

Dirección Jurídica
Municipalidad de Belén

El Concejo Municipal de la Municipalidad del Cantón de Belén, conforme a las potestades conferidas por los artículos 4 inciso a), 13 incisos c) y e) y 17 incisos a) y h) del Código Municipal, Ley número 7794 y el artículo 170 de la Constitución Política, acuerda emitir el siguiente:

PLAN REGULADOR PARA EL CANTON DE BELEN

ADOPCIÓN DEL PLAN REGULADOR A APLICARSE EN TODO EL CANTÓN

Avisa a los vecinos y público en general, que en Sesión Extraordinaria N°48-96, celebrada por el CONCEJO MUNICIPAL DE BELEN, el 22 de agosto de 1996, acordó la adopción del **PLAN REGULADOR** a aplicarse en todo el cantón, el cual rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Los planos o mapas de ZONIFICACIÓN y MAPA OFICIAL (Áreas Públicas y Vialidad) y los textos y gráficos que los complementan se encuentran a disposición de los interesados en la oficina de la Secretaría Municipal y en la Dirección de Urbanismo del INVU en Barrio Aranjuez. La Reglamentación respectiva se transcribe a continuación.

LA MUNICIPALIDAD DE BELEN
Y EL INSTITUTO DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU)

CONSIDERANDO

1. Que el INVU remitió el proyecto de **Plan Regulador** a la Corporación Municipal de Belén.
2. Que la Municipalidad de Belén convocó a Audiencia Pública el día 13 de mayo de 1994, cumpliendo a cabalidad con los términos de ley.
3. Que al proyecto propuesto por el INVU, en la Audiencia Pública, se le objetaron principalmente los aspectos de vialidad, altura de los edificios, zonas de protección de los afloramientos acuíferos, la Zona Industrial Artesanal y la Zona Agrícola.
4. Que la Municipalidad de Belén en su Sesión Extraordinaria N° 48-96 acordó la adopción de un **PLAN REGULADOR**, basado en la propuesta del INVU, pero adaptado a la realidad actual del cantón, el cual remite al INVU para su consideración.
5. Que en fecha 11 de diciembre de 1996, en Sesión Ordinaria N° 46-57, la Junta Directiva del INVU con base en lo dispuesto por la Ley de Planificación Urbana N° 4240 aprobó con la recomendación de la Dirección de Urbanismo, el **PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE BELÉN**, de la Provincia de Heredia, elaborado conjuntamente por la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad de Belén.

POR TANTO:

En uso de las facultades señaladas por la Ley de Planificación Urbana N° 4240, del 15 de noviembre de 1968 y sus Reformas, se dicta el presente **PLAN REGULADOR**, el cual será aplicado en todo el Cantón de Belén, de la Provincia de Heredia.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Los estudios se fundamentan en el **Plan Regulador** propuesto por el INVU, al cual se le incorporaron las recomendaciones y observaciones dadas en la Audiencia Pública, efectuada en dos Sesiones Extraordinarias del Concejo Municipal de Belén, de fecha 13 de mayo y 17 de junio de 1994 y los Estudios de Delimitación de Áreas de Protección de los Manantiales de Ojo de Agua, San Antonio, Los Sánchez, La Gruta y Puente Mulas, realizados mediante asesoría del Departamento de Hidrogeología del SENARA.

EL PLAN REGULADOR está conformado por:

- EL Reglamento de Zonificación y de Vialidad.
- El Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Construcción (del cantón de Belén), vigente y publicado en La Gaceta N° 38 de 1994.
- El Reglamento para la Instalación de Anuncios, Rótulos, Letreros o Avisos en el Cantón de Belén, vigente y publicado en La Gaceta N° 74 de 1994.
- Los Mapas Distritales de Zonificación.
- Los Mapas Distritales del Mapa Oficial (Áreas Públicas y Vialidad).

Además todas las Normas Legales y Reglamentarias sobre desarrollo, que no se le opongan.

POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO

La Corporación Municipal del cantón de Belén, como gobierno local, bajo los principios jurídicos de la Carta Magna y el Código Municipal, promueve, coordina, dirige y ejecuta el más lógico y apropiado ordenamiento del uso del suelo dentro de su jurisdicción, con sus respectivas reglamentaciones, basado en un concepto de desarrollo urbano ordenado, todo esto bajo las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana.

Entiéndase como desarrollo urbano ordenado, aquel proceso lógico que organiza, dimensiona y opera en la circunscripción de interés, haciendo que su contexto físico-espacial se convierta en un ambiente apropiado para que los fenómenos económicos, ecológicos, políticos, sociales, y culturales se desarrollen sin marginación.

Para cumplir con la política indicada párrafos arriba, se elabora el **PLAN REGULADOR**, cuyos objetivos se indican a continuación:

OBJETIVOS DEL PLAN REGULADOR

- a. Promover la relación más conveniente y armónica entre los diversos usos del suelo, mediante la provisión de un guía precisa para su desarrollo.
- b. Regular el uso de los terrenos y estructuras en beneficio de la comunidad, asegurando la utilización más racional y ordenada.
- c. Proteger la propiedad contra el deterioro ambiental, a causa de una mezcla desordenada del uso del suelo.

Dirección Jurídica
Municipalidad de Belén

- d. Establecer la regulaciones sobre áreas mínimas de lotes y requisitos de retiros, cobertura y altura de las estructuras, a fin de asegurar una adecuada provisión de aire, luz, la belleza del entorno y evitar la aglomeración excesiva de la población.
- e. Salvaguardar en cada zona, el establecimiento en ellas de usos perjudiciales que produzcan polución, exceso de tránsito o cualquier otro efecto adverso, tanto a la población, como al medio ambiente y a los recursos naturales, y a la vez establecer los usos permitidos para estas zonas.
- f. Establecer regulaciones que permitan un uso ordenado del territorio, minimizando las molestias que posibles usos del suelo presenten entre sí y el impacto que sobre el entorno puedan producir.

