Cartago, 12 de febrero 2026

N°45-123-2025

DICTAMEN CPOP-008-2026

Señores
Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez.
Director de Urbanismo Municipal.
Arq. Oscar López Valverde.
Encargado de la Oficina de Planificación Urbana.
Ing. Jorge Araya Serrano.
Director del Área de Operaciones Municipal.
Ing. Alejandro Arce González.
Jefe de Acueductos
Ing. Ronny Rojas Fallas.
Encargado de la UTGV.
Lic. Wilberth Quesada Garita
Director Jurídico a.i
Ing. Paula Sanabria Mata.
Encargada Oficina de Gestión de Riesgo
Presente

Estimados Señores
Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 7 del Acta N°23-2026, sesión ordinaria del 11 de febrero del 2026. ----------

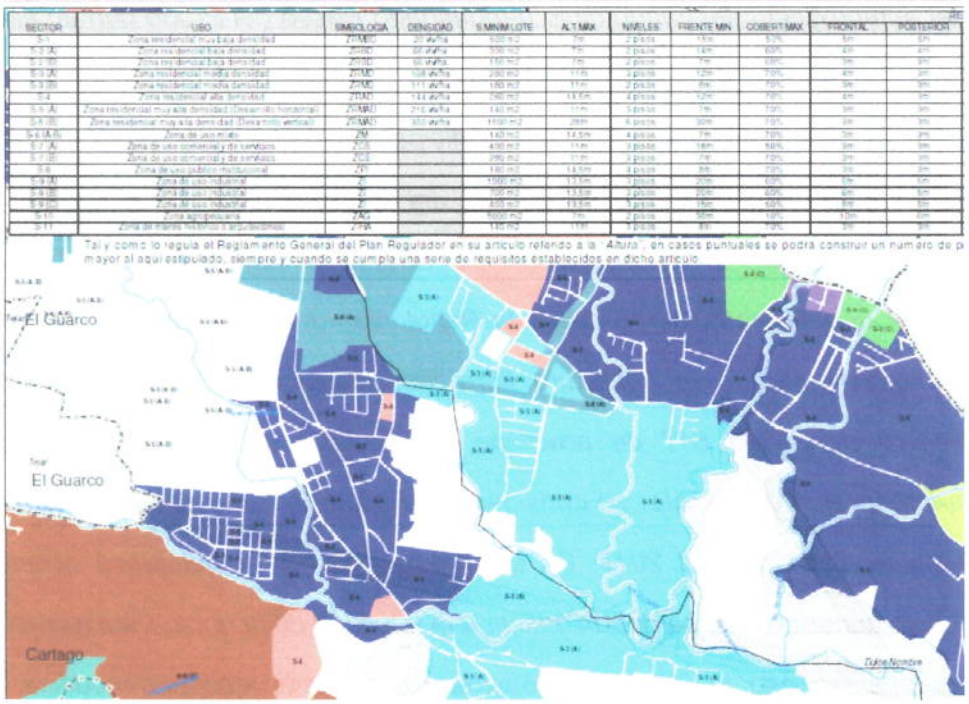
ARTÍCULO 7. – OFICIO OMPU-OF-011-2026; SOBRE RESPUESTA AL DICTAMEN CPOP-002-2026, REFERENTE AL ACUERDO NO.45-123-2025, AUDIENCIA AL SEÑOR RODDNY DURÁN RODRÍGUEZ, GRUPO PIRIE. ----------

