

Acta Sesión Extraordinaria 39-2003

29 de mayo del 2003

Acta de la Sesión Extraordinaria N°39-2003 celebrada por el Concejo Municipal de Belén, a las diecisiete horas del veintinueve de mayo del dos mil tres, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Belén, en el Distrito San Antonio. **MIEMBROS PRESENTES: REGIDORES PROPIETARIOS:** Ing. William Murillo Montero, quien preside; Sr. Marco T. Chacón Sánchez, Vicepresidente; Lcda. Mariana Chaves Rodríguez; Sr. Erick Villegas González; Sra. Lorena Venegas Zumbado. **REGIDORES SUPLENTE:** Sra. Yineth Céspedes Serrano, Srta. Elvia González Fuentes, Sr. Miguel Alfaro Villalobos. **SINDICOS PROPIETARIOS:** Sra. Margarita González Alfaro, Sra. Rita Eugenia Guido Quesada. **SINDICOS SUPLENTE:** Sr. José Joaquín Arguedas Miranda, Sra. Ligia Delgado Zumbado. **FUNCIONARIOS MUNICIPALES: Alcalde Municipal** Víctor Viquez Bolaños. **Director Jurídico:** Dr. Ennio Rodríguez Solís. **Secretaria Municipal:** Sra. Ana Patricia Murillo Delgado. **Alcaldesa Suplente:** Sra. Marielos Segura Rodríguez. **Asistente de la Alcaldía:** Jaime Chaves León. **MIEMBROS AUSENTES: REGIDORES SUPLENTE:** Arq. Héctor Rodríguez Campos y Lcda. Emilia Villegas González. **SINDICOS PROPIETARIOS:** Sr. Alexander González Pérez. **SINDICOS SUPLENTE:** Sr. Marcos Arroyo Agüero.

CAPITULO I

El Presidente Municipal Ing. William Murillo, procede a dar lectura a la agenda para el día de hoy, manifiesta que son temas importantes y puede ser que alguno de ellos no este finiquitado, pero es oportuno que el Concejo Municipal los conozca y así ver inquietudes o aportes a las propuestas. Primeramente discutiremos el Borrador de Reglamentación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

SE ATIENDE AL DIRECTOR JURÍDICO ENNIO RODRÍGUEZ Y AL DIRECTOR DEL AREA TÉCNICA OPERATIVA JOSE LUIS ZUMBADO, QUIENES PRESENTAN EL BORRADOR DE REGLAMENTACIÓN DEL ARTICULO 40 DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA.

ARTICULO 1. El Director Jurídico Ennio Rodríguez, expresa que este documento ha sido producto de bastante debate y cuestionamiento, sobre todo de mucha investigación de parte del Área Operativa y la Dirección Jurídica. Señala que si bien es cierto responde a una incidencia de tipo legal, es conveniente que las Municipalidades realicen algún tipo de Reglamentación del Artículo 40 y para eso se tomó las actas de discusión de la Ley de Planificación Urbana, se tomo en cuenta todo el marco jurídico como Código Municipal y otras reglamentaciones. Lo que está en juego es una limitación que tiene rango legal, que toda propiedad privada es inviolable salvo por una reglamentación de tipo legislativo. Debe verse desde el contexto del Plan Regulador y constituye normativa paralela el Reglamento de Control Nacional de Fraccionamientos, al respecto existen dictámenes de la Procuraduría General de la República, Sala Constitucional, 6 dictámenes de la Dirección Jurídica.

1. PRECEPTOS CONSTITUCIONALES

- 1.1 Artículo 169 de la Constitución Política de la República de Costa Rica. La Administración de los intereses y servicios locales en cada Cantón estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por Regidores Municipales de elección popular y de un funcionario ejecutivo que designará la ley.
- 1.2 Artículo 170 de la Constitución Política de la República de Costa Rica. Las Corporaciones Municipales son autónomas

1.3 Artículo 45 de la Carta Magna, permite al legislador imponer limitaciones y restricciones de interés social a la propiedad dentro de los cuales están las que derivan de la aplicación de la Ley de Planificación Urbana.

2. POLITICA DE DESARROLLO URBANO

2.1-La Corporación Municipal del Cantón de Belén, como gobierno local, bajo los principios filosófico 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, ecológicos, políticos, sociales, y culturales se desarrollen sin marginación. Para cumplir con la política indicada se elaboró el Plan Regulador del Cantón de Belén, según Alcance No. 4 a la Gaceta No. 19 de 28 de enero de 1997.

3- PLAN REGULADOR Y SUS OBJETIVOS

3.1- Promover la relación más conveniente y armónica entre los diversos usos del suelo, mediante la provisión de un guía precisa para su desarrollo.

3.2- Regular el uso de los terrenos y estructuras en beneficio de la comunidad, asegurando la utilización más racional y ordenada.

3.3- Proteger la propiedad contra el deterioro ambiental, a causa de una mezcla desordenada del uso del suelo.

3.4- 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.

3.5- Salvaguardar en cada zona, el establecimiento en ellas de usos perjudiciales que produzcan polución , exceso de transito 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.

3.6- Establecer regulaciones que permitan un uso ordenado del territorio minimizando las molestias que posibles usos del suelo presenten entre si y el impacto que sobre el entorno puedan producir.

4. LEGISLACION APLICABLE

4.1- Ley de Planificación Urbana, en su artículo #40

4.2- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, en su artículo II.3

4.3- Plan Regulador del Cantón de Belén, en su artículo #9

4.4- Política Institucional acordada por el Concejo Municipal mediante Sesión Ordinaria #14-2002, del 05 de marzo del 2002 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta #64 del 03 de abril del 2002

5. JURISPRUDENCIA

5.1- Dictamen C-035-90 de 7 de marzo de 1990 de la Procuraduría General de la República .

5.2- Voto 4205-96, de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia

5.3-Voto 532-I-96 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia

5.4-Oficio de fecha 31-03-98 suscrito por la Lic. Isabel Bonilla Herrera, Asesora Externa de la Municipalidad de Belén.

5.5 Oficio AJ-19-2001 de 14 de febrero del 2001, Oficio AJ-92-01 de 19 de junio del 2001, DJ-236-2002 del 20 de septiembre del 2002, DJ 244-2002 del 30 de septiembre del 2002, DJ-271-2002 del 22 de octubre del 2002, emitidos por la Dirección Jurídica.

6- DEFINICIONES APLICABLES

6.1- PLAN REGULADOR. El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos, y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

6.2- ZONIFICACION. La división de una circunscripción territorial en zonas de uso para efecto de su desarrollo racional.