La Reglamentación del Plan Regulador del Cantón de Belén, se transcribe a continuación:

**REGLAMENTACION DEL PLAN REGULADOR
PARA EL CANTON DE BELEN**

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y PLAN VIAL

ARTICULO 1. DEFINICIONES

Para los efectos de este Reglamento, los términos que se indican más adelante tendrán el siguiente significado:

- 1. **Alcantarillado sanitario:** sistema de drenajes, alcantarillas y cloacas que se usa para recolectar los desechos sólidos y líquidos de una ciudad o urbanización para su subsecuente tratamiento y disposición final.
- 2. **Altura máxima:** corresponde a la distancia vertical máxima entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el punto más alto de la misma.
- 3. **Antejardín:** área libre de un lote hacia la vía pública que por restricción del MOPT o Municipalidad, debe dejarse sin construir, lo que implica una restricción de no construcción en el área comprendida entre la línea de propiedad y la de construcción.
- 4. **Área mínima:** es la menor superficie permitida de un lote.
- 5. **Área previamente urbanizada:** es toda aquella ocupada por urbanizaciones y fraccionamientos, cuya cesión de áreas públicas ha sido debidamente aprobada por los Organismos competentes en cada materia.
- 6. **Calle:** cualquier vía pública que permita el tránsito de vehículos y peatones.
- 7. **Carretera Nacional:** todos los caminos públicos incluidos como parte de la red vial nacional y que son reguladas por el MOPT.
- 8. **Cobertura:** es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

9. **Densidad:** relación entre el número de habitantes por hectárea destinada a uso exclusivo de vivienda.
10. **Derecho de vía:** ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre o alameda, esto es, la distancia entre las líneas de propiedad, incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes, acera y taludes.
11. **Frente mínimo:** es la longitud mínima permitida de la línea frontal de demarcación o lindero de lote.
12. **Lote:** es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías.
13. **Mapa oficial:** es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.
14. **Piso:** en un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo y para sostener los muebles.
15. **Retiro:** son los espacios abiertos no edificables comprendidos entre la estructura y los linderos del respectivo predio. Los retiros mínimos requeridos se medirán perpendicularmente a los linderos respectivos.
16. **Urbanización:** fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la apertura de calles y provisión de servicios adecuados.
17. **Uso no conforme:** aquel que no se ajusta a la zonificación.
18. **Uso permitido:** aquel al cual tiene derecho su propietario a destinarlo, construyendo las estructuras necesarias, previa tramitación de los permisos respectivos.
19. **Vía pública:** todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destine al libre tránsito.
20. **Vialidad:** conjunto de vías o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos o peatones.
21. **Zonificación:** es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, con el fin de lograr un aprovechamiento racional del suelo.

ARTICULO 2. ZONIFICACION

Para los efectos de este Reglamento, el cantón de Belén se divide en las siguientes zonas:

- | | | |
|----|--|---------------|
| 1. | ZONA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD | (ZRAD) |
| 2. | ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD | (ZRMD) |
| 3. | ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD | (ZRBD) |
| 4. | ZONA INDUSTRIAL | (ZI) |
| 5. | ZONA PUBLICO INSTITUCIONAL | (ZPI) |
| 6. | ZONA AREAS VERDES | (ZAV) |
| 7. | ZONA DE PROTECCION | (ZP) |

Dirección Jurídica
Municipalidad de Belén

- 8. **ZONA COMERCIAL Y DE CONTROL ESPECIAL (ZCCE)**
- 9. **ZONA MIXTA COMERCIAL-RESIDENCIAL (ZMCR)**

Las zonas anteriormente citadas están definidas en el Plano de Zonificación. Cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas podrá extenderse a parte del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100,00 metros de dicho límite.

En estos casos se deberán establecer las precauciones que impidan que se presenten conflictos de uso, utilizando áreas verdes en las zonas limítrofes vivienda-industria, debiendo las urbanizaciones ubicar en esa zona las áreas públicas; siempre que se cumplan con las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

ARTICULO 3. SITUACIONES EXISTENTES O DE HECHO

- 1. Las regulaciones sobre superficies y frentes mínimos estipulados en este Reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de finca madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.
- 2. Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes se encuentren por debajo de los requisitos mínimos de su zona, podrán permanecer igual o agruparse. El permiso para construir en estos lotes está condicionado a que se puedan aplicar las normas mínimas de salubridad, sanidad y urbanismo, pudiendo reducirse las exigencias de acuerdo con las características de lote. En caso de no otorgarse el permiso de construcción, si el propietario así lo solicita, deberá procederse a la expropiación.
- 3. De conformidad con el inciso anterior, Ingeniería Municipal definirá la medida en que los requisitos pueden reducirse o eximirse según sea el caso, para lo cual deberá notificar a la Dirección de Urbanismo del INVU la resolución tomada.
- 4. Cuando el lote no sea utilizable deberá remitirse al Concejo para proceder a la expropiación, siempre que el propietario así lo solicite, o se permita un uso menos conflictivo.
- 5. Las construcciones ya existentes y que no cumplan con los requisitos exigidos para su correspondiente zona podrán permanecer igual, pero si se pretende hacerles modificaciones o remodelaciones, deberán ajustarse a los requisitos correspondientes a la zona, estipulados en este Reglamento. Igual norma se aplicará cuando se pretenda cambiar un uso.
- 6. En el cálculo el área mínima de los lotes deberán excluirse aquellas porciones de terreno que de conformidad con el Plan Vial deberán ser entregados al uso público.

ARTICULO 4. ZONA RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD (ZRAD)

Esta zona corresponde a las áreas con mayor desarrollo urbano, que por su infraestructura, valor del suelo, disponibilidad de agua potable y mínimo impacto en las zonas de protección de los acuíferos, son adecuadas para una alta densidad.

- 1. **Usos permitidos**

Dirección Jurídica
Municipalidad de Belén

- a. Residencial
- b. Usos conexos al de vivienda tales como: farmacias, pulperías, sodas, escuelas y similares, que no produzcan molestias.
- c. Iglesias, colegios, supermercados y establecimientos con molestias confinables a la propiedad tales como: talleres de artesanía, reparación de electrodomésticos y similares, siempre y cuando se encuentren frente a vías principales, con derecho de vía no menor a 11 metros.
- d. Los **Programas de Vivienda de Interés Social**, solo serán permitidos en la Zona de Alta Densidad y únicamente cuando se contemple obras de urbanización y vivienda, aprobadas de previo por el Sistema Nacional Financiero de la Vivienda y que cuenten con solución de alcantarillado sanitario .

2. Usos Prohibidos

- a. Industrias, bodegas, estacionamientos de camiones, y en general cualquier uso que tenga un potencial riesgo de contaminación, insalubridad e inseguridad.
- b. Establecimientos comerciales que produzcan molestias al vecindario, tales como: bares, cantinas, salones de baile, salas de billar, taller de reparación de vehículos y similares.

3. Requisitos

- 3.1 Área mínima:** no será menor de 150,00 metros cuadrados.
- 3.2 Frente mínimo:** no será menor de 8,00 metros.
- 3.3 Retiros:** frontal no será menor de 2,00 metros. Frente a calles nacionales 3,00 metros o lo que establezca el Departamento de Alineamientos del MOPT.
- 3.4 Cobertura máxima:** 70% del área del lote.
- 3.5 Altura máxima:** 10,00 metros o tres pisos.
- 3.6 Densidad máxima:** 330 habitantes por hectárea.

ARTICULO 5. ZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZRMD)

Esta zona corresponde a los sectores semi-urbanos, que por su infraestructura, valor del suelo, disponibilidad de agua potable y eventual impacto en las zonas de protección, no permiten una densidad mayor a la indicada.