Se conoce oficio OMPU-OF-011-2026, sobre respuesta al dictamen CPOP-002-2026, referente al acuerdo No.45-123-2025, audiencia al señor Roddny Durán Rodríguez, Grupo Pirie; y que dice: *"...Asunto: Exp. No.45-123-2025 DICTAMEN COPOP-02-2026. Condominio Paseo del Prado según Plan Máster de la zona de crecimiento urbano del distrito de San Francisco aprobado en 2014 en actas del concejo municipal (art.23 Acta 305-2014), y posteriormente modificado en el 2019 a solicitud del señor Rodnny Duran en su calidad de Gerente de Proyectos del Grupo Pirie. Cafetales del futuro S.A. y Desarrollos Urbanos de Cartago. Estimado señor: Reciba el saludo cordial de la dirección de Urbanismo Municipal que en coordinación con la Oficina de planificación Urbana como bien corresponde, tal y como lo señala el artículo 8 del plan regulador vigente atendemos la prefactibilidad técnica de los desarrollos urbanos del cantón de Cartago, vinculando adecuadamente a las otras áreas técnicas municipales cuando corresponde. A solicitud del Director de Urbanismo, Arq. Juan Carlos Guzman Víquez emito este informe para responder al acuerdo contenido en el artículo 5 del Acta 22 -2026 de sesión ordinaria del 14 de enero del 2026. En este caso particular he de indicar no se nos convocó a la audiencia concedida al solicitante, lo cual a nuestro criterio es inapropiado porque se pierde la oportunidad de los técnicos de conocer de primera mano los intereses del desarrollador y la oportunidad de aprobar o desaprobar la propuesta en el seno de la Comisión de Obras, o bien solicitar correcciones, por parte de los técnicos vinculantes a la licencia de construcción, por lo que en adelante es de crucial importancia valorar la convocatoria de todos los técnicos involucrados en este proceso. Dicho lo anterior, es importante señalar que la modificación del Plan Regulador, publicada el pasado 04 de julio del 2024, fue un proceso de 5 años y se dio a partir del acompañamiento contratado con el INVU desde el 2020, por lo que la administración municipal cumplió con todas las fases y procedimientos previstos en el Manual de elaboración de Planes Reguladores y las normas vinculantes*

hasta culminar el proceso en talleres de participación ciudadana y la audiencia pública a finales del 2021. En este sentido es propicio indicar que el proceso en todo momento buscó armonizar todos los intereses ciudadanos detectados no solo con las tendencias de desarrollo de nuestro territorio para volverlo más competitivo, sino también custodiando las cargas ambientales a la luz de la viabilidad ambiental aprobada por la SETENA y por supuesto respetando los derechos adquiridos por los proyectos urbanísticos iniciados con la norma anterior. En la mayoría de los casos se corrigieron mapas de zonificación y parámetros densificatorios para armonizarlos con los distintos permisos otorgados en el periodo 2013-2024, y las tendencias de desarrollo urbano imperante, de la misma manera tratamos de contemplar las distintas necesidades de la población detectadas con el uso de la herramienta durante la última década y con la participación ciudadana promovida por el honorable concejo municipal y la comisión especial de seguimiento del Plan Regulador en el proceso de modificación, sea en los talleres distritales o bien en la misma audiencia pública celebrada el 12 de noviembre del 2021, por lo que en todo momento se trató de custodiar los derechos adquiridos por los propietarios de algunas fincas previamente declaradas como zonas urbanizables y particularmente de los que participaron activamente en dicho proceso. En el caso particular el nuevo desarrollo urbano del sector sur de la ciudad de Cartago promovido por el plan regulador del 2012 en sus objetivos específicos, dada la fragilidad ambiental moderada del sector se mantuvo en esta modificación del plan regulador del 2024 con algunas variantes relacionadas a controlar el crecimiento de la mancha urbana en zonas de altas pendientes y acentuando la tendencia de desarrollos habitacionales de muy alta densidad en las zonas planas o de bajas pendientes en contraposición los usos mixtos programados en el reglamento de zonificación anterior, ya que la tendencia es y sigue siendo el desarrollo de condominios horizontales. De hecho, para tales fines se incorporó en el reglamento de vialidad de la modificación del plan