6.3- REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO. Cuerpos de normas que adoptan las Municipales con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador y otras normativas de desarrollo urbano.

6.4- FRACCIONAMIENTO. Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

6.5- URBANIZACIÓN. Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

6.6- 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 parques, zonas verdes y servicios comunales.

6.7- CUADRANTE URBANO. Área de terrenos desarrollada y constituida por los cuadrantes de las ciudades y que poseen parques, áreas verdes y de recreación necesarias para el disfrute de los ciudadanos residentes del sector. También incluye las áreas desarrolladas en forma lineal sobre las rutas nacionales, calles y avenidas de administración local que de igual manera han logrado desarrollar la infraestructura y servicios públicos así como parques, áreas verdes, entre otros.

6.8- ZONA PREVIAMENTE URBANIZADA. Son aquellas urbanizaciones y fraccionamientos que hayan cumplido debidamente con la cesión pública y dentro de sus límites no hay ninguna restricción, quedando todo terreno, exento de la cesión del área pública.

6.9- COMPLEJO. Conjunto o unión de dos o más elementos diferentes.

6.10- RESIDENCIA. Lugar reservado a viviendas.

6.11- COMERCIO. Relativo al comercio y a los comerciantes, donde priva el negociar, comprar, vender con fines lucrativos, se caracteriza por la existencia de establecimientos dedicados al giro comercial.

6.12- INDUSTRIA. Conjunto de operaciones materiales ejecutadas por el trabajo humano que busca la transformación de primera materias hasta hacerlas útiles para la satisfacción de necesidades, incluido, el conjunto de instalaciones para estas actividades.

6.13- COMPLEJO RESIDENCIAL. Dos o más unidades habitacionales destinadas a consolidar viviendas, apartamentos, condominios, urbanizaciones u otros con el fin de la implantación de un lugar donde las familias puedan habitualmente vivir.

6.14- COMPLEJO COMERCIAL. Dos o más establecimientos destinadas a consolidar comercios, locales comerciales u otros con el fin de comercializar la tierra por medio de un negocio comprando o vendiendo.

6.15- COMPLEJO INDUSTRIAL. Dos o más edificaciones destinadas, a consolidar un conjunto de instalaciones, plantas industriales u otros con el fin de aplicación del trabajo humano a la transformación de materias primas hasta hacerlas útiles para la satisfacción de necesidades.

7. ANTECEDENTES. Históricamente la Municipalidad de Belén, en los últimos 20 años aproximadamente, ha aplicado la Legislación referente a cesión de áreas públicas para todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o zonas previamente urbanizadas y para todo urbanizador, con excepción de proyectos agrícolas, los cuales si quisieran posteriormente cambiar su uso, deberán cumplir con la cesión de área pública correspondiente y realizar los trámites de ley respectivos.

8. PROPUESTA DE ACUERDO MUNICIPAL PARA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA "CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA", Para tal fin se incorpora a la presente propuesta la delimitación del Cuadrante Urbano y Áreas previamente urbanizadas para el cantón de Belén, que forma parte del presente proyecto.

8.1- URBANIZACIONES. En urbanizaciones del total del área a urbanizar y o desarrollarse se destinará el 10% para cesión de área pública, destinándose del tercio del área pública a juegos infantiles y Parque y donde los juegos infantiles se calcularán en una proporción de 10 m² por lote y lo restante a parque y juegos deportivos y dos tercios a facilidades comunales, aceptando la Municipalidad en casos muy calificados el traslado de los dos tercios correspondientes a facilidades comunales a otro sector dentro de los límites del distrito donde se está realizando la urbanización y correspondiente a terrenos que consten como reserva en el mapa oficial, zonas de protección acuífera u otros de demostrado interés público, siendo necesario un avalúo administrativo tanto de la zona urbanizada o a urbanizar y contemplando el valor real del terreno urbanizado, como de la zona que tenga

contemplada la Municipalidad para este fin, debiendo entregar el interesado plano de catastro y escritura pública del área de interés.

8.2- FRACCIONAMIENTOS. En fraccionamientos, del total del área a segregar y o desarrollarse se destinará el 10% para cesión de área pública aplicada en todos los casos a terrenos ubicados fuera del cuadrante urbano y simples fraccionamientos en zonas previamente urbanizadas, a criterio de la Municipalidad, con excepción de los proyectos de tipo agropecuarios o la reunión de la porción segregada con otra finca para fines igualmente agrícolas o agropecuarios, los cuales si se quisiera posteriormente cambiar su uso, deberán cumplir con la cesión de área pública correspondiente y realizar los trámites dispuestos por el ordenamiento jurídico. Todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal, pudiendo dejarse en sitio, si son mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados, si son menores se podrán trasladar a terrenos ya definidos como reserva en el Mapa Oficial, zonas de protección acuíferas u otros de demostrado interés público. Si las áreas de uso público fueran trasladadas, se le dará prioridad a las necesidades imperantes en el distrito donde se está realizando el fraccionamiento, siendo necesario un avalúo administrativo, tanto de la zona donde se va a fraccionar, como de la zona que tenga contemplada la Municipalidad para este fin, en el Plan Regulador o mediante declaratoria de interés público, debiendo entregar plano catastrado y escritura pública.

Por último, en lo que se refiere a los fraccionamientos y la posibilidad de compensar en un cien por ciento las áreas mayores de 250 metros cuadrados a ceder al Municipio y trasladarlas a terrenos ya definidos como reserva en el Mapa Oficial, zonas de protección acuíferas u otros de demostrado interés público, de acuerdo al artículo No.9 del Plan Regulador, se sugiere la conveniencia de elevar consulta a la Procuraduría General de la República, con el fin de contar con un criterio vinculante sobre la materia.

9. RECOMENDACIONES

9.1- Aprobación de Política Institucional, para aplicación del artículo #40 de la Ley de Planificación Urbana y el artículo II.3 del Reglamento para el Control Nacional de Urbanizaciones.

9.2- Aprobación mediante acuerdo de Concejo Municipal y publicación en el Diario Oficial La Gaceta del documento cuadrante urbano y zonas previamente Urbanizadas.

Delimitación de cuadrante Urbano y áreas previamente urbanizadas para el Cantón de Belén

Marco Jurídico: Con base en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y el voto de la Sala Constitucional número 4205-96 y su adición 532-I-96, la municipalidad procede a establecer la delimitación de Cuadrante Urbano y áreas previamente urbanizadas.

Lo anterior a efectos de determinar en que casos debe cederse al área pública correspondiente (a parques, juegos infantiles facilidades comunales) y el equipamiento urbano.