1. Usos permitidos

- a. Todos los indicados en la Zona Residencial de Alta Densidad.
- b. Hoteles y áreas de recreo únicamente en lotes con un área mayor a 1.0 hectárea, con una cobertura no mayor al 50% y frente a calles principales.

**Dirección Jurídica
Municipalidad de Belén**

- c. Talleres artesanales de 5 empleados o menos, dado que se incluyen dentro de la categoría de actividades inofensivas, con exclusión de talleres mecánicos de pintura automotriz, así como cualquier uso industrial-artesanal que pueda considerarse como “**con molestias no confinables**” a la propiedad; para lo cual el frente mínimo deberá ser de 12,00 metros y con una cobertura no mayor del 50% del área del lote.
- d. Su aprobación estará sujeta a estudios del Concejo Municipal y solamente se permitirá jornada diurna de 7:00 a 17:00 horas. El permiso estará sujeto a que el proceso del taller posibilite confinar todas las posibles molestias dentro de la propiedad.

2. Requisitos

- 2.1 Área mínima:** no será menor de 250,00 metros cuadrados.
- 2.2 Frente mínimo:** no será menor de 10,00 metros.
- 2.3 Retiros:** frontal no será menor de 3,00 metros; el lateral no se exige, solo en caso de tener ventanas, el cual será de 3,00 metros y el posterior no será menor de 3,00 metros.
- 2.4 Cobertura máxima:** 70% del área del lote.
- 2.5 Altura máxima:** no excederá los 10,00 metros o tres pisos.
- 2.6 Densidad máxima:** 200 habitantes por hectárea.

ARTICULO 6. ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD (ZRBD)

Esta zona corresponde a sectores ya definidos por su desarrollo actual, como Residencial Cariari, cuya densidad es baja; además otras zonas como las aldeañas a las áreas de protección de manantiales (Ojo de Agua, San Antonio, La Gruta, Los Sánchez y Puente Mulas), incluye además terrenos actualmente utilizados en la agricultura, a fin de reducir la posibilidad de contaminación de acuíferos por cercanía de tanques sépticos.

1. Usos permitidos

- a. Residencial.
- b. Hoteles y áreas de recreo, en lotes con un área mayor a 1.0 hectárea, con una cobertura no mayor al 50% y frente a calles principales.
- c. Otros usos compatibles con el residencial, solo se permitirán en sitios previamente definidos en los proyectos de urbanización frente a calles primarias de 18,00 metros de derecho de vía o carretera nacional.

2. Requisitos

- 2.1 Área mínima:** no será menor de 500,00 metros cuadrados.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

- 2.2 **Frente mínimo:** 15,00 metros.
- 2.3 **Retiros:** frontal no será menor de 3,00 metros, lateral de 1,50 metros, en caso de abertura de ventanas de 3,00 metros y el posterior no será menor de 3,00 metros.
- 2.4 **Cobertura máxima:** no excederá del 70% del área del lote.
- 2.5 **Altura máxima:** no excederá los 10,00 metros o tres pisos.
- 2.6 **Densidad máxima:** 100 habitantes por hectárea.

Dentro de esta zona actualmente hay mucha área agrícola, la cual tendrá una transición que presume un uso mixto. En consecuencia, las viviendas deberán aceptar las molestias que la actividad agrícola genera en este proceso.

ARTICULO 7 ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Esta zona corresponde a la que actualmente se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación, pero por estar cercana a algunos sectores urbanos, solo se permitirán usos cuyo proceso no produzca molestias y contaminación alguna al medio ambiente y principalmente a los mantos acuíferos cercanos.

1. Propósitos

Contar con una Zona Industrial definida en la cual no se den conflictos de uso y se logre un nuevo control de las molestias que estas zonas conllevan.

2. Usos permitidos

Por las características de esta zona, de conformidad con el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana y el Artículo 4º del Reglamento sobre Higiene Industrial se permitirá únicamente industrias que clasifiquen como **inofensivas** y que correspondan al listado de Industrias Tipo Uno (I-1). Esta condición se establece por estar relativamente próximas a núcleos urbanos, donde solo se admiten procesos con poco riesgo de molestias y que no ofrezcan potencial riesgo de contaminación.

En lotes ya consolidados cuyo catastro haya sido efectuado con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Zonas Industriales del Gran Área Metropolitana se permitirá la vivienda, siempre que los propietarios acepten las posibles molestias del entorno industrial.

Se excluyen de los usos descritos en la lista del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana la **Venta y almacenamiento de fertilizantes**, y en el caso de **Silos y Almacenamiento de venta al por mayor no se permiten para productos inflamables, explosivos o tóxicos.** Ver Anexo: Lista de Industrias Tipo Uno (I-1).

3. Usos Condicionales

Se podrá permitir el uso de los terrenos y edificios para cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los de los usos indicados en el **Anexo “Lista de Industrias Tipo Uno (I-1)”** y que no produzcan ruidos, vibraciones, gases, olores, desechos eliminables por agua y peligro de fuego o explosión, en mayor grado del que normalmente generarían los de citada lista.

Otros usos tales como comerciales, institucionales, o cualquier otro que no sea industrial, quedará sujeto a estudio del Concejo Municipal, según su compatibilidad con la ZONA INDUSTRIAL, siempre que se

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

ubiquen en la periferia de ésta, no exista conflicto manifiesto con el uso predominante y cuente con el respectivo visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU y los Departamentos correspondientes del Ministerio de Salud.

4. Requisitos

- 4.1 Área mínima:** no será menor de 700,00 metros cuadrados.
- 4.2 Frente mínimo:** no será menor de 20,00 metros.
- 4.3 Retiros:** frontal no será menor de 10,00 metros, laterales y posterior no será menor de 3,00 metros. La zona de retiro frontal en la Zona Industrial deberá ser áreas verdes arborizadas.
- 4.4 Altura máxima:** no tendrán limitación siempre y cuando por cada metro adicional a 6,00 metros de fachada se aumente en un metro el retiro lateral y posterior, a excepción de la zona afectada por el Aeropuerto, regulada por Aviación Civil.
- 4.5 Cobertura máxima:** no excederá del 60% del área del lote. Las zonas de jardines o verdes, no serán menores al 20% y se deberán arborizar.
- 4.6** Las industrias establecidas en Belén fuera de la Zona Industrial, que sean definidas como no conformes, no podrán aumentar el área de construcción en aquellas áreas definidas para producción; solo se permitirán ampliaciones reguladas por el Ministerio de Salud para mejorar las condiciones de los trabajadores.

ARTICULO 8. ZONA PUBLICO INSTITUCIONAL (ZPI)

1. Propósito

Esta zona corresponde a los terrenos ocupados actualmente por instituciones gubernamentales, municipales y autónomas. Se pretende proteger los usos y además reservar las áreas necesarias para una futura ampliación o instalaciones nuevas, definidas en el **Mapa Oficial**.