regulador vigente el plan máster de amanzanamiento aprobado por el Concejo Municipal en el 2014 (art.23 Acta 305-2014), el cual permite realizar un adecuado desarrollo urbano en el sector sur de la ciudad, precisamente donde se ubica el proyecto denominado Paseo del Prado, el cual fue potenciado así por contar con la mejor condición de fragilidad ambiental del cantón, que en términos generales se reduce a menos de un 12% de todo nuestro territorio, es decir esta es la zona de mejores condiciones ambientales según los índices de fragilidad ambiental del Plan Regulador para el desarrollo urbano de alta y muy alta densidad de nuestro cantón. En este sentido el cambio de parámetro en cuanto el tamaño del lote mínimo de 140m2 a 180m2 obedeció principalmente a nuestra experiencia de asegurar en caso de procesos de urbanización con tanque séptico y drenaje el que dichos sistemas funcionen adecuadamente, pues en algunos casos podrían tramitarse procesos urbanísticos bajo la modalidad de urbanización o fraccionamientos simples, no obstante en los proyectos tramitados como condominios con su propia planta de tratamiento este rango de seguridad no es necesario. Por otra parte, si bien es cierto que dicho plan maestro aprobado en el 2014 fue modificado levemente con la venia del Concejo Municipal en el periodo 2019 en cuanto geometría de sus ejes para optimizar la malla vial y por ende el respectivo amanzanamiento solicitado en el 2014 (ver Art.VII Acta 221), en esencia la voluntad de la Municipalidad de Cartago de dar oportunidad a nuestros habitantes para obtener una casa propia en esta zona calificada como de fragilidad ambiental moderada, y ojala con el respectivo financiamiento de parte de nuestro sistema bancario nacional, sigue siendo una directriz importante para el desarrollo integral de la ciudad de Cartago, y particularmente en uno de los distritos con mayor crecimiento poblacional como lo es el distrito de San Francisco, por lo que la continuidad del proceso de desarrollo integral a partir del amanzanamiento y parámetros densificatorios previstos desde el 2014 y publicado así en la modificación del 2024 debe garantizar las condiciones iniciales de los distintos

proyectos, pues además la viabilidad ambiental del Plan Regulador vigente sigue siendo la misma desde que se tramito y aprobó en el 2010 bajo Resolución ambiental No.195-2010 SETENA. JUSTIFICACION DEL TAMAÑO DE LOS LOTES En la Ficha Técnica del anexo 1 del Plan Regulador del 2012 en el distrito de San Francisco precisamente por la condición de moderada fragilidad ambiental en el sector S6(A-B) donde se ubica la finca matriz destinada al condominio Paseo del Prado se potenciaron desarrollos urbanos en zona mixta con lotes o bien unidades habitacionales de 140m2 con 70% de cobertura, y mientras se cumpla el requisito de dotarlos con una planta de tratamiento de aguas servidas por lo que dicha condición puede prevalecer bajo el entendido que el Plan Master se convirtió en un mapa oficial desde su aprobación en el 2014, pues el mismo fue solicitado por la Comisión de Obras Publicas en base al Plan Regulador del 2012, como un requisito previo para el debido desarrollo de este sector y hasta la fecha se ha venido cumpliendo con cada uno de los proyectos tramitados.



Mapa parcial de sectorización del Plan regulador del 2012 Así las cosas, los usos de suelo tramitados en una de las fincas matriz producto del amanzanamiento previsto en el plan regulador vigente para continuar con el modelo de densificación aprobado por el Concejo Municipal desde el 2014 sigue estando vigente en tanto el desarrollo urbano propuesto, en este caso otro condominio, cumpla además con las donaciones de terrenos previstos para crear la malla vial articulada con los ejes viales existentes y los destinados a la infraestructura de distribución de agua potable, las zonas verdes, bulevares o parques lineales de carácter público, tal y como también lo dicta la modificación del plan regulador publicado en el 2024. Esta condición debe ser verificada por la dirección de Urbanismo en coordinación con el Acueducto Municipal y Gestión vial en el trámite de licencia de construcción. Consecuentemente debe entenderse que el proceso de amanzanamiento de fincas matrices y las coberturas de la zona declarada de desarrollo urbano en el sector sur de Cartago puede prevalecer en tanto la finca matriz y las áreas circundantes a donar cumplan con una cobertura libre del 50%, es decir la unidad de finca filial en este caso programada en el anteproyecto del condominio denominado Paseo del Prado con un área de 140 m2 puede autorizarse hasta con un 70% de cobertura como parte de la continuidad de las aprobaciones previas dadas por el Concejo Municipal, previa recomendación técnica como es el caso, en tanto el total de la cobertura libre del proyecto sumando antejardines, patios, texturas drenantes y áreas comunes alcance el 50% recomendado en la viabilidad ambiental vinculante, la cual está vigente desde la Resolución del 2010 (en este caso se pueden vincular como parte de la cobertura libre las donaciones de terrenos a la municipalidad según el artículo 617 de prácticas incentivables y el artículo 464 de desarrollos urbanos) ya que este sector se considera una zona de renovación urbana por los objetivos del plan regulador del 2012. En el artículo 578.1.5 se establece que las recomendaciones de cobertura IFA se deben aplicar a la totalidad de la finca. Este requisito debe chequearse en el proceso de licencia de construcción y de ser necesario modificar el

plan de sitio para cumplirlo adecuadamente.