I- Definiciones:

I.1 Área Urbana: Es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

I.2 Área Previamente Urbanizada: Todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y que en todo caso deban traspasarse a la Municipalidad.

POR TANTO: Se procedió a hacer una envolvente del área desarrollada, así como una cuantificación de servicios instalados en el siguiente orden: equipamiento urbano, áreas verdes, cañería, electrificación, calidad de calzadas, continuidad de uso y tamaño de lotes mínimos, dando como resultado las siguientes zonas:

- A) **Cuadrante Urbano:** Área de terrenos desarrollada y constituida por los cuadrantes de las ciudades, que poseen parques, áreas verdes y de recreación necesarias para el disfrute de los ciudadanos residentes del sector. También incluye las áreas desarrolladas en forma lineal sobre las rutas nacionales, calles y avenidas de administración local que de igual manera han logrado desarrollar la infraestructura y servicios públicos así como parques, áreas verdes, entre otros. Dentro de sus límites no hay ninguna restricción, quedando todo terreno, exento de la cesión del área pública. También incluye los desarrollos lineales, los cuales se definen por su continuidad en el uso del espacio y por los servicios. Para definir el desarrollo lineal, se establece una franja de 35.00 metros de fondo, medidos a partir de la línea de propiedad¹, según el promedio de fondo de lotes consignados en el Catastro Municipal y considerando el fondo mínimo de lote mínimo en Zona Industrial al de baja densidad. Las zonas de cuadrante urbano y previamente urbanizadas se encuentran establecidas en el plano base que se aprueba en conjunto con este cuerpo normativo.

La revisión de plano base se hará cada cinco años como máximo asignándosele dicha labor a la Unidad de Desarrollo Urbano de la Municipalidad.

- B) **Previamente Urbanizada:** Son aquellas urbanizaciones y fraccionamientos que hayan cumplido debidamente con la cesión pública y dentro de sus límites no hay ninguna restricción, quedando todo terreno, exento de la cesión del área pública.

A continuación los señores Concejales plantean un aserie de dudas y comentarios sobre la materia expuesta:

La Regidora Propietaria Mariana Chaves, consulta que si al hacer un fraccionamiento mayor de 2500 m2 se debe realizar la cesión de área pública y no se puede compensar el área, y con base en que se determinó el tema “un área previamente urbanizada”.

El Director Jurídico Ennio Rodríguez, manifiesta que la Municipalidad puede reglamentar aspectos que por Ley están vigentes, la idea es que se regule a través de algo mas formal. En este momento se presenta la posibilidad de adquirir terrenos paulatinamente en áreas de protección.

El Director del Área Técnica Operativa José Luis Zumbado, expresa que a nivel técnico por la jurisprudencia existente consideran que si se puede trasladar el área, pero para hacer el traslado debe haber una justificación de la necesidad Municipal y la justificación de por qué en un sector determinado, lo que permitiría adquirir terrenos estratégicos. Aclara que son zonas previamente urbanizadas, cuando el urbanizador ha cumplido con las obras de infraestructura y de igual manera cedió el área pública o el área verde a favor municipal.

El Presidente Municipal Ing. William Murillo, manifiesta que cuando se habla del mapa básico y la posibilidad de aprobar este Reglamento, se señala que se debe revisar cada cinco años, qué sucede si en algunos sectores se cumplen todos los servicios públicos u obras de infraestructura.

El Director del Área Técnica Operativa José Luis Zumbado, expresa que el mantenimiento del mapa básico quedará a cargo de la Unidad de Desarrollo Urbano y todo proyecto habitacional que se realice se debe incluir en el mapa básico, el mantenimiento podrís ser mensual. El simple hecho de una propiedad de estar frente a calle pública no lo contempla dentro del desarrollo básico, debe cumplir con todos los servicios.

El Vicepresidente Municipal Marco Tulio Chacón, consulta de dónde nace el criterio legal o técnico para hacer una diferenciación entre 250 m2 y el resto de fraccionamientos, porque la Sala Constitucional elimino dicha posibilidad de segregación a finales del año 1996.

¹ Entiéndase como línea de propiedad el alineamiento, contemplando el derecho de vía establecido en el Plan Vial.

El Director Jurídico Ennio Rodríguez, manifiesta que el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, en el Capítulo II, brinda dicha autorización, lo que la Sala Constitucional hizo fue habilitar la posibilidad de reglamentar puntos que son omisos. Cuando se analizó el Proyecto de la Ley de Planificación Urbana, se planteó la opción del 5% al 20% del área a ceder, como un mecanismo de flexibilidad para votar el proyecto.

El Presidente Municipal, Ing. William Murillo, cree que el tema abre un espacio para seguir analizando, porque no solamente aquí sino en la Comisión de Obras se han esbozado criterios del Voto de la Sala Constitucional de finales del año 1996. Lo importante es tener una posición clara del tema de fraccionamientos, es importante dejar claro que si muchos belemitas que realizan un trámite de fraccionamiento simple debe dejar el 10% del área. La delimitación de cuadrante urbano debe ser un tema de mayor análisis. Para la claridad con que este municipio maneje estos temas considera que a más tardar en el mes de junio, con todas las consultas del caso, se debe tener una propuesta en este tema. Este es un tema fundamental y ojalá que en los próximos días se pueda volver a analizar porque hay algunas cosas que aclarar, incluyendo aspectos de legislación, para que todos estemos seguros de qué vamos a aprobar: No queremos ninguna improvisación, sino lo mejor para Belén, que contribuya a un Cantón más ordenado. El tema del Plan Regulador se debe activar y revisar y definir hasta donde está saturado Belén y como se va a desarrollar en los próximos treinta años y como es ese mapa de Belén hoy día y como puede irse llenando de hoy en adelante. El tema queda abierto y planteado para revisarlo en las próximas cuatro semanas.

El Síndico Suplente José Joaquín Arguedas, manifiesta que debemos tener cuantificado cuánta área tenemos disponible para estos fraccionamientos en el Cantón, si se cuenta con suficiente área para desarrollos habitacionales e industriales.

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: PRIMERO: Solicitar a la Comisión de Obras que abunde sobre algunos votos de la Sala Constitucional (Sala IV) y la Procuraduría General de la República en materia de fraccionamientos simples. **SEGUNDO:** Solicitar a la Comisión de Obras que presente un Dictamen de la **PROPUESTA DE ACUERDO MUNICIPAL PARA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA "CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA** en un mes a partir de este acuerdo.

CAPITULO II

SE ATIENDE AL ING. ISIDRO SOLÍS Y AL SR. MIGUEL DELGADO, QUIENES PRESENTAL EL BORRADOR DE POLÍTICA DE REGULACIÓN ANUAL DEL CRECIMIENTO URBANO DENTRO DEL CANTÓN DE BELÉN.

