Cartago, 13 de junio 2025

N°09-056-2025

DICTAMEN CPOP-071-2025

Señores
Concejo Municipal
Presente

Estimados señores:

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 09 del Acta No 056-2025, sesión ordinaria del 04 de febrero del 2025. ----------

ARTICULO 2. - SOBRE ACUERDO 09-056-2025. RESPUESTA A SOLICITUD DE USO DE SUELO POR LÍMITE CONCURRENTE SUSCRITO POR EL SEÑOR MARCOS ANTONIO MATA FONSECA, OFICIO DU-OF-0495-2025, SUSCRITO POR EL ARQUITECTO JUAN CARLOS GUZMÁN VÍQUEZ DIRECTOR DE URBANISMO.

El presidente indica que se conocen el oficio DU-OF-0495, remitido por el Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez, Director de Urbanismo, sobre acuerdo 09-056-2025. Solicitud de Uso de Suelo por Límite Concurrente, suscrito por el señor Marcos Antonio Mata Fonseca. La propuesta de la presidencia es aprobar el oficio DU-OF-0495-2025, remitido por el Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez, Director de Urbanismo. En discusión. En votación la propuesta junto con la firmeza, dando como resultado **3 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Quesada Cerdas y Machado Barquero.** ----------

Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. **Aprobar el oficio DU-OF-0495-2025, remitido por el Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez, Director de Urbanismo.**

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

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Marcela Quesada Cerdas
Regidora

Cartago, 31 de mayo de 2025 **DU-OF-495-2025**

Señoras y señores:
Comision permanente de Obras Públicas
Presente. -

Asunto: Respuesta CPOP-58-2025-Artículo 9 Acta N° 056-2025 respuesta a solicitud de uso de suelo por límite concurrente suscrito por Marcos Antonio Mata Fonseca.

Señoras y señores:

Con relación a los dispuesto por el concejo municipal mediante el artículo N° 9 del Acta N°056-2025-2025 de la sesión celebrada el día 18 de febrero del 2025 por el que se conoce oficio de fecha 14 de enero del 2025, donde se conoce oficio AM-INF-006-2025, suscrito por el alcalde Mario Redondo Poveda, el cual dice: "*…ASUNTO: SOLICTUD DE USO DE SUELO POR LIMITE CONCURRENTE SEÑOR MARCO ANTONIO MATA FONSECA Estimados(as) señores(as): Después de saludarles muy cordialmente, les remito oficio DU-OF- 005-2025 de fecha 07 de enero del 2025, con relación a trámite de usos de suelo respuesta al según expediente N°128817, resolución emitida por el Arquitecto Juan Carlos Guzman Viquez, Director de Urbanismo Municipal, el cual se remite para efectos de que esta Cámara se pronuncie al respecto. Oficio que dice: DU-OF-005- 2025: Qué mediante solicitud del señor Marco Antonio Mata Fonseca, se requiere el certificado de uso de suelo, bajo el expediente 128817 referente a la construcción de locales comerciales en la finca 112636 ubicada en el distrito de San Francisco en la Pitahaya. No obstante, la finca a desarrollar conforme a la zonificación implantada en el Plan Regulador Territorial del Cantón Central de Cartago mantiene un USO RECREATIVO PRODUCTIVO Y ZONA DE USO MIXTO, por lo que en los términos del reglamento supra indicado tiene un uso concurrente o limítrofe artículo 575,3 inciso b.1.- Uso limítrofe concurrente: Toda aquella actividad, obra y proyecto que se desarrolle en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos. Estos no aplican a las zonas agropecuarias o zonas de protección ubicadas fuera del anillo de contención urbana.". Ahora bien, la solicitud que nos ocupa lo es para uso "COMERCIAL (LOCALES COMERCIALES) ". FINCA 12636 CON DOS TIPOS DE USO DE SUELO (Por lo anterior, el suscrito respetuosamente recomienda se remita la solicitud de autos ante la Comisión de obra Pública al tratarse de un asunto Concejo Municipal (…) Por lo anterior, el suscrito respetuosamente recomienda se remita la solicitud de autos ante la Comisión de obra Pública al tratarse de un asunto Concejo Municipal"; me permito manifestar lo siguiente:*

Tal y como consta del certificado de uso de suelo bajo el número de expediente N° 128817, se solicitó uso de suelo para efectos de construcción de construcción de locales comerciales.