2. Usos Permitidos

Dentro de estos terrenos solo se permite el uso público institucional y comunal, es decir, para actividades gubernamentales y de uso público generalizado. Esta zona puede observarse con mayor detalle en el Mapa Oficial.

3. Requisitos

- 3.1 Área mínima:** no será menor de 250,00 metros cuadrados.
- 3.2 Frente mínimo:** no será menor de 10,00 metros.
- 3.3 Retiros mínimos:** frontal de 3,00 metros, laterales no se exigen y posterior de 3,00 metros.
- 3.4 Altura máxima:** no será mayor de 10,00 metros, con excepción de la zona de influencia del Aeropuerto, regulada por Aviación Civil.
- 3.5 Cobertura máxima:** 50% del área del lote. Las zonas de jardines y verdes no serán menores al 20% del lote y se deberán arborizar o manejar con jardinería.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

ARTICULO 9. ZONA DE ÁREAS VERDES (ZAV)

1. Propósito

Dentro del entorno del cantón, existen actualmente áreas verdes ya constituidas por la conformación de centros de desarrollo, tales como: las plazas para la práctica deportiva y las áreas de parques definidas como un porcentaje del área urbanización.

Adicionalmente, este plan define algunas zonas verdes en sectores privados y áreas de recreo, las cuales están plenamente identificadas en el plano de zonificación y el Mapa Oficial.

Cuando del desarrollo urbano se generen áreas a ceder al municipio, excepto lo relativo a parques y juegos infantiles, la Municipalidad podrá negociarlas a fin de adquirir terrenos definidos como reserva en el Mapa Oficial, Zonas de Protección Acuífera u otros de demostrado interés público.

2. Usos permitidos

Los terrenos, edificios e instalaciones que se establezcan en las zonas de áreas verdes, podrán ser usados para el uso público recreacional y actividades pasivas al aire libre.

Dentro de las áreas verdes solo se permitirán las construcciones requeridas para su disfrute, tales como: baños públicos, casetas de vigilancia, caseta espera para buses, refugio contra al lluvia y similares, siempre y cuando no superen el 10% del área total del lote.

ARTICULO 10. ZONAS DE PROTECCION (ZP)

1. Propósito

Las Zonas de Protección son áreas no urbanizables o construibles que deben ser protegidas del uso urbano, tanto por el posible peligro que significa para las personas, como para las construcciones por la inestabilidad del terreno, así como la protección de la contaminación de aguas subterráneas.

Incluyen las riberas de las quebradas y los ríos, pozos y manantiales con sus respectivas zonas de protección. Las zonas de protección para acuíferos y afloramientos de manantiales deben ser obligatoriamente protegidas para prevenir la contaminación.

Serán consideradas también como zonas de protección, cualquier porción de terreno en donde la pendiente natural del mismo sea superior al 30%.

2. Usos permitidos

Dentro de las zonas de protección se podrá reforestar con el fin de mejorar las condiciones ecológicas del territorio, también se permitirá la jardinería y la recreación pasiva.

3. Usos prohibidos

- a. No se podrá realizar ningún tipo de construcción, excepto aquellas relacionadas con la recreación pasiva, tales como: baños públicos, senderos y conexos con dicha actividad.
- b. No se podrá realizar ningún tipo de excavación o movimiento de tierras que produzcan inestabilidad del terreno, en las márgenes de los ríos y cañones no se permitirá la explotación de canteras, ni tampoco en la zona de protección de manantiales.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

- c. Los usos actualmente existentes de explotación de tajos y canteras deberán cumplir con lo indicado en el Código de Minería "Título XIV" de las Normas de Protección del Ambiente, Artículos del 97 al 103 del respectivo Código.

Para los ríos Virilla y Segundo la zona de protección dará inicio al pie del talud, otros ríos y quebradas requerirán la demarcación del INVU, pero en todo caso no podrá ser menor de 10,00 metros, medidos horizontalmente desde el margen del río en su nivel máximo, a ambos lados.

ARTICULO 11. ZONA COMERCIAL Y DE CONTROL ESPECIAL (ZCCE)

1. Propósito

En los cuadrantes centrales de cada Distrito, se ha generado una zona comercial que podríamos denominar central, en la que por el alto costo del terreno se debe definir una Reglamentación que la proteja y controle los usos existentes y futuros, así como la protección de edificaciones de valor cultural.

2. Usos permitidos

Dentro de esta zona serán permitidos los usos comerciales, culturales y otros similares o complementarios al uso comercial, con excepción de bodegas y comercio al por mayor. Talleres mecánicos, de rejas y cualquier otro similar que entre en conflicto con el uso predominante, requerirá criterio favorable del Concejo Municipal, previa consulta a la Dirección de Urbanismo del INVU y los Departamentos correspondientes del Ministerio de Salud.

3. Requisitos

3.1 Área mínima: no será menor de 150,00 metros cuadrados.

3.2 Frente mínimo: 8,00 metros.

3.3 Retiros mínimos: frontal 3,00 metros, el cual se dejará como extensión de la acera.

3.4 Cobertura máxima: 80% del área del lote, incluyendo área del parqueo. El área para drenaje de aguas negras deberá permanecer como zona verde.

3.5 Altura máxima: no sobrepasará los 10,00 metros, con excepción de la zona del Aeropuerto, regulada por Aviación Civil.

ARTICULO 12. ZONA MIXTA COMERCIAL-RESIDENCIAL (ZMCR)

1. Propósito

En la cercanía de la zona industrial se requiere suministrar una zona de apoyo a esta actividad que coexista con el uso residencial. Los usos que se instalen serán residenciales, comerciales y de servicios no molestos, que incluyen oficinas de servicios profesionales y pequeños talleres que tengan sus molestias confinadas a la propiedad..

2. Usos permitidos

Los mismos indicados para la Zona Residencial de Mediana Densidad (ZRMD) y usos comerciales y otros similares o complementarios al uso comercial.

3. Requisitos

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Los mismos indicados para la Zona Residencial de Mediana Densidad (ZRMD).

ARTICULO 13. EDIFICIOS EN ALTURA

Para los distintos usos, tales como hoteles y oficinas se permitirá superar las alturas definidas para cada zona en las cuales son permitidos, siempre y cuando la Dirección de Aviación Civil lo permita de conformidad con la regulación de Aeropuertos y lo establecido en el Reglamento de Construcciones.

En todo caso, se deberá respetar retiros laterales y posterior, según lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones, considerando el edificio como si tuviera ventanas hacia las colindancias.