ARTICULO 2. El Presidente Municipal Ing. William Murillo, expresa que los miembros de la Comisión de Obras el año pasado se planteó el tema de regulación del crecimiento urbano del cantón. Hace algunas semanas plantearon una propuesta y todavía no es 100% definida, pero la idea de hoy es conocerlo y reconoce el esfuerzo profesional que particularmente han hecho en el contexto de la Comisión de Obras el Ing. Isidro Solís y el Sr. Miguel Delgado.

POLÍTICA DE REGULACIÓN ANUAL DEL CRECIMIENTO URBANO DENTRO DEL CANTÓN DE BELÉN

INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbano desordenado o no regulado en lo que se refiere a espacio y al tiempo de desarrollo, pueden afectar al calidad de vida de los vecinos de un cantón ante la posibilidad de que se presenten aumentos de

población que superen la capacidad en la prestación de servicios y la infraestructura urbana requerida. Existen actualmente muchos ejemplos dentro del Área Metropolitana, en donde se ha salido del control de los municipios este tipo de problema, entre los que se pueden citar a Desamparados, Alajuelita, Curridabat, Vásquez de Coronado, Moravia, La Unión y Central de Alajuela.

En el caso del cantón de Belén, desde enero de 1997 se cuenta con un Plan Regulador, el cual se fundamenta en los siguientes objetivos:

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

No hay duda que el actual Plan Regulador vigente, ha cumplido con el objetivo de establecer una política a nivel cantonal en donde se regule el crecimiento urbano en el cantón desde el punto de vista físico-espacial, de zonificación, de ordenamiento territorial y protección del ambiente, sin embargo, no se contempla dentro del Plan las políticas que regulen el crecimiento o desarrollo poblacional y de servicios a lo largo del tiempo.

Por lo anterior, se propone con este proyecto establecer una política u ordenanza municipal que regule o establezca las pautas de crecimiento poblacional a lo largo del tiempo, que permita satisfacer el natural desarrollo urbano del cantón, pero sin que se perjudique o colapse la prestación de servicios ni la infraestructura urbana requerida, para garantizar el bienestar y un ambiente urbano más sano y sostenible para los pobladores actuales y futuros del cantón de Belén.

Este proyecto va dirigido a regular las actividades y proyectos de los desarrolladores de urbanizaciones y propietarios de terrenos aptos para la construcción de urbanizaciones y condominios, según lo establecido en el Plan Regulador vigente; por lo que se requiere de la promulgación de una política de desarrollo urbano, mediante acuerdo municipal y establecimiento de una reglamentación de control y verificación.

Dado que los municipios en Costa Rica tienen asignado por el Código Municipal una gran variedad de funciones como gobiernos locales, responsabilidades de mucha importancia para el bienestar de la población; y que el desarrollo urbano del cantón de Belén exige una visión clara sobre los conceptos de urbanismo y las políticas de

crecimiento, la Corporación Municipal del cantón de Belén, como gobierno local, bajo los principios jurídicos de la Carta Magna y el Código Municipal, debe promover, coordinar, dirigir y ejecutar 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.

OBJETIVO DE LA PROPUESTA

Promulgar una política de regulación anual del crecimiento urbano dentro del cantón de Belén, con la que se regule o limite el número de lotes para viviendas en urbanizaciones y en filiales de condominios, a ser autorizados anualmente, para garantizar que se satisfaga el natural desarrollo urbano del cantón, pero sin que se perjudique o colapse la prestación de servicios ni la infraestructura urbana requerida, garantizando el bienestar y el ambiente urbano más sano y sostenible para los pobladores actuales y futuros del cantón de Belén.

La estrategia se plantea como una visión de largo plazo, sugiriendo políticas y acciones necesarias para integrar los esfuerzos de conservación con los de desarrollo, y así mantener opciones abiertas para las próximas generaciones. Se pretende mejorar la calidad de vida de los belemitas mediante el aprovechamiento de las oportunidades ambientales, institucionales, tecnológicas, administrativas y legales, que favorezcan el uso sostenible de los recursos naturales y la generación de una calidad ambiental, que ofrezca mayores alternativas para la satisfacción de las necesidades básicas, recreacionales, estéticas y espirituales, consolidando los valores sociales y culturales.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS, SOCIALES Y AMBIENTALES

El crecimiento poblacional y de viviendas en el cantón induce a que paralelamente los servicios urbanos en general presenten también un crecimiento proporcionalmente no menor al de la población. Algunos de los servicios que se ven afectados, o deben ampliarse en su cobertura y calidad son los siguientes:

- El abastecimiento de agua potable: Actualmente no es posible concebir el desarrollo ni el progreso sin las cantidades de agua suficientes para los hogares, industria, comercio y turismo, por lo que se requiere de asegurar suficientes fuentes de producción y sistemas de potabilización, almacenamiento y distribución del agua, lo mismo que la preservación de los acuíferos, zonas de protección y cuencas de recarga, dado que el agua para el uso humano es un bien cada vez más escaso.
- La recolección y tratamiento de aguas servidas: Se requiere de la implementación de sistemas de redes de recolección de agua servidas, para ser llevadas a plantas de tratamiento y para su disposición final a cuerpos de agua naturales en condiciones adecuadas. El impacto de la falta de recolección y tratamiento de las aguas negras se refleja en los altos niveles de contaminación de los ríos y quebradas del cantón, así como en la vulnerabilidad de contaminación de los acuíferos que abastecen mediante pozos a nuestra población.
- La captación y disposición de agua de lluvia: El aumento de la eliminación de la cobertura vegetal de los suelos, a raíz de el crecimiento urbano, induce a el aumento de los volúmenes de agua que escurren por los cauces existentes, lo que hace que se requiera de grandes inversiones en infraestructura de alcantarillado pluvial y de encauzamiento de ríos y quebradas que cruzan el cantón y que en muchos puntos ya han superado su capacidad, amenazando con una mayor frecuencia de inundaciones.
- Las vías de comunicación y transporte: La red del sistema de transporte ha experimentado un crecimiento acelerado de vehículos en los últimos años, lo que se manifiesta en serios problemas de embotellamiento, y

aumento del número de accidentes de la circulación; además del fuerte impacto que se refleja en la contaminación del aire, sónica y escénica. Debido al alto costo de los terrenos, se hace cada vez más difícil la adquisición de terrenos, servidumbres y derechos de vía que permitan a largo plazo el desarrollo de la red vial de acuerdo al aumento poblacional.