578.1.5.- Zona Residencial Muy Alta Densidad (ZRMAD).

Sector que la compone	S-5 (A-B)
Usos conformes	Uso residencial multifamiliar en desarrollo horizontal custodia las recomendaciones de cobertura del IFA en la totalidad de la finca. Ver tabla de usos (Anexo 2).

En cuanto el frente del lote mínimo establecido en la tabla de parámetros modificada en el 2024 del distrito de San Francisco, hay que hacer anotar que en las notas a pie de página se establece que: (VI)En tanto el fondo de finca no supere 7 veces el frente de la propiedad cualquier lote que cumpla con el área mínima prestablecida en la zonificación puede segregarse con un frente menor al parámetro indicado, por lo que este parámetro no debe ser obstáculo para establecer el frente mínimo del lote, en este caso se puede mantener el frente mínimo de 7m. Por otra parte, la tabla de parámetros actual establece una densidad de 166Viv/ha en las Zonas de muy alta densidad ZRMD, y el articulo 577.1.2. demuestra la clasificación de las zonas de uso residencial donde se describe el Desarrollo en muy alta densidad, claramente detalla que la dimensión mínima de los lotes debe responder a. Deberán estar conectados a la planta de tratamiento.

577.1.2- Clasificación de las zonas de uso residencial

Las zonas de uso residencial tienen el propósito de albergar las edificaciones habitacionales con sus respectivos servicios y equipamientos. La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador Territorial.

Dentro de la categoria de uso residencial, se distinguen cinco intensidadesde uso que son las siguientes:

a. Muy baja densidad
b. Baja densidad
c. Media densidad
d. Alta densidad
e. Muy alta densidad.

Los parámetros de aprovechamiento para cada intensidad de uso de sueloson los siguientes:

(hab/ha = habitantes por hectárea)

a. Muy baja densidad equivale a menos de 100 hab/ha.
b. Baja densidad equivale de 100 a 300 hab/ha.
c. Media densidad equivale de 300 a 450 hab/ha.
d. Alta densidad equivale de 450 a 600 hab/ha.
e. Muy alta densidad equivale a más de 600 hab/ha.

Para la aplicación urbana de dichos parámetros, se ha optado porconvertirlos en viviendas por hectárea (viv/ha). Para ello, se ha utilizadocomo referencia el dato recogido en el último censo del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censo) del año 2011 que establece en 3,9 el número de habitantes por vivienda. Por lo tanto, el rango de densidadeses el siguiente:

a. Muy baja densidad equivale a menos de 26 viv/ha.
b. Baja densidad equivale de 27 a 86 viv/ha.
c. Media densidad equivale de 86 a 115 viv/ha.
d. Alta densidad equivale de 116 a 154 viv/ha.
e. Muy alta densidad equivale a más de 155 viv/ha.

Dentro de esta categoría, y con el fin de consolidar el modelo urbanístico de ciudad densa integral (CDI), se especifican dos formatos particulares para alcanzar los rangos y los parámetros de desarrollo los cuales se muestran a continuación:

577.1.2.1- Desarrollo en Muy alta densidad horizontal. Corresponde al desarrollo y al fraccionamiento de predios de menores dimensiones para lograr mayores densidades en baja altura. La dimensión mínima de estos lotes corresponde a los siguientes criterios:

a. Deberán estar conectados a la planta de tratamiento.

b. Podrán usarse sistemas de tratamiento eficiente, los cuales no contaminen el suelo y el agua, siempre y cuando lo permita el Índice de Fragilidad Ambiental.

