanismo nosotros esperamos que sea particularmente utilizado en las partes altas del cantón donde tenemos restricción de áreas de lote grandes, en la zona agroturística, en la zona especial de protección, dice el artículo -lee artículo 96-; por ejemplo aunque es aplicable en cualquier zona que permita más de una vivienda o estructura por finca, si estamos hablando en la zona agroturística, en ese tamaño grande de finca de una hectárea interesa que la cobertura y el desarrollo de las construcciones se de lo más concentrado posible por varias razones, primero, para tratar de concentrar la impermeabilización que se dé en el terreno; segundo, para tratar de evitar la construcción de infraestructura vial interna o de acceso, producto de que las construcciones son muy dispersos; y tercero, para generar justamente una economía escala al estar toda la infraestructura concentrada en un solo punto. Mientras la cobertura está concentrada nos garantiza que todo el resto de la finca se mantiene como un área verde que, para los efectos que perseguimos: conservación del paisaje, recarga acuífera, nos favorece; entonces ¿cómo aplica este mecanismo? Dice “para su solicitud de análisis el administrado deberá presentar ante proyectos y/o diseños que cumplan las siguientes disposiciones -lee disposiciones mencionadas en imagen anterior-; particularmente como ejemplos: el uso de energía solar. En el reglamento se establece que son básicamente las condiciones que hemos mencionado



1 anteriormente, los parámetros urbanísticos que se le va a poder autorizar a esos proyectos si  
2 cumplen con esta lista mínima de ocho requisitos, que lo tienen que demostrar en los  
3 anteproyectos en los modelos constructivos.

4 **Capítulo 7**  
5 **Disposiciones Administrativas**

6

7 **Artículo 97- La Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial.** Se constituye como parte de la Municipalidad de Moravia la  
8 Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial (*en adelante CTOT*), como un organismo colegiado y multidisciplinario que  
9 será responsable de la gestión de proyectos así como de la vigilancia y análisis de casos para la aplicación de las  
10 disposiciones del Plan Regulador en las diferentes obras, actividades y proyectos a desarrollarse dentro del Cantón, así  
11 como de la planificación estratégica y ejecución de proyectos derivados del Plan. Estará constituida por las siguientes áreas  
12 administrativas de la Municipalidad

13 a) Un (1) representante de la Dirección Técnica Operativa.  
14 b) Un (1) representante del área de Planificación Institucional.  
15 c) Un (1) representante de la Unidad Técnica de Gestión Vial.  
16 d) Un (1) representante del área de Urbanismo.  
17 e) Un (1) representante del área de Gestión de Riesgos.  
18 f) Un (1) representante de cualquier otra instancia municipal que la CTOT requiera para el análisis de casos específicos.  
19 g) Un (1) asesor interno o externo especializado que a criterio de la CTOT se requiera para el análisis y resolución de casos  
20 específicos.

21 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** El capítulo de Disposiciones Administrativas, nos  
22 vamos a concentrar en los artículos más importantes que se refieren a la Comisión Técnica  
23 Ordenamiento Territorial -lee artículo 97-

24

25 **Artículo 99- Funciones.** Las funciones de la CTOT serán:

26 a) Recomendar sobre la correcta Interpretación de los diversos componentes que conforman el Plan  
27 Regulador. La decisión final sobre la interpretación deberá ser adoptada por el Concejo Municipal, lo cual  
28 deberá de realizarse bajo los parámetros técnico-legales pertinentes emitidos por medio del dictamen  
29 técnico de la CTOT, el cual será sometido a aprobación del Concejo Municipal mediante acuerdo.

30 a) Recomendar a solicitud del Concejo Municipal, de la Alcaldía o bien de cualquier administrado, sobre la  
viabilidad técnica y/o legal con respecto a:

1. Requerimientos de usos del suelo no contemplados en el Reglamento de Zonificación.
2. Requerimientos de nuevos sistemas para fraccionamiento o urbanización de terrenos, no contemplados en los reglamentos del Plan Regulador.