- El transporte público: Ante el crecimiento poblacional se requiere de dar más relevancia al transporte público, por lo que se volverá más urgente atender el problema de la inadecuada y deficiente ubicación de las terminales y paradas autobuses, lo mismo que promover la autorización de mayor número y frecuencia de rutas, tanto a lo externo como a lo interno del cantón.
- El servicios de suministro de electricidad y telecomunicaciones: Para estos servicios no se prevén problemas, en cuanto a capacidad y disponibilidad requerida ante el aumento de la población, aunque su transporte y distribución mediante tendidos de cables aéreos, si representan un fuerte impacto en belleza escénica de las vías publicas.
- Los servicios de salud: De acuerdo al crecimiento poblacional, se deben hacer grandes esfuerzos en la dotación de infraestructura física para atender la creciente demanda y el fortalecimiento tanto de los servicios curativos, como preventivos. Por lo tanto, la salud debe trascender del nivel de atención personal y curativo, para enmarcarse dentro de una visión preventiva e integral, en la que la calidad ambiental, la higiene mental, el deporte y la recreación al aire libre tienen un papel preponderante. Por lo tanto, este enfoque se debe tener presente las características del hacinamiento urbano, la calidad de los servicios y la contaminación ambiental.
- La recolección, tratamiento y disposición de desechos sólidos: No solamente por el crecimiento poblaciones o de actividades comerciales o industriales, se tiene cada día más volúmenes de desechos sólidos, sino también ante el cambio y mejoramiento de la condición de vida o patrones de comportamiento y consumo. Por lo tanto, es fácilmente previsible que el problema de la basura requiere de mucha más atención, principalmente en los cantones dentro del Área Metropolitana.
- Otros servicios que deben ser mejorados y aumentados, a raíz de un crecimiento poblacional son la educación, la seguridad ciudadana, el cementerio, la creación de sitios apropiados para la sana de recreación y deportes; y en general el entorno de ambiente urbano agradable y belleza escénica.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

- El Artículo 45 de la Carta Magna le permite al legislador imponer limitaciones y restricciones de interés social a la propiedad dentro de los cuales están las que derivan de la aplicación de la Ley de Planificación Urbana.
- Según el Artículo 169 de la Constitución Política de la República de Costa Rica “La administración de los intereses y servicios locales en cada Cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por regidores municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley.”
- EL ARTÍCULO 170 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA SEÑALA QUE “LAS CORPORACIONES MUNICIPALES SON AUTÓNOMAS.”

- El Artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana N°4240 al señalar “Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.”
- El Artículo 19 de la misma Ley de Planificación Urbana al establecer “Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de las salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.”
- Por su parte, en el Voto N°2378-98, del 1° de abril de 1998, de la Sala Constitucional, hay un reconocimiento expreso de la potestad exclusiva de las municipalidades para decidir lo concerniente a la planificación urbana dentro de su territorio cantonal con exclusión absoluta de todo ente público, al indicar “La planificación urbana, sea la elaboración y puesta en marcha de los planes reguladores, es una función inherente a las municipalidades con exclusión de todo otro ente público,...”
- En el mismo sentido se rescata la sentencia N°5305-93, del 22 de octubre de 1993, de la Sala Constitucional en cuanto a los límites a los derechos individuales, como es el caso del derecho a la propiedad privada, son constitucionalmente posibles debido a que los mismos no se pueden concebir como derechos ilimitados.

CONGRUENCIA DE LA PROPUESTA CON LA “AGENDA DE DESARROLLO CANTONAL 2002-2006”, DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BELÉN

A continuación se exponen párrafos, acuerdos y temas abarcados dentro de la Agenda de Desarrollo Cantonal, propuesta para el Concejo Municipal 2002-2006, de donde se extraen principios y lineamientos que ratifican y exigen la implementación de un plan de control de crecimiento urbano para el cantón.

El Artículo 13° del Código Municipal abunda sobre las atribuciones del Concejo, entre otras “a) Fijar la política y las prioridades de desarrollo del municipio. b) Acordar los presupuestos y aprobar las contribuciones, tasas y precios que cobre por los servicios municipales. d) Organizar, mediante reglamento, la prestación de los servicios municipales.... k) Aprobar el Plan de desarrollo municipal y el Plan operativo anual.... o) Dictar las medidas de ordenamiento urbano.”

En cuanto a la valoración de efectos ante el crecimiento urbano, el hecho de estar asentado el territorio cantonal sobre importantes mantos acuíferos, convierte al Cantón de Belén en un lugar muy propenso y vulnerable a impactos ecológicos importantes, los cuales afectarían al propio cantón y a una población importante del Área Metropolitana.

Los mantos acuíferos pueden ser contaminados fácilmente por las infiltraciones de contaminantes varios, resultantes de la actividad del ser humano, tanto a nivel doméstico como industrial; por mencionar algunas: mal uso y ocupación del suelo, malas prácticas agrícolas, industriales y urbanas, botaderos de basura, beneficios de café, deforestación y erosión intensa. Por su importancia se menciona aparte el problema de la ausencia de un alcantarillado sanitario. Además, cabe mencionar como una potencial fuente de impacto ecológico el riesgo de materiales peligrosos, asociado a la gran concentración de industrias diversas que se encuentran ubicadas en este municipio y en su entorno.

La ubicación geográfica, el clima cálido, el acceso a servicios públicos de calidad, la infraestructura, la limpieza, el desarrollo comercial e industrial ha establecido una tendencia demográfica al desarrollo importante de residenciales para clase media, media-alta y alta; provocando la migración de gente de otros lugares del país y el extranjero. Obviamente al no existir una oferta de vivienda para clase media-baja y baja, los belemitas que se encuentran en estas categorías socioeconómicas deben optar por la migración a otros lugares con mayores oportunidades para ellos. Esto no significa que Belén no presente migración de poblaciones de estos niveles, de hecho es fácil palpar la migración extranjera (nicaragüenses, colombianos, cubanos, y otros).