Ahora bien, según lo peticionado se pretende construir locales comerciales en la finca inscrita al partido de Cartago N° 112636 y de acuerdo a la zonificación establecida corresponde a la ZONA DE USO RECREATIVO- DEPORTIVO-PRODUCTIVO / ZONA DE USO MIXTO CON VIVIENDA , por lo que en los términos del artículo 575.3 se debe definir el uso de suelo en los siguientes términos, los: *"…Tipos de usos del suelo según la actividad por realizar; sea que son aquellas actividades y obras de edificación que se llevarán a cabo en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos. En este caso la Municipalidad decidirá cual tipo de uso del suelo se certifica como conforme atendiendo a los usos de suelo en conflicto y la predominancia del uso de suelo en las zonas de influencia adyacentes, consideradas en relación con la actividad solicitada."*.

Conforme lo anterior, la zonificación establecida en el Plan Regulador Territorial del Cantón Central de Cartago, instrumento legal por el que se califica las actividades para emitir los Certificados de Uso de Suelo de acuerdo con la zonificación implantada, la cual está basada en los Índices de Fragilidad Ambiental (IFA's), **Zona de IFA categoría II-G** Que se caracteriza por tener terrenos de esta categoría representan zonas con una función clave para mantener el equilibrio social, así como ecológico dentro de zonas densamente urbanizadas. Esta categoría de IFA está definida principalmente por la presencia de áreas verdes dentro de zonas urbanizadas.

Por un lado, ofrecen unas de las pocas oportunidades fácilmente accesibles para los ciudadanos para disponer de sitios de esparcimiento o recreación, como parte de la vida en la ciudad; por otro lado, forman islas ecológicas (biotopos urbanos) donde se conserva una pequeña parte de la vida silvestre.

En este contexto es esencial establecer planes de mantenimiento permanente con el fin de salvar estas zonas a largo plazo en una forma atractiva para las dos "comunidades presentes": los ciudadanos, así como las partes residuales de la flora y fauna silvestre.

