Cartago, 22 de setiembre 2025

N°05-052-2025

DICTAMEN CPOP-081-2025

Señores
Concejo Municipal
Presente

Estimados Señores

Para su información y fines consiguientes nos permitimos remitir el artículo 2 del Acta N°19-2025, sesión extraordinaria del 17 de setiembre del 2025. ----------

ARTÍCULO 2. – SOBRE ACUERDO 05-052-2024. OFICIO DU-OF-777-2025. SOLICITUD DE USO DE SUELO PARA CANCHA SINTÉTICA DE FÚTBOL 5. ----

Se conoce el oficio DU-OF-777-2025 de fecha 28 de julio 2025 suscrito por el arquitecto Juan Carlos Guzmán Víquez, director de Urbanismo y que dice: "... ***Asunto:*** *Respuesta DICTAMEN CPOP-069-2025. Solicitud de uso de suelo para cancha sintética de fútbol 5. Estimados señores: Con base en lo instruido mediante el Dictamen CPOP-069-2025, aprobado en firme por la Comisión Permanente de Obras Públicas en sesión extraordinaria del 28 de abril de 2025 (acuerdo 05-052-2024), se remite nuevamente este expediente a la Dirección de Urbanismo para que se emita una respuesta clara y justificada en relación con el otorgamiento del uso de suelo solicitado, a saber: cancha sintética de fútbol 5: al respecto me permito manifestar los siguiente: De acuerdo con el análisis técnico y la cartografía oficial del Plan Regulador del Cantón de Cartago, se determina que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en una zona de convergencia, abarcando Zona Residencial de Alta Densidad, y Zona de Uso Mixto. Adicionalmente, se verificó que la edificación ya es existente, por lo tanto, la solicitud se refiere al uso de suelo*

dentro de una estructura consolidada, no a la ejecución de una nueva obra. FUNDAMENTO NORMATIVO – ARTÍCULO 575.3 DEL PLAN REGULADOR El uso de suelo planteado debe analizarse bajo el criterio establecido en el artículo 575.3 del Plan Regulador Vigente, que a la letra indica: "Uso Limítrofe Concurrente: Se refiere a aquellas solicitudes ubicadas en zonas donde convergen distintas categorías de uso según la zonificación vigente. En estos casos, el uso podrá autorizarse si se demuestra su compatibilidad con el entorno inmediato, el cumplimiento de los requisitos técnicos, normativos y si no genera impactos negativos relevantes.". Bajo este marco normativo, se establece que el uso solicitado no se permite en la Zona Residencial de Alta Densidad, pero sí es admitido en la Zona de Uso Mixto. El inmueble ya cuenta con una edificación existente que puede destinarse a cancha sintética, siempre que se limite la generación de molestias al entorno, especialmente por ruido, iluminación y circulación. Se deberá garantizar el confinamiento de las molestias dentro de la propiedad, por medio de adecuaciones físicas, barreras acústicas, control de horarios, y otras medidas pertinentes. Debe el solicitante a promover mejoras que aseguren la accesibilidad universal, en cumplimiento con los lineamientos de la Ley N° 7600 sobre Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. De ser necesario, el propietario deberá tramitar y obtener Licencia Municipal de Construcción si se requiere ajustar o mejorar la infraestructura existente para cumplir con las condiciones ya dichas. Posterior a la regularización del uso y cumplimiento de las condiciones técnicas, el solicitante deberá gestionar la Licencia Comercial (Patente Municipal) correspondiente para operar formalmente el local como centro deportivo. ***Por tanto,*** *se recomienda que el uso solicitado para cancha sintética de fútbol 5 puede autorizarse condicionado, y al cumplimiento de medidas técnicas, constructivas y de operación que garanticen la adecuada convivencia con el entorno residencial. Sin otro particular…"* – Visto el documento, el presidente Alvarado Méndez indica: le pediría al arquitecto Juan Carlos que nos dé un informe. – Don Juan Carlos Guzmán señala: me gustaría saber en qué lugar es ese porque

hace poco yo mandé un oficio al Concejo Municipal, creo que, de parte de la Comisión de Obras Públicas, de cancha de fútbol 5 en Guadalupe, ahí por el lado de los talleres Leiva, antiguos talleres Leiva, me parece que ya ese se había contestado y salió positivo. – El regidor Zúñiga Orozco dice: sí, efectivamente, yo creo que en eso nada más es ampararnos en el dictamen y aprobarlo de acuerdo a cada quien lo tenga bien. Gracias. – La regidora Machado Barquero manifiesta: básicamente iba a decir lo mismo que el compañero Andrés, y reafirmando lo que dijo don Juan Carlos, que se le está dando el visto bueno, el uso de suelo. Y también en el oficio que nos dice don Juan Carlos, le pide a la parte interesada que cumpla con las indicaciones que se le están pidiendo del tema de accesibilidad, de la Ley 7600, de barreras anti-ruidos y todos los demás detalles que indica en el oficio. Pero sí, básicamente es aprobar el informe que nos está dando don Juan Carlos. Muchas gracias. – La regidora Quesada Cerdas indica: igualmente darle las gracias a don Juan Carlos por el informe que nos está brindando y recalcar que es muy importante lo que técnicamente nos están indicando acá, que dice que se debe garantizar el confinamiento de las molestias dentro de la propiedad por medio de adecuaciones físicas, barreras acústicas, control de horarios y otras medidas pertinentes. Y también solicitar promover mejoras que aseguran la accesibilidad, como lo indicaba la compañera Mónica, en cuanto al cumplimiento de la Ley 7600 sobre igualdad de oportunidades. Y además de ser necesario tramitar y obtener licencia municipal para construcción, si es que se requiere ajustar o mejorar la infraestructura existente para cumplir las condiciones. Y la regulación del uso y cumplimiento de condiciones técnicas que el solicitante debe gestionar ante patente, etcétera. Entonces, en este sentido, como indicaba, agradecer el informe y solicitar que se cumplan las disposiciones que se señala muy claramente. Muchas gracias. Con gusto, señora Marcela. – El presidente Alvarado Méndez señal: entonces, la propuesta de esta presidencia es recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-777-2025 y autorizar el permiso solicitado condicionado al cumplimiento de medidas técnicas, constructivas y de operación que garanticen la adecuada convivencia con el entorno