En cuanto a la definición de los servicios, el Artículo 4° del Código Municipal señala dentro de las atribuciones de la Municipalidad “c) Administrar y prestar los servicios públicos municipales.” De hecho la Municipalidad de Belén administra y presta los siguientes servicios públicos:

- Suministro de agua
- Recolección desechos sólidos
- Limpieza de vías y alcantarillado pluvial
- Cementerio
- Alcantarillado sanitario
- Mantenimiento vial (señalización e infraestructura)
- Policía Municipal
- Becas y apoyo financiero a organizaciones sociales
- Bolsa de empleo
- Capacitación técnica
- Instalaciones deportivas
- Ordenamiento y desarrollo urbano
- Información y comunicación
- Control y monitoreo ambiental
- Asesoría jurídica
- Talleres artísticos

Por otra parte, tanto el cantón como la Municipalidad cuentan con una serie de ventajas que la distinguen y que es necesario aprovechar para el logro de los objetivos del cantón. Entre otras capacidades (tecnológicas, económicas, de servicio, de calidad) con que cuenta la Municipalidad y que la distinguen, están:

- Ubicación geográfica
- Tamaño del territorio cantonal
- Zona rica en fuentes acuíferas
- Estructura municipal
- Buena imagen institucional (credibilidad de sus ciudadanos y externa)
- Diversas fuentes de ingresos
- Plan Regulador vigente
- Alto grado de escolaridad
- Cultura de consenso
- Alto nivel de participación ciudadana
- Cultura de tradición, solidaridad y desarrollo

Algunos de los principios generales de la Agenda que guían el pensamiento y la acción en la toma de decisiones, dando directrices que inspiran la gestión de la Municipalidad y que tienen que ver con un plan de desarrollo urbano, son:

- Garantizar que los servicios públicos se brinden oportunamente, con cobertura total y altos estándares de calidad.

- El desarrollo urbano del cantón se dará en armonía con el ambiente, el progreso de su gente y sus intereses.
- Propiciar la salud mental y física, así como la promoción de oportunidades a partir del descubrimiento de nuevas aptitudes a través de la cultura, el arte, el deporte y la recreación.

A manera de “Objetivo del Concejo Municipal” y que se espera como el resultado esperado de carácter general a lograr durante la gestión 2002 – 2006 será:

“Mejorar la satisfacción de los intereses comunales y la calidad de los servicios en el cantón, a partir de una mayor eficiencia operativa y un uso sostenible de los recursos.”

Algunos de los Objetivos Especificos de la Agenda que atañen al desarrollo urbano del cantón son:

- Mejorar la prestación de los servicios públicos en términos de calidad, cobertura y planificación.
 - Promover, coordinar, dirigir y ejecutar un apropiado y ordenado desarrollo urbano, procurando que el cantón cuente con un ambiente equilibrado.
- Asegurar la protección de los recursos naturales que son relevantes para el cantón, procurando un balance en el desarrollo.
- Desarrollar políticas y programas que favorezcan la salud mental y física de la población, así como promover el descubrimiento de nuevas aptitudes, a partir de una acción planificada en las áreas de salud, cultura, deporte y recreación.

ANÁLISIS Y PROYECCIONES

De acuerdo al estudio del Plan Maestro del Sistema de Abastecimiento de Agua para el cantón de Belén (CONCESA, 1998), se desprende la proyección de población calculada para el período 2000-2025, la que se muestra en el cuadro siguiente:

CUADRO N° 1:

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN POR DISTRITOS						
Año	2000	2005	2010	2015	2020	2025
La Asunción	4,183	4,676	5,226	5,841	6,528	7,296
La Ribera	5,457	6,893	8,626	10,709	13,207	16,196
San Antonio	9,457	10,570	11,813	13,203	14,757	16,494
Cantón	19,097	22,139	25,665	29,753	34,492	39,986

Debido a que en el Censo de Población del Año 2000, la población total del cantón ascendió a 19.834 habitantes, en el siguiente cuadro y con base en el anterior se efectúa el ajuste, según la población censada para cada distrito.

CUADRO N° 2:

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN POR DISTRITOS (PMSAACB) AJUSTADA A CENSO 2000						
Año	2000	2005	2010	2015	2020	2025
La Asunción	3,891	4,384	4,934	5,549	6,236	7,004
La Ribera	5,687	7,123	8,856	10,939	13,437	16,426
San Antonio	10,256	11,369	12,612	14,002	15,556	17,293
Cantón	19,834	22,876	26,402	30,490	35,229	40,723
% de Crecimiento Anual (exponencial)		2.89%	2.91%	2.92%	2.93%	2.94%

En el anterior cuadro se muestra que la tasa de crecimiento exponencial es del orden de 2.90% para la década 2000-2010.

Por otra parte, de acuerdo a la proyección elaborada para el Plan Regulador del Cantón de Belén (1997), la población estimada para el año 2000 fue de 16,900 habitantes con una tasa de crecimiento exponencial del 2.50 %, lo que indujo a una sub-estimación del orden de 3,000 habitantes, al inicio del período.

CUADRO N° 3:

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y CRECIMIENTO VEGETATIVO SEGÚN PLAN REGULADOR					
Año:	2000	2005	2010	2015	2020
Cantón	16,900	19,120	21,633	24,476	27,700
% de Crecimiento Anual (exponencial)		2.50%	2.50%	2.50%	2.51%

Con base en los resultados del Censo de Población del Año 2000, en el cantón de Belén existía un total de 5201 viviendas, lo que implica que para la población censada de 19,834 habitantes se tiene una ocupación de 3.81 habitantes por vivienda, por lo que en el siguiente cuadro se calcula la proyección de viviendas por distrito y total, según en la proyección mostrada en el Cuadro N° 2.

CUADRO N° 4:

PROYECCIÓN DE VIVIENDAS, POR DISTRITOS						
Año	2000	2005	2010	2015	2020	2025
La Asunción	1,020	1,150	1,294	1,455	1,635	1,837
La Ribera	1,491	1,868	2,322	2,868	3,524	4,307
San Antonio	2,689	2,981	3,307	3,672	4,079	4,535
Cantón	5,201	5,999	6,923	7,995	9,238	10,679
% de Crecimiento anual (exponencial)		2.89%	2.91%	2.92%	2.93%	2.94%

Con fundamento en el cuadro anterior y de acuerdo a la tasa de crecimiento para cada período de cinco años, se calcula en el siguiente cuadro la proyección de crecimiento anual de viviendas par cada distrito y para el cantón en total.

CUADRO N° 5:

PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO ANUAL DE VIVIENDAS, POR DISTRITOS					
Período	2000-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
La Asunción	26	29	32	36	40
La Ribera	75	91	109	131	157
San Antonio	58	65	73	81	91
Cantón	160	185	214	249	288

De acuerdo al registro de permisos de construcción visados por la Municipalidad de Belén (Unidad de Desarrollo Urbano, Área Operativa y de Desarrollo Urbano) durante el período 2000-2002, se obtuvo el siguiente cuadro resumen, en el que se presentan el número de nuevas viviendas autorizadas, según el distrito y la ubicación de las mismas; en las siguientes categorías:

- **Lotes y fraccionamientos:** corresponde a las viviendas que se construyen en terrenos y lotes existentes o fraccionados frente a vías públicas.
- **Urbanizaciones:** se refiere a las viviendas construidas en urbanizaciones previamente aprobadas.