31 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Es importante tener clara la palabra  
32 recomendaciones sobre la correcta interpretación de los niveles diferentes componentes del



1 plan, pueden haber conceptos, frases o artículos que bajo ciertas circunstancias se pueden  
2 considerar ambiguos o insuficientes o que ante una solicitud específica de un administrado no  
3 haya claridad en la aplicación; la comisión tendría esa función de interpretar, pero como lo dice  
4 el inciso la decisión final (porque la comisión solo recomienda) sobre la interpretación deberá  
5 ser adoptada por el Concejo Municipal, lo cual deberá realizarse bajo los parámetros técnicos-  
6 legales pertinentes emitidos por medio del dictamen técnico de la comisión, el cual  
7 evidentemente será sometido a aprobación del Concejo mediante acuerdo -continúa lectura,  
8 segundo inciso a) de imagen anterior- Entiéndase algún tipo de uso, actividad, obra o proyecto  
9 que no esté en la lista que ustedes tienen como Anexo 1, puede que se nos haya escapado  
10 algún uso o que algún término no haya quedado expresamente incorporado, puede que con el  
11 pasar de los años empecemos a integrar actividades nuevas que no necesariamente estaban  
12 integradas en la nomenclatura original del plan; para no tener que desarrollar un proceso de  
13 modificación integral del Plan Regulador sólo para incorporar un uso, se deja previsto en el  
14 reglamento la facultad de interpretación que se va a desarrollar a través de la recomendación  
15 de la comisión y la ratificación por parte del acuerdo municipal. También queda dentro de esta  
16 posibilidad la aceptación de nuevos sistemas, diferentes, de fraccionamiento o urbanización de  
17 terrenos que no estén contemplados en el reglamento del plan; es importante aclarar que toda  
18 esa labor de interpretación se tiene que ejecutar al amparo de los principios, objetivos y fines  
19 que tiene este reglamento, que tiene el Plan Regulador y que se establece en cada uno de los  
20 reglamentos -continúa con lectura de lo siguiente-.

21  
22  
23  
24 1. Solicitudes de renovación, regeneración, rehabilitación o remodelación urbana, no contemplados en los  
25 reglamentos del Plan Regulador.

26 La decisión final será adoptada por el Concejo Municipal, ajustándose a criterios técnico-legales emitidos por medio del  
dictamen técnico de la CTOT.

27 a) Discutir y analizar de manera colegiada obras o proyectos especiales con el objeto de dotar a la Administración y a los  
28 Administrados de un análisis integral que permita una gestión eficaz y eficiente de las obras o actividades propuestas  
dentro del territorio cantonal:

- 29 1. Urbanizaciones
- 30 2. Desarrollos residenciales, comerciales, industriales o mixtos, desarrollados en modalidad de condominio.
3. Industrias
4. Cualquier otro proyecto que a criterio de la Administración o del área de Urbanismo requiera de un análisis  
colegiado para su mejor gestión.



- a) Discutir y analizar de manera colegiada obras o proyectos localizados en zonas especiales, con el objeto de dotar a la Administración y a los Administrados de un análisis integral que permita una gestión eficaz y eficiente de las obras o actividades propuestas dentro del territorio cantonal:
  1. Zona Especial de Protección, 2. Zona Protección de Cauces, 3. Zona Centro Cívico, 4. Zona Verde de Parque, 5. Zona Mixta 2, 6. Zona de Renovación Urbana 1 y 2, 7. Zona de Control Especial 1 y 2
- a) Emitir, a solicitud del Concejo Municipal, de la Administración, o de otros departamentos de la Municipalidad, criterio técnico no vinculante respecto a obras, actividades o proyectos, a efecto de que sea considerado en la fundamentación de las decisiones que deben adoptarse conforme a los reglamentos del Plan Regulador.
- b) Discutir y analizar, a solicitud del Concejo Municipal o de la Administración, la factibilidad técnica de propuestas de desarrollo de interés público.
- c) Fiscalizar la correcta implementación de las disposiciones del Plan Regulador por medio de los diferentes reglamentos.
- d) Solicitar ante la Alcaldía la revisión y actualización del Plan Regualdor
- e) Cuando la CTOT lo requiera podrá solicitar un (1) representante de cualquier otra instancia municipal que la CTOT requiera para el análisis de casos específicos p un (1) asesor interno o externo especializado que a criterio de la CTOT se requiera para el análisis y resolución de casos específicos.

-El Ingeniero Méndez Zeledón indica: Léase correctamente, en sustitución de "Centro Cívico" lo siguiente: Zona De Conservación Y Desarrollo Institucional.

**EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** aquí terminamos con el Reglamento de Zonificación, si ustedes ven el texto hay otras disposiciones finales como la entrada en vigencia a partir de la publicación, hay una serie de artículos transitorios que fundamentalmente lo que lo que proponen es que a partir de la entrada en vigencia del plan, todos los permisos, los trámites que hayan iniciado antes de la entrada en vigencia de este plan, podrán continuar, mantener su vigencia y validez en el plazo que establezca la Municipalidad; si vencido ese plazo no se ha finiquitado o no se consolidaron, tendrán que volver a tramitarse con las condiciones nuevas que establece el Plan Regulador, pero para esos fines se establecen artículos transitorios. Eso es fundamentalmente el contenido del Reglamento de Zonificación, evidentemente algunos artículos que no hemos visto, que son artículos menores, no significa que no son importantes, pero tratamos de enfocar esta presentación dándole un poquito más de espacio al detalle de cada una de las zonas y que aun así también la vimos de manera resumida. Para la próxima sesión vamos a empezar a revisar los otros reglamentos que son más sencillos, este de Zonificación es el más complejo, porque nos marca el panorama general de todo el cantón. ¿Si tiene alguna consulta sobre este reglamento? Terminando con este reglamento, ahora sí vamos a terminar de recoger tanto las consultas que nos han hecho durante las sesiones como las que nos han mandado vía correo electrónico, vamos a revisarlas



1 integralmente, a corregir algunos errorcitos que hemos detectado a nivel de texto, de manera  
2 que en una de estas futuras sesiones vamos a hacerle la presentación al Concejo de las  
3 diferentes observaciones, consultas o solicitudes que nos han realizado para que  
4 evidentemente el Concejo las analice y emita criterio que nos autorice a nosotros a modificar o  
5 mantener las disposiciones del plan, pero terminando este, vamos a ver todas las de  
6 zonificación y ya después iremos viendo el resto conforme vayamos terminando cada uno de  
7 los reglamentos. ¿Alguna consulta o duda al respecto?

8 **REGIDOR PROPIETARIO MONTERO RODRÍGUEZ:** Buenas noches a todos; primero, quiero  
9 agradecer enormemente a Mauricio, Marvin y a doña Dylana, toda esta explicación extensa y  
10 bien clara, pausada, sobre todo, y con detalles de todo lo que es este reglamento, que es  
11 bastante amplio y complejo, siguiendo la misma dinámica que se ha presentado y me parece  
12 que lo más lógico es que sigamos presentando nuestras consultas y preguntas en la misma  
13 dirección y por el mismo medio que lo hemos hecho anteriormente, para así hacerlo más  
14 expedito y sobre todo no tan cansado para los expositores que se hagan las consultas por vía  
15 correo. Definitivamente la explicación fue extensa, pero muy detallada, clara, concisa,  
16 prácticamente hizo una radiografía de Moravia, sabemos perfectamente dónde estamos  
17 ubicados, qué se puede hacer y qué no, más adelante vayamos a ver las reglas del juego; por  
18 ahora para mí me quedó sumamente claro. Gracias y buenas noches.

19 **PRESIDENTA HERNÁNDEZ MORA:** Mauricio, si no hay más intervenciones, si se va a seguir  
20 la misma tónica que se ha seguido hasta el momento, de mandarles mensajes, correos;  
21 entonces, paramos acá y nos vemos el lunes entrante Dios primero.

22 **EL ING. MAURICIO MÉNDEZ ZELEDÓN:** Ahora ¿seguiremos lunes y miércoles?

23 **PRESIDENTA HERNÁNDEZ MORA:** lunes una hora, iniciamos con Plan Regulador y luego la  
24 agenda normal. Muchas gracias a todos por la atención brindada, buenas noches.

25 **SIN MÁS ASUNTOS POR TRATAR Y AL SER LAS VEINTE HORAS CON TREINTA Y SEIS**  
26 **MINUTOS LA SEÑORA PRESIDENTA HERNÁNDEZ MORA LEVANTA LA SESIÓN.**

27

28

29 **Marielos Hernández Mora**

**Marisol Calvo Sánchez**

30 **PRESIDENTA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**SECRETARIA CONCEJO MUNICIPAL**