Nótese que el requisito en el inciso a, del artículo 577.1.2.1 indispensable para mantener densidad y parámetros de desarrollo es la planta de tratamiento. En el Caso que nos ocupa el condominio tramitado cuenta con el diseño de su propia planta de tratamiento por lo que el tamaño de finca filial no necesariamente debe coincidir con el lote mínimo de urbanización establecido en la tabla de parámetros del distrito de San Francisco, pues en todo caso EN UN CONDOMINIO dicha unidad habitacional no debe contemplar áreas de cobertura libre para albergar el tanque séptico y drenajes individuales para el tratamiento de aguas residuales, dada la existencia de la planta de tratamiento para todo el proyecto, lo cual

representa al menos los 40 metros cuadrados de diferencia con respecto al lote mínimo establecido de 180m2 de la tabla actual, el cual es necesario para fraccionamientos simples y proceso de urbanización y no así para los desarrollos en condominio, dicha diferencia equivale a los 140m2 propuestos. (Este razonamiento es válido considerando que 4 o 5 personas por familia requieren al menos de 8 a 10 m2 para tales fines, pues los terrenos en este sector tienen muy poca capacidad drenante por ser suelos arcillosos). De igual manera si calculamos el lote o la unidad correspondiente con relación a una densidad de 166viv/ha indicada en la tabla de parámetros actual del distrito de San Francisco tenemos que 10000m2/166= 60.2m2, lo cual implica que las fincas filiales podrían ser mucho menores que los 180 m2 indicados, incluso a la mitad. Por todo lo anterior lo solicitado por el señor Rodney Duran es viable en tanto se entienda que el plan máster aprobado por el Concejo Municipal en el 2014 y modificado en el 2019 es un mapa oficial de esta zona identificado en su oportunidad como un sector S6 según la ficha técnica del territorio y declarado a su vez como una zona residencial de muy alta densidad en el Reglamento de zonificación modificado en el 2024, según el plan regulador vigente. Cabe mencionar que el Plan Máster fue un requisito de un uso de suelo condicionado para todas las fincas propiedad de Cafetales del Futuro S.A. según se desprende del informe técnico suscrito por todos los técnicos de la Subcomisión técnica de Obras Públicas y Urbanismo del 2014, por lo que los usos de suelo puntuales de cada finca matriz producto del amanzanamiento pueden mantener los parámetros aprobados en esa oportunidad en tanto no se aleje de las recomendaciones de la Resolución Ambiental aprobada desde el 2010 por la SETENA y ratificada el 29 de marzo del 2023 bajo resolución 0498-2023- SETENA. De esta manera el suscrito arquitecto jefe de Planificación Urbana, y coordinador del equipo planificador que lidero la modificación del Plan Regulador vigente entre el 2019 y el 2024 manifiesto que las peticiones del señor Duran ante la Comisión de Obras relacionadas al desarrollo urbano denominado Paseo del Prado en una de las fincas matrices planificadas desde el 2014 son

dables bajo las condiciones expresadas y su respectivo seguimiento en las licencias de construcción, en este caso se puede mantener el tamaño de lote mínimo o finca filial en 140 m2 con planta de tratamiento, frente mínimo de 7m, Cobertura individual del 70% en tanto se demuestre la cobertura total de la finca matriz en un 50%, el Retiro Frontal de 2m y Retiros posterior y laterales según el reglamento del condominio, atendiendo por los requerimientos de cada área técnica municipal, sea el Acueducto Municipal, el Area de Operaciones, Gestión Vial y la misma Dirección de Urbanismo. Esperando a ver aclarado suficientemente el tema para una adecuada resolución, y esperando que en siguientes audiencias se nos convoque para una mejor atención del proceso..." - Visto el documento el presidente Alvarado Méndez solicita un receso. Se reanuda la sesión. La propuesta de esta presidencia es remitir a urbanismo y a todo el comité técnico para su estudio e informe, y al mismo tiempo invitar a los técnicos. Somete a discusión. Suficientemente discutida. Somete a votación, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, remitir al departamento Urbanismo y al Comité Técnico para su estudio e informe respectivo; y que los técnicos firmantes vengan y lo expongan a esta comisión.** -El presidente Alvarado Méndez somete a votación la firmeza, **se acuerda de manera unánime con cuatro votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Zúñiga Orozco, Quesada Cerdas y Machado Barquero, aprobar la firmeza. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.** ----------

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. **Solicitarle al departamento Urbanismo y al Comité Técnico que remitan el estudio e informe respectivo; y que los técnicos firmantes vengan y lo expongan a esta comisión.**

2. **Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.**

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Andrés Zuñiga Orozco
Regidor Propietario

Marcela Quesada Cerdas
Regidora Propietaria