- **Filiales en condominio:** corresponde a el numero de filiales que se han autorizado en su construcción dentro de condominios (sólo el total del cantón).

CUADRO N° 6:

UBICACIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS - PERÍODO 2000-2002				
Categoría según ubicación de viviendas	Lotes y fraccionamientos	Urbanizaciones	Filiales en Condominio	Total
La Asunción	33	128		161
San Antonio	86	79		165
La Ribera	64	10		74
Total en 3 años	183	217	96	496
Promedio anual	61	72	32	165
Porcentaje	37%	44%	19%	100%

En el cuadro anterior se observa que el crecimiento promedio anual del período registrado (2000-2002), en todo el cantón, es de 165 viviendas por año, lo que coincide relativamente bien con las proyecciones de crecimiento de viviendas mostrada en el Cuadro N° 5 para el período 2000-2005, que es del orden de las 160 viviendas por año.

Por otra parte, los datos más relevantes en este Cuadro N° 6 son los porcentajes o proporcionalidad de la ubicación de las tres categorías de viviendas, en donde se deduce que el mayor crecimiento en viviendas ha sido en urbanizaciones (44%), seguido por las viviendas en lotes corrientes (37%) y finalmente el crecimiento en Filiales en Condominios (19%). En conjunto, las viviendas en urbanizaciones y las filiales de condominios alcanzan un 63%.

De mantenerse las condiciones de crecimiento prevalecientes durante los últimos años en el cantón de Belén, y manteniendo también al proporcionalidad de las tres categorías de ubicación, se puede obtener la proyección de crecimiento en el número de viviendas con base en la proyección total de viviendas mostrada en el Cuadro N° 5 y de acuerdo a los porcentajes del Cuadro N° 6, tal como se presenta en el siguiente cuadro:

CUADRO N° 7:

PROYECCIÓN DE CRECIMIENTO ANUAL DE VIVIENDAS POR CATEGORÍAS DE UBICACIÓN						
Ubicación de viviendas	Porcentaje	Períodos				
		2000-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Lotes y fraccionamientos	37%	59	68	79	92	106
Urbanizaciones	44%	70	81	94	109	126
Filiales en Condominio	19%	31	36	41	48	56
Urbanizaciones + Filiales	63%	101	117	135	157	182
Total	100%	160	185	214	249	288

Del cuadro anterior se observa que el porcentaje agregado de Urbanizaciones y Filiales de Condominio asciende a 63%, lo que representa un crecimiento de este tipo de viviendas de 101 unidades para el período 2000-2005 y 117 unidades para el período 2006-2010; para un promedio del orden de las 110 viviendas, anualmente.

CONCLUSIONES

Con el fin de garantizar el que se satisfaga el natural desarrollo urbano del cantón, pero sin que se perjudique o colapse la prestación de servicios ni la infraestructura urbana requerida, garantizando el bienestar y el ambiente urbano más sano y sostenible para los pobladores actuales y futuros del cantón de Belén, se propone promulgar una política de regulación anual del crecimiento urbano dentro del cantón de Belén, con la que se regule o limite el número a autorizar anualmente de lotes para viviendas en urbanizaciones y filiales de condominios, en no más de 120 unidades anuales para lo que resta de la actual década.

REGLAMENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE REGULACIÓN ANUAL DEL CRECIMIENTO URBANO EN EL CANTÓN DE BELÉN.

GLOSARIO

Período: Corresponde al período de un año calendario como intervalo de tiempo para el control del crecimiento urbano.

Paja de Agua: Acometida hidráulica de suministro de agua potable para cada lote de urbanización o filial de condominio. Es la tubería y accesorios entre la red de distribución del acueducto y el límite de la propiedad con la vía pública. A cada unidad habitacional le corresponde y se le debe autorizar una única paja de agua.

Desarrollador: Persona física o jurídica privada que solicita autorización a la Municipalidad para desarrollar proyectos habitacionales dentro del Cantón de Belén, y los ejecuta.

Proyecto habitacional: Urbanización o condominios a construir por un desarrollador, para uso de vivienda.

Tasa Anual de Regulación: Corresponde al número de unidades habitacionales, que se permiten desarrollar durante el período de un año. Es la suma de lotes de urbanizaciones y filiales de condominio para vivienda de todos los proyectos habitacionales que se pueden desarrollar durante el período (anual). No se incluyen las unidades de vivienda que se desarrollen independientemente (crecimiento vegetativo).

Etapas de proyecto: Porción de proyecto habitacional a desarrollar en forma independiente, pero que su concepción y diseño forma parte integral y armónica con todo el proyecto.

Disponibilidad de agua: Corresponde a la garantía, que emite la Municipalidad al desarrollador de un proyecto habitacional, de que contará con disponibilidad de agua, para cuando se construya el proyecto. Tiene una vigencia máxima de un año, la que se extiende en períodos similares, conforme se presenten los correspondientes trámites posteriores del proyecto (anteproyecto, proyecto, visado de planes y otros).

Autorización: Es el número máximo de unidades de vivienda o filiales a autorizar por parte de la Unidades de Catastro y Desarrollo Urbano (aprobación de los planos de construcción) para a cada Proyecto Habitacional o Etapa de éste. Corresponde también al número de pajas de agua a autorizar.

REGLAMENTACIÓN

Para la implementación de esta política se debe establecer el respectivo Reglamento el cual entre otras cosas debe considerar los siguientes aspectos:

- El control de crecimiento urbano y las autorizaciones para nuevos proyectos habitacionales, se establecerá mediante la autorización de disponibilidad de pajas de agua para cada proyecto o etapa de estos.