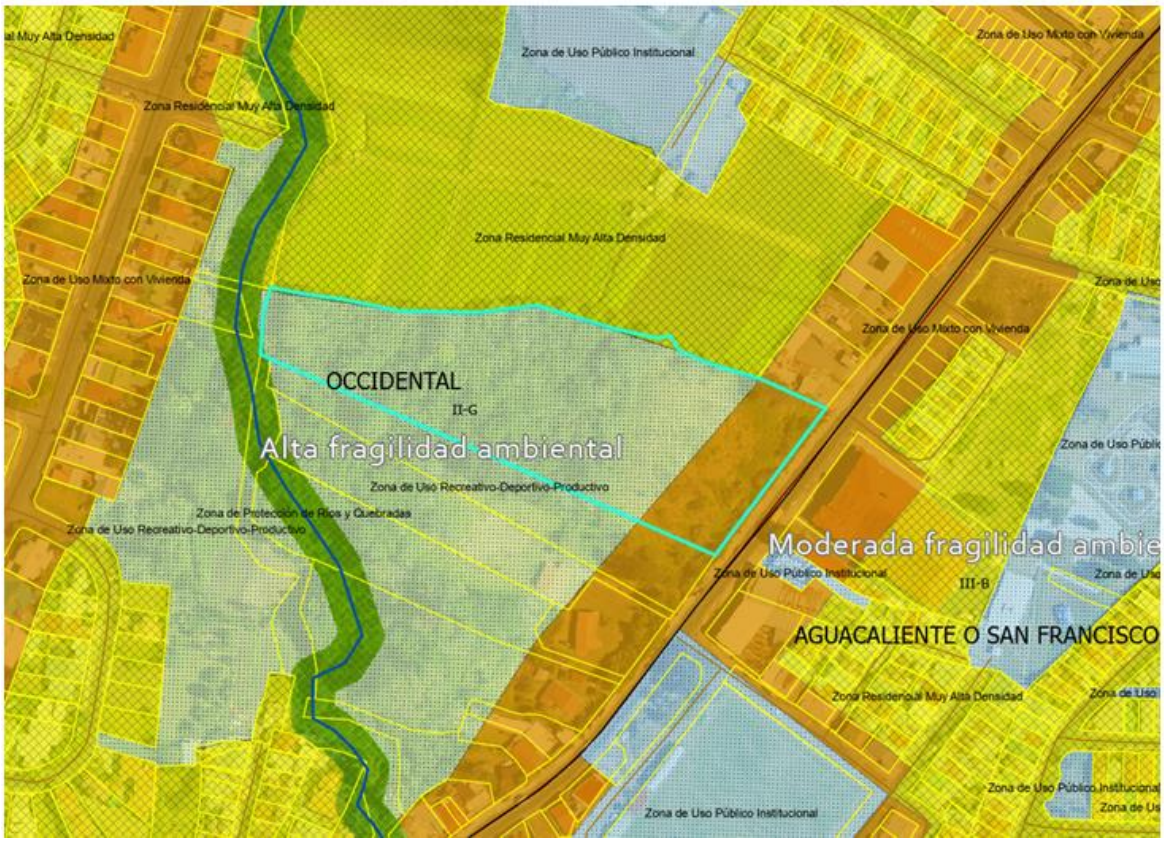
RECOMENDACIONES DE USO DEL SUELO

Terrenos de esta categoría representan zonas con una función clave para mantener el equilibrio social, así como ecológico dentro de zonas densamente urbanizadas. Por un lado, ofrecen unas de las pocas oportunidades fácilmente accesibles para los ciudadanos para disponer de sitios de esparcimiento o recreación, como parte de la vida en la ciudad; por otro lado, forman islas ecológicas (biotopos urbanos) donde se conserva una pequeña parte de la vida silvestre.

En este contexto es esencial establecer planes de mantenimiento permanente con el fin de salvar estas zonas a largo plazo en una forma atractiva para las dos "comunidades presentes": los ciudadanos, así como las partes residuales de la flora y fauna silvestre.

Ahora bien, como se ha dicho y conforme a los Índices de Fragilidad Ambiental (IFA's), **Zona de IFA categoría II-G** esta zana ofrecen pocas oportunidades fácilmente accesibles para los ciudadanos para disponer de sitios de esparcimiento o recreación, como parte de la vida en la ciudad; por otro lado, forman islas ecológicas (biotopos urbanos) donde se conserva una pequeña parte de la vida silvestre, por lo que es esencial establecer planes de mantenimiento permanente con el fin de salvar estas zonas a largo plazo en una forma atractiva para las dos "comunidades presentes": los ciudadanos, así como las partes residuales de la flora y fauna silvestre. Todo ello en brusquedad un ambiente urbano ecológicamente equilibrado promoviendo un desarrollo sostenible que beneficie tanto a los habitantes como al ecosistema urbano. Esto implica integrar la naturaleza en la planificación urbana, minimizar el impacto ambiental de las actividades humanas y fomentar la conciencia ambiental en la población.

Sobre el caso en examen, tal como consta de acuerdo con inspección de reconocimiento a la zona donde se asienta la finca N° 112636 Zona de Uso Mixto con Vivienda y Zona Deportiva -productiva. (Ver imagen inserta)



Por tanto, se recomienda acoger la solicitud y otorgar el uso como condicionado