residencial. Somete a discusión la propuesta. Suficientemente discutida. Somete a votación la propuesta junto con la firmeza, dando como resultado **5 votos afirmativos de los regidores Alvarado Méndez, Machado Barquero, Quesada Cerdas, Zúñiga Orozco y Canno Díaz.** Por lo tanto, esta comisión acuerda:

1. Recomendar al Concejo Municipal aprobar el oficio DU-OF-777-2025 y autorizar el permiso solicitado condicionado al cumplimiento de medidas técnicas, constructivas y de operación que garanticen la adecuada convivencia con el entorno residencial.

2. Acuerdo definitivamente aprobado y en firme.

Marvin Alvarado Méndez
Presidente

Mónica Machado Barquero
Vicepresidente

Marcela Quesada Cerdas
Regidor Propietario

Armando Canno Díaz
Regidor Secretario

117070491

Andrés Zúñiga Orozco
Regidor Propietario

DU-OF-777-2025

Cartago, 28 de julio del 2025

Señores y señoras
Comision de Obras Públicas
Presente. -

Asunto: Respuesta DICTAMEN CPOP-069-2025. Solicitud de uso de suelo para cancha sintética de fútbol 5.

Estimados señores y señoras:

Con base en lo instruido mediante el Dictamen CPOP-069-2025, aprobado en firme por la Comisión Permanente de Obras Públicas en sesión extraordinaria del 28 de abril de 2025 (acuerdo 05-052-2024), se remite nuevamente este expediente a la Dirección de Urbanismo para que se emita una respuesta clara y justificada en relación con el otorgamiento del uso de suelo solicitado, a saber: cancha sintética de fútbol 5: al respecto me permito manifestar los siguiente:

De acuerdo con el análisis técnico y la cartografía oficial del Plan Regulador del Cantón de Cartago, se determina que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en una zona de convergencia, abarcando Zona Residencial de Alta Densidad, y Zona de Uso Mixto.

Adicionalmente, se verificó que la edificación ya es existente, por lo tanto, la solicitud se refiere al uso de suelo dentro de una estructura consolidada, no a la ejecución de una nueva obra.

FUNDAMENTO NORMATIVO – ARTÍCULO 575.3 DEL PLAN REGULADOR

El uso de suelo planteado debe analizarse bajo el criterio establecido en el artículo 575.3 del Plan Regulador Vigente, que a la letra indica: "Uso Limítrofe Concurrente: Se refiere a aquellas solicitudes ubicadas en zonas donde convergen distintas categorías de uso según la zonificación vigente. En estos casos, el uso podrá autorizarse si se demuestra su compatibilidad con el entorno inmediato, el cumplimiento de los requisitos técnicos, normativos y si no genera impactos negativos relevantes.".

Bajo este marco normativo, se establece que el uso solicitado no se permite en la Zona Residencial de Alta Densidad, pero sí es admitido en la Zona de Uso Mixto.

El inmueble ya cuenta con una edificación existente que puede destinarse a cancha sintética, siempre que se limite la generación de molestias al entorno, especialmente por ruido, iluminación y circulación.

Se deberá garantizar el confinamiento de las molestias dentro de la propiedad, por medio de adecuaciones físicas, barreras acústicas, control de horarios, y otras medidas pertinentes.

Debe el solicitante a promover mejoras que aseguren la accesibilidad universal, en cumplimiento con los lineamientos de la Ley N° 7600 sobre Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

De ser necesario, el propietario deberá tramitar y obtener Licencia Municipal de Construcción si se requiere ajustar o mejorar la infraestructura existente para cumplir con las condiciones ya dichas.

Posterior a la regularización del uso y cumplimiento de las condiciones técnicas, el solicitante deberá gestionar la Licencia Comercial (Patente Municipal) correspondiente para operar formalmente el local como centro deportivo.

Por tanto, se recomienda que el uso solicitado para cancha sintética de fútbol 5 puede autorizarse condicionado, y al cumplimiento de medidas técnicas, constructivas y de operación que garanticen la adecuada convivencia con el entorno residencial.

Sin otro particular,

JUAN CARLOS GUZMAN VIQUEZ (FIRMA)

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS GUZMAN VIQUEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.07.28 18:00:22 -06'00'

Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez
DIRECTOR DE URBANISMO MUNICIPAL

PMB-JCGV/jcgv
Anexo: no aplica

C.i: Cronológico
Comisión Permanente de Obras Públicas