- La Municipalidad de Belén emitirá la disponibilidad de agua a proyectos habitacionales, en el que se indicará al desarrollador entre otras cosas, la forma de ejecución por etapas, si corresponde. (Así mismo se indicará sobre los requerimientos de obras e infraestructura, que garanticen el suministro de agua a los usuarios actuales y futuros en el sector.)
- La Tasa Anual de Regulación se establece en **120** unidades de vivienda a contabilizar en urbanizaciones y filiales de condominios.
- Las autorizaciones para Proyectos Habitacionales o Etapas de éstos no excederán en más de **40** unidades de vivienda a contabilizar en urbanizaciones y filiales de condominios (33% de la Tasa Anual de Regulación).
- La sumatoria de todas autorizaciones de Proyectos Habitacionales a ser recibidas y aprobadas anualmente por la Unidad de Desarrollo Urbano, no debe exceder a la Tasa Anual de Regulación. En caso de que un Proyecto haga que se sobrepase este tope, este proyecto debe tramitarse para el siguiente período.
- En caso de que para un período dado, no se complete el número de unidades de la Tasa Anual de Regulación, el residuo deberá agregarse siguiente período.
- No se dará disponibilidad de las pajas de agua a una Etapa de Proyecto para un mismo Proyecto Habitacional, dentro de un mismo período.
- El otorgamiento de la disponibilidad de agua para un proyecto habitacional, no implica obligatoriedad por parte de la Municipalidad de dar la posterior autorización, al proyecto o etapa de este, ya que esto depende del número de unidades de la Tasa Anual de Regulación disponibles, en el momento de la solicitud final de visado de los planos.
- No se dará disponibilidad de las pajas de agua a una Etapa de un Proyecto hasta tanto no se hayan concluido completamente y recibido por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano la(s) etapa(s) previa(s).
- La aprobación de una Etapa de un Proyecto durante un período dado, no implica obligatoriedad, por parte de la Municipalidad de aprobación de etapa (s) posterior(es) para el período(s) siguiente(s), ya que las nuevas etapas quedarán sujetas a la disponibilidad global de pajas de acuerdo a la Tasa Anual de Regulación.

A continuación los señores Concejales plantean un aserie de dudas y comentarios sobre la materia expuesta:

La Regidora Propietaria Mariana Chaves, manifiesta que son 120 permisos de construcción por año, pero no prevé que se puedan acumular y en un lapso de cinco años puede darse un desarrollo explosivo de construcciones.

El Alcalde Municipal Víctor Viquez, expresa que no se contempla el crecimiento vegetativo de una propiedad. En la parte de condominios y viviendas se debería impulsar para el desarrollo de viviendas a cambio de condominios.

El Vicepresidente Municipal Marco Tulio Chacón, manifiesta que el Belén de hoy en 20 años depende de las decisiones que tomemos hoy, a partir de un análisis serio y visualizar el Belén que queremos y tomar las medidas correctivas. Para el próximo año la Alcaldía Municipal y la Comisión de Gobierno y Administración, convocará a un Foro Cantonal, con la participación de todas las fuerzas vivas del Cantón. Le parece que la proyección hasta

el año 2010 esta incluyendo únicamente urbanizaciones y no tantas filiales de condominio, considera que se podría realizarse la valoración por separado cada año, porque considera que la tasa de crecimiento de condominios de los últimos tres años es superior, a años atrás y crece más que las urbanizaciones, lo que puede incidir en el cálculo a futuro. La propuesta lo que implica es frenar el crecimiento. Entendería el desarrollo como un límite máximo y no acumulativo. Es importante que el proyecto sea conocido a través de las diferentes áreas de la Municipalidad y realicen observaciones.

El Ing. Isidro Solís, expresa que si los condominios empiezan a crecer habrá una disminución en urbanizaciones. La política en unos cinco años se deberá revisar y acomodarla a la realidad existente. Lo que queremos es empezar a difundirlo.

El Director del Área de Servicios Públicos Allen Moya, manifiesta que la proyección de crecimiento ha sido regulado por la falta de disponibilidad de agua y ha sido un crecimiento un poco ya desacelerado, todos los terrenos grandes han sido tentados para ser desarrollados, por ejemplo en La Ribera, existirían miles de casas, Belén es un Cantón muy atractivo, por eso los habitantes se duplicaran al año 2025, el tema de regular condominios es difícil porque es una moda y al mercado le gusta ese tipo de desarrollo sobre todo por aspectos de seguridad.

El señor Hermes Vásquez, expresa que hace muchos años se piensa en dicha reglamentación, también hay que pensar en los servicios, vialidad, escuelas y da tiempo para realizar programación en esos aspectos.

El Síndico José Joaquín Arguedas, manifiesta que se siente satisfecho y complacido que el Concejo Municipal tome el asunto con tanta seriedad y de hecho estamos en presencia de todo lo que creemos y sentimos que debe hacerse para lograr desarrollar el Cantón que queremos para los próximos 50 años, vamos muy bien.

El Regidor Propietario Erick Villegas, considera importante remitir la propuesta a la Dirección Jurídica para su estudio.

El Presidente Municipal Ing. William Murillo, manifiesta que cuando se plantean estos temas causan esperanza pero también temor porque nunca tomar estas decisiones es fácil, al igual que el Plan Regulador hay que ser fríos, este tema es insostenible sobre una política de disponibilidad de agua, con el fin de administrar el crecimiento urbano en los próximos 30 años. Le parece fundamental que algunos Planes Reguladores estén contemplando la regulación temporal, no es muy diferente a lo planteado hoy, lo nuestro es mas preciso, si se sigue igual en 5 años el Cantón colapsa, hace falta el ojo visor de la parte jurídica y si puede tener vicios de nulidad tomando previsiones, e incorporarlo en el Plan Regulador en su versión revisada, mientras sea una política puede ser regulado por el Concejo Municipal.

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: PRIMERO: Solicitar a la Comisión de Obras que someta a consulta de la Dirección Jurídica la procedencia legal de algunos aspectos de esta regulación. **SEGUNDO:** Solicitar a la Comisión de Obras que presente un Dictamen de la **PROPUESTA DE POLÍTICA DE REGULACIÓN ANUAL DEL CRECIMIENTO URBANO DENTRO DEL CANTÓN DE BELÉN** en un mes a partir de este acuerdo.

CAPITULO III

SE ATIENDE AL ING. RAFAEL OREAMUNO VEGA, DIRECTOR DE LA ESCUELA DE INGENIERÍA CIVIL DE LA UNIVERSIDAD DE COSTA RICA, CON LA PROBLEMÁTICA DE LA QUEBRADA SECA.

ARTICULO 3. El Presidente Municipal Ing. William Murillo, expresa que tuvo una experiencia muy positiva al trabajar con el Ing. Rafael Oreamuno, quien tiene una especialización en la parte de hidrología e hidráulica. En el año 1993 y 1999 se había realizado un informe al respecto y ahora se realizó un Taller de Diseño con estudiantes de la Universidad de Costa Rica, para retomar el tema de la Quebrada Seca con nueva información. Hace algunos días se presento en la Comisión de Obras la exposición y considero que este es el momento oportuno para conocer los resultados por el Concejo Municipal. Debemos recordar que este tema es parte de la Agenda Cantonal y un tema de mucha preocupación para muchos belemitas. Le agradece el trabajo realizado al Ing. Rafael Oreamuno.

Análisis de posibles soluciones al problema de las inundaciones, en el cantón de Belén, producto del desbordamiento de la Quebrada Seca.

Objetivos

- General
- Plantear y analizar