ARTICULO 14. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

1. El cálculo del número de viviendas a ubicar dentro de un lote se hará considerando el tamaño mínimo del lote por zona, es decir uno por cada 150, 250 y 500 metros cuadrados según cada zona.
2. En las limitaciones respecto a la altura ya reglamentada, se eximirán cúpulas, campanarios, torres, tanques elevados, chimeneas, observatorios, cajas de ascensor y similares.
3. Las cantinas, bares y similares solo podrán autorizarse cuando se pretendan ubicar a más de 200,00 metros de establecimientos de educación.
4. En todo lo no reglamentado en este Plan Regulador se aplicará en forma supletoria los Reglamentos de Construcción y de Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU; así como otras normativas especificadas en Reglamentos del Ministerio de Salud, MINAE, MOPT y conexos. Esta lista no es taxativa.
5. Las obras de construcción, reparación, remodelación, excavación y rellenos (cualquier movimiento de tierra), ampliaciones o demoliciones de edificios, dentro del territorio del Cantón de Belén, deberán contar con el respectivo permiso de la Municipalidad de Belén.

ARTICULO 15. SEGUIMIENTO AL PLAN REGULADOR

El seguimiento y control recaerá sobre la Comisión de Obras de la Municipalidad, conjuntamente con los Departamentos de Ingeniería y Catastro Municipal, y tendrán como funciones principales velar por la adecuada aplicación del **Plan Regulador**, recomendando al Concejo Municipal para la toma de decisiones y futuras modificaciones.

ARTICULO 16. SANCIONES

1. La instalación de actividades en edificios ya existentes que implican un uso no conforme, o un uso condicional (no autorizado) a la zonificación indicada, se sancionará con la clausura del local sin perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.
2. La Municipalidad o la Dirección de Urbanismo del INVU llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la Fuerza Pública.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

3. Se aplicarán todas las sanciones tanto a los infractores, como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento, que consientan la violación del mismo.

ARTICULO 17. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

Las modificaciones o derogaciones que se deseen hacer o introducir al presente Reglamento, deberán someterse a lo indicado en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus Reformas.

PLAN VIAL

INTRODUCCIÓN

La vialidad de una ciudad constituye un condicionamiento urbano importante en su conformación y en sentido de crecimiento.

Si bien es cierto, muchas ciudades tienen una conformación de cuadrantes en el centro, originados alrededor de la plaza, la iglesia y la escuela, Belén no escapa a este fenómeno y conforma tres núcleos de población definidas por cuadrantes, de los cuales San Antonio es el mayor.

No obstante lo anterior, la unión entre núcleos de población, tanto a lo interno como a lo externo forman una trama vial que obedece a otros principios, a lo largo de los cuales se generan desarrollo lineales para que finalmente, se rellenen los intersticios.

Por lo anteriormente indicado es imprescindible definir un plan vial que permita reservar los terrenos necesarios para configurar una trama vial funcional, evitando cerrar aquellos puntos de intersección previstos, dejando a los proyectistas la libertad para diseñar a conveniencia la vialidad interna de las urbanizaciones.

VIALIDAD

Definición: Conjunto de vías públicas o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

El Cantón de Belén tiene una estructura vial formada por carreteras que comunican los distritos de la Ribera, la Asunción y San Antonio, siendo este último el más importante por ser la cabecera del Cantón y además por contar con gran cantidad de servicios comerciales. Las calles locales forman una trama ortogonal establecidas en sentido lineal con dirección este-oeste que sirven como zona de paso al oeste de la provincia de Alajuela, así como al cantón de Santa Ana. En otros niveles de menor importancia están los desarrollos lineales generados en la Ribera y la Asunción.

En los últimos años, el crecimiento se ha dirigido principalmente hacia el distrito de la Ribera, creando nueva infraestructura vial por las urbanizaciones y nuevos proyectos que pretenden unir la red vial de Caldera con la Ruta #1, pasando por el cantón de Belén, dándole aún más importancia como centro urbano.

La red vial del área está formada por rutas primarias cuya superficie de rodamiento es pavimentada, al igual que las calles secundarias. En lo que respecta a la red cantonal se tienen caminos pavimentados y lastrados.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Los centros urbanos de la Ribera, la Asunción y San Antonio están unidos por calles locales con 14 metros de derecho de vía pavimentados, estando la mayor parte de ellas en la cabecera del Cantón; su conformación es dada por dos calles longitudinales que cruzan el cantón desde la Autopista General Cañas hasta el distrito de San Rafael de Alajuela, entrecruzada por calles transversales que tienden a conformar el cuadrante del cantón.

Los derechos de vías de Belén, se distinguen por formar un buen trazo de cuadrantes y de sus vías, con derechos bien definidos, con calles que en su mayoría son de 14 metros, con cordón, caño y aceras de un ancho aceptable para el tránsito peatonal.

El Plan Vial lo conforman tanto el Reglamento como el Mapa en que se muestran los proyectos. Complementan a este Plan las normas de diseño incluidas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y en el Reglamento de Construcciones, ambos del INVU y en lo que es de su competencia las normas del MOPT.

Al referirse al "derecho de vía" debe entenderse incluidas las aceras. El detalle de la sección transversal puede observarse en el cuadro de derechos de vías.

Los derechos viales para Belén son los siguientes:

- **Carretera Nacional:** 20 metros de derecho de vía. Estas carreteras son reguladas por el MOPT, incluye la carretera que constituye el límite Este.
- **Industrial:** 18 metros de derecho de vía.
- **Vías Cuadrante Urbano:** 14 metros de derecho de vía (primarias).
- **Vías Recolectoras Internas:** 10 metros de derecho de vía (secundarias).
- **Vías Terciarias:** 8.5 metros de derecho de vía, aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes.
- **Calles de Uso Restringido:** 7 metros de derecho de vía y una longitud máxima de 120 metros.

Las secciones transversales que se indican a continuación incluye los antejardines que deben dejarse frente a cada una de ellas:

CUADRO N° 1: SECCIONES VIALES

DERECHOS DE VIA	SECCIONES TRANSVERSALES		
	CALZADA	ACERA	ZONA VERDE
Vías de 20,00	14,00	1,80	1,20
Vías de 18,00	12,00	1,80	1,20

Dirección Jurídica
Municipalidad de Belén

Vías de 14,00	9,00	1,50	1,00
Vías de 10,00	7,00	1,00	0,50
Vías de 8,50	5,50	1,00	0,50
Vías de 7,00	5,00	1,00	0
Uso Restringido			

NOTA: Cuando el trazado vial admita calles de tránsito en un solo sentido, tanto en las vías de 18 metros, como en las de 14 metros, podrá disminuirse la calzada hasta 2 metros, en cuyo caso, las zonas verdes se ampliarán en lo correspondiente para lograr una mejor foresta urbana.

Los urbanizadores incluirán en lo planos el plan de desarrollo de las franjas verdes para la aprobación municipal, debiendo utilizar árboles de raíz profunda para el lado de la vía libre de líneas, de alumbrado y arbustos de flor para el lado por donde corran las líneas eléctricas y telefónicas.

Al momento de solicitarse el permiso de fraccionamiento deberá demostrarse que el plan de reforestación se ejecutó, caso contrario, con el fondo de garantía para segregación de lotes en las urbanizaciones no recibidas, deberá cubrirse el monto relativo a este concepto.

Cuando se presente un permiso de construcción sobre un derecho vial propuesto, Ingeniería Municipal deberá analizar la forma en que la finca quedará afectada, para si es del caso, proceder a la expropiación total o parcial de la misma, según indicado en la Ley de Expropiaciones.

Para el caso del diseño de urbanizaciones, cuyas fincas se encuentran afectadas por el plan vial, este debe cumplirse sin costo para la municipalidad siempre que el área a ceder para vías no sobrepase el 25% del área total de la finca. De sobrepasarse este límite deberá negociarse la expropiación del área faltante. No obstante lo anterior, si la Municipalidad de Belén considera conveniente podrá pedir un rediseño vial para lograr ajustarse a este 25%.

En el cantón de Belén no se aceptan nuevas vías en tierra o lastre, debiendo construirse todas en pavimento, con las características mínimas indicadas en el Cuadro N°1 y en las figuras correspondientes.

El Plan Vial está asociado con el Mapa de Áreas Públicas, conformando un juego de tres mapas, uno por cada distrito y denominado Mapa Oficial.

ANEXO

INDUSTRIAS TIPO UNO (I-1)

Se excluye de los usos descritos en la lista del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana la **Venta y almacenamiento de fertilizantes.**

Usos permitidos

1. Almacenamiento de venta al por mayor, excepto para productos inflamables, explosivos o tóxicos.
2. Colchonerías y similares.
3. Depósitos de madera, granos y mercadería en general.
4. Garajes de servicio público.
5. Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.
6. Venta y almacenamiento de materiales de construcción.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

7. Talleres de artesanía y pequeña industria, tales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, plomerías, fontanerías de reparación de utensilios domésticos y bicicletas, heladerías, envasadoras de productos alimenticios, siempre que su producción y el almacenamiento de materiales y equipo se hagan en un local completamente cerrado.
8. Talleres mecánicos de reparación de vehículos y maquinaria del tipo liviano.
9. Fabricación de aparatos eléctricos tales como radios, televisores, fonógrafos, rocolas, planchas, juguetes, abanicos y tostadores.
10. Fabricación de básculas de tipo liviano y otros instrumentos de control y medición, instrumentos ópticos, científicos, médicos, dentales y aparatos ortopédicos.
11. Fabricación de cuchillería, herramientas, agujas, navajas, botones y tapas de botella, siempre que no incluyan niquelado o troquelado.
12. Fabricación de instrumentos musicales y equipo fotográfico, excluyendo películas, placas y papel sensible.
13. Estaciones de gasolina.
14. Lavanderías.
15. Fabricación de rótulos y anuncios comerciales no especificados.
16. Terminales de autobuses y camiones de carga.
17. Fabricación de productos de cerámica, alfarería y mosaico, utilizando únicamente materiales ya pulverizados, cuya cocción se haga en hornos eléctricos o de gas y que no incluya pintura.
18. Fabricación de cajas de cartón y de envases de metal en que no se incluya troquelado.
19. Fabricación, confección, mezclado y embalaje de cosméticos y jabones (siempre que en el proceso se utilicen grasas elaboradas), perfumes y productos farmacéuticos.
20. Fabricación de hielo.
21. Establecimientos de recreación comercial.
22. Deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres.
23. Producción de salsas, sopas y productos similares.
24. Silos, excepto para productos inflamables, explosivos o tóxicos.
25. Fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, gomas de mascar y galletas.
26. Envasado de miel de abeja.
27. Fabricación de tortillas.
28. Fabricación de levadura, maltas y productos similares.
29. Fabricación de hilos, con manejo bajo las normas del Ministerio de Salud.
30. Fabricación de calzado y artículos de cuero.
31. Confección de ropa y artículos de tela.
32. Paragüerías.
33. Tapicerías y fabricación de cubre asientos.
34. Fabricación de artículos de mimbre, palma y similares.
35. Fabricación de artículos de corcho y procesado.
36. Litografías, imprenta y encuadernación.
37. Ensamblaje de motores.
38. Producción de máquinas de oficina, siempre que no incluya troquelado.
39. Fabricación de aparatos y maquinaria eléctrica, de materiales y accesorios eléctricos, siempre que no se incluya troquelado.
40. Fabricación de accesorios y equipos para vehículos automotores, siempre que no incluya troquelado.
41. Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano, siempre que no incluya troquelado.
42. Fabricación de relojes y artículos de joyería.
43. Armado de juguetes.
44. Fabricación de artículos deportivos.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

- 45. Fabricación de artículos de oficina, dibujo y arte.
- 46. Producción de artículos menores de metal.
- 47. Elaboración de productos de panadería y pastelería en hornos eléctricos y de gas.
- 48. Fabricación de artículos manufacturados con los siguientes materiales ya preparados: asbesto, cacho, celofán, concha, fieltro, hueso, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.

Publicaciones en el Diario Oficial.

Concejo Municipal.- San Antonio de Belén – Heredia

El presente reglamento fue aprobado una vez cumplido los requisitos de ley, en la Sesión ordinaria 73-96 celebrada el 17 de diciembre por el Concejo Municipal de, y aprobado por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; en sesión ordinaria número 4657. Publicado en el alcance No. 4 del Diario Oficial la Gaceta No. 19, el martes 28 de enero de 1997.

Transitorio Único del Plan Regulador

“ARTICULO 5. Se somete a discusión la inclusión de un Transitorio en el Plan Regulador.

El Regidor Propietario Juan Carlos Murillo Sánchez, señala que se debe hacer un llamado a la reflexión y que nos ubiquemos en el contexto histórico, hace 100 años un grupo de visionarios plasmo lo que hoy disfrutamos y ahora en el año de la celebración del Cantón estamos a punto de plasmar el futuro de la comunidad y de nuestros hijos, es un acto de suma trascendencia y de gran sentido de responsabilidad para con las futuras generaciones, como tal solicita que se proceda a la votación del Transitorio. Además la Comisión de Seguimiento al Plan Regulador tomo ayer un acuerdo que cita:

La Comisión de Seguimiento al Plan Regulador se sirve brindar una recomendación al Concejo respecto a la toma de decisión sobre la aprobación al Transitorio al Plan Regulador del Cantón de Belén.

SE RECOMIENDA AL CONCEJO MUNICIPAL: PRIMERO: Se sirvan someter a discusión y aprobación el texto del artículo Transitorio al Plan Regulador del Cantón de Belén tal y como fue publicado en La Gaceta y avalado por el INVU, tomando en cuenta las enmiendas propuesta en el Oficio 2083, PU-C-D-488-2006 del Arq. Francisco Mora Protti, Director a.i Urbanismo, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo SEGUNDO: Instar al Concejo Municipal y a la Alcaldía Municipal para que ordenen los trámites necesarios a efecto de atender en forma prioritaria los procesos asociados con la Actualización al Plan Regulador con el objeto de cumplir con sus diferentes etapas en el menor plazo posible.

La Regidora Ana Betty Valenciano Moscoso, en coordinación con la Regidora Suplente Rosemille Ramsbotton Valverde, describe que en la Sesión 15-2007, como un acto responsable previo a la aprobación del Transitorio presento una Moción complementaria a la aprobación del Transitorio y considera que la redacción estaba un poco escasa y por lo tanto da lectura: Tomando en consideración que:

1. Que la Municipalidad de Belén cuenta con un Plan Regulador vigente desde el año 1997.
2. Que en los últimos años se ha venido hablando de la presentación de un Transitorio con la finalidad de establecer un lapso para no tramitar mas permisos de construcción a nuevos desarrollos urbanísticos, comerciales e industriales.
3. Que el transitorio por si solo no permite tener una visión estratégica y sostenible del desarrollo urbano del Cantón; por cuanto este debe venir acompañado de una serie de políticas sobre esta temática y que el Concejo adopte.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Por lo tanto Moción para que con la aprobación del Transitorio al Plan Regulador, se complemente el mismo con los siguientes aspectos que no afecta en nada el interés del mismo; sino mas bien viene a establecer pautas a la Administración Municipal y a la ciudadanía de la iniciativa:

- 1- Que el Transitorio no es de aplicación retroactiva, pro el contrario se deben respetar los trámites de permiso de construcción que ingresen a la Municipalidad de Belén con fecha anterior a la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, del acuerdo en que se aprueba la implementación del Transitorio. No obstante el Desarrollador deberá ajustarse a posibles recomendaciones que se emitan, según lo determine el avance los estudios técnicos del Plan Regulador.
- 2- Que el Concejo aprobara en el Presupuesto Extraordinario los recursos económicos necesarios sea estos propios o por medio de préstamo, para la realización de los estudios y ejecución de: Plan Maestro de Alcantarillado Pluvial, Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario, Plan Vial, Plan Maestro para la complementación de la Infraestructura Pública; específicamente la compra de terrenos para la ampliación de las escuelas, edificio municipal y centros de salud.

Además que los aspectos considerados anteriormente, sea parte de la publicación en lo pertinente.

Porque muchas veces se ha discutido de la carencia de los Planes Maestros y que sin embargo no existe el contenido presupuestario en el PAO 2007.

El Regidor Propietario Juan Carlos Murillo Sánchez, estipula que el Plan Vial es uno de los productos del Plan Regulador. Por otra parte reitera la Moción presentada en el Acta 15-2007, que cita:

Considerando:

PRIMERO: Que en la Sesión Ordinaria No. 23-2006, del 25 de abril del 2006, en su Artículo 7., el Concejo Municipal conoció el Oficio 1535 de Arq. Francisco Mora Protti, Director de Urbanismo, a.i., Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en el cual señala que una vez revisados y estudiados los dos tomos con la documentación pertinente sobre la propuesta de modificación parcial al Plan Regulador vigente del Cantón de Belén (por medio de la inclusión de un transitorio para suspender inmediatamente y de forma temporal, el otorgamiento de disponibilidad de agua y de permisos de construcción, a los proyectos de desarrollo habitacional, comercial e industrial, en Condominio o Urbanización.

SEGUNDO: Que la Dirección de Urbanismo del INVU, conforme lo establece el artículo 17 de la Ley de Planificación de Urbana, aprobó la modificación parcial por medio de la inclusión del transitorio señalado al plan regulador vigente.

TERCERO: Que dicha aprobación se sustentó en que la municipalidad del Cantón de Belén, respetó y cumplió debidamente con lo observado tanto en el artículo 17 de la Ley 4240, como por lo solicitado por la Dirección de Urbanismo del INVU en oficio PU-C-D-283-2005 del 07 de marzo del 2005, ante respuesta a la consulta realizada por la Asociación de Desarrollo Integral de La Ribera de Belén.

CUARTO. Que la documentación presentada evidenció el seguimiento dado como parte del debido proceso a todas las inquietudes, preocupaciones y objeciones presentadas por los vecinos, actores sociales públicos que asistieron a la Audiencia Pública en la cual se sometió a discusión esta modificación parcial al plan regulador vigente.

QUINTO: Que la Dirección de Urbanismo atendió las directrices que emanan de los procesos de transformación del Estado Costarricense en materia de descentralización, del artículo 169 de la

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Constitución Política y el 15 de la propia Ley de Planificación Urbana y respetuosa del derecho y las competencias que tienen los gobiernos municipales de planificar y controlar el o los procesos de crecimiento y desarrollo urbano dentro de los límites de sus jurisdicciones a través de la elaboración de los planes reguladores para garantizar un mejor acceso a los servicios básicos y a un mejor aprovechamiento racional y equitativo del uso del suelo urbano en función del interés público.

SEXTO: Que la Dirección de Urbanismo como estructura institucional pública que es, responsable de proponer y elaborar directrices generales en materia de planificación urbana, territorial dentro del ámbito nacional y regional, manifestó que veía con muy buenos ojos este tipo de iniciativas emanadas de la institucionalidad pública local en materia de planificación urbana; siempre y cuando se salvaguarden los principios de proporcionalidad, racionalidad y razonabilidad en las medidas implementadas.

SETIMO: Que la Dirección de Urbanismo, manifiesta que como sucede con el caso que nos ocupa, según lo deja claramente establecido la Sala Cuarta y según se desprende del hecho de que la modificación parcial no tiene efectos retroactivos con lo cual no se afectan los derechos adquiridos regidos por el plan regulador vigente, se establece un tiempo definido para la conclusión de la actualización del plan regulador y no se afecta el crecimiento urbano vegetativo de la población tradicional del Cantón.

OCTAVO: Que la Sala Cuarta emitió criterio en esa misma dirección con relación a los Recursos de Amparo presentados por diferentes actores sociales que adversaron la modificación parcial del plan regulador de Belén (según consta en los expedientes 05-006549-0007-CO y 05-006233-0007-CO).

NOVENO: Que en sus Resoluciones 2005-08915 y 2005-06399 respectivamente la Sala en relación con el sustento legal de la moción presentada para modificar parcialmente el plan regulador de Belén, ha dicho lo siguiente: (no obstante, ello es una cuestión que por su naturaleza escapa a la finalidad propia de la vía del amparo, toda vez que esta Sala ha reconocido reiteradamente la competencia de los gobiernos locales para dirigir la planificación urbana dentro de los límites de su territorio, a través de la promulgación e imposición coactiva de un plan regulador y de los reglamentos de desarrollo urbano respectivos, de conformidad con el artículo 169 de la constitución política. Además de que en todo caso, la medida impugnada no resulta desproporcionada para los fines correspondientes, por lo que tampoco en este sentido resultaría procedente que esta Sala se pronunciara)

DECIMO: Que la Dirección de Urbanismo del INVU una vez revisados y analizados los atestados presentados en los dos tomos relacionados al proceso de aprobación de la moción para modificar parcialmente el plan regulador vigente que ha llevado la Municipalidad de Belén, avala la información que le da sustento técnico a la misma basados en informes y estudios técnicos de la propia Municipalidad y el Instituto de Estadística y Censos, entre otros.

ONCEAVO: Que mediante Oficio PU-C-D-077- 2007 de fecha 16 de Febrero de 2007, en respuesta a petición de los señores regidores de la Municipalidad de Belén Ana Betty Valenciano Moscoso, Flor Trejos Villalobos y Hermes Zumbado Alfaro, el INVU reitera que no debe existir preocupación en torno a la situación legal de los trámites relacionados con permisos de construcción realizados por los dueños de propiedades, antes de la aprobación de la "Modificación de marras", por cuanto les aplica legalmente el principio de irretroactividad de la ley, consagrado en el artículo 34 de nuestra Constitución Política cuando dice que "A ninguna ley se le dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna, o de sus derechos patrimoniales adquiridos o de situaciones jurídicas consolidadas".

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

DOCEAVO: Que en el mencionado Oficio la Dirección de Urbanismo mantiene el criterio expresado en el Oficio PU-C-D-325-2006, por considerar que las condiciones jurídicas, físico-ambientales y el contexto político-institucional y social del cantón no han variado posteriormente a la fecha en que emitió dicho criterio.

TRECEAVO: Que con base en lo estipulado anteriormente, la Municipalidad ha cumplido con todos los procedimientos legales según lo establece la Ley de Planificación Urbana en sus artículos 15 y 17 y con base en la aprobación por parte de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda, para introducir un transitorio en el Plan Regulador Vigente para el Cantón de Belén que suspenda inmediatamente y de forma temporal, el otorgamiento de disponibilidad de agua y de permisos de construcción, a los proyectos de desarrollo habitacional, comercial e industrial, en Condominio o Urbanización, mientras se realiza la actualización de los estudios que sustentan el Plan Regulador del Cantón de Belén.

CATORCEAVO: Que la Municipalidad de Belén ha cumplido con todos los procedimientos legales establecidos en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, así ratificado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, mediante los Oficios PU-C-D-325-2006 y -C-D-077- 2007 de fecha 16 de Febrero de 2007.

QUINCEAVO: Que con fecha 14 de diciembre del 2006, se aprobó la firma del convenio de Cooperación Institucional entre el INVU y la Municipalidad de Belén, con el objetivo de realizar un diagnóstico y los estudios necesarios hasta finiquitar la propuesta de modificar el Plan Regulador Vigente del Cantón de Belén.

Por lo tanto. Este Concejo aprueba la propuesta de modificación parcial al Plan Regulador vigente del Cantón de Belén (por medio de la inclusión de un transitorio para suspender inmediatamente y de forma temporal, el otorgamiento de disponibilidad de agua y de permisos de construcción, a los proyectos de desarrollo habitacional, comercial e industrial, en Condominio o Urbanización, mientras se actualizan los estudios técnicos que sustentan el Plan Regulador del Cantón de Belén.

Acuerdos: **PRIMERO.** Incluir un artículo Transitorio en el actual Plan Regulador de Belén, que suspenda inmediatamente, en general, el otorgamiento de disponibilidad de agua y de permisos de construcción, a los proyectos de desarrollo habitacional, comercial e industrial, en condominios o urbanización, por el tiempo necesario para actualizar y poner en ejecución el nuevo Plan Regulador para el Cantón de Belén, a la luz de los nuevos elementos conocidos. **SEGUNDO:** Informar a la Dirección de Urbanismos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. **TERCERO:** Publicar en el Diario Oficial La Gaceta.

El Regidor Propietario Hermes Zumbado Alfaro, manifiesta que conversando con el Director del Área de Servicios Públicos sobre el Plan Maestro de Acueducto, es muy poco lo que se ha hecho a nivel de infraestructura y se ha hablado mucho de que nos vamos a quedar sin agua por la contaminación, son cosas que se dicen pero no hay hechos claros, entonces debemos hacer una investigación de los pozos que hay en el Cantón y las proyecciones de la demanda de agua potable a 50 años, sobre todo la demanda y desperdicio de recurso hídrico.

El Regidor Suplente José Alfredo Sánchez Zumbado, sugiere que la Moción de la Regidora Ana Betty Valenciano Moscoso, marca una dirección que la Administración ha venido solicitando hace mucho tiempo.

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD Y EN FORMA DEFINITIVA: Aprobar la Moción presentada por el

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Regidor Propietario Juan Carlos Murillo Sánchez. **SEGUNDO:** Incluir un artículo Transitorio en el actual Plan Regulador de Belén, que suspenda inmediatamente, en general, el otorgamiento de disponibilidad de agua y de permisos de construcción, a los proyectos de desarrollo habitacional, comercial e industrial, en condominios o urbanización, por el tiempo necesario para actualizar y poner en ejecución el nuevo Plan Regulador para el Cantón de Belén, a la luz de los nuevos elementos conocidos. **TERCERO:** Informar a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo el presente acuerdo. **CUARTO:** Publicar en el Diario Oficial La Gaceta. **QUINTO:** Enviar a las 81 Municipalidades del país para su información. **SEXTO:** Aprobar la Moción presentada por la Regidora Ana Betty Valenciano Moscoso. **SETIMO:** Aclarar que el Transitorio no es de aplicación retroactiva, pro el contrario se deben respetar los trámites de permiso de construcción que ingresen a la Municipalidad de Belén con fecha anterior a la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, del acuerdo en que se aprueba la implementación del Transitorio. No obstante el Desarrollador deberá ajustarse a posibles recomendaciones que se emitan, según lo determine el avance los estudios técnicos del Plan Regulador. **OCTAVO:** Aprobar en el Presupuesto Extraordinario los recursos económicos necesarios sea estos propios o por medio de préstamo, para la realización de los estudios y ejecución de: Plan Maestro de Alcantarillado Pluvial, Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario, Plan Vial, Plan Maestro para la complementación de la Infraestructura Pública; específicamente la compra de terrenos para la ampliación de las escuelas, edificio municipal y centros de salud”. *(Así reformado mediante acuerdo Municipal del Cantón de Belén, en la Sesión Ordinaria No.16-2007, publicado en la Gaceta No.59 del viernes 23 de marzo del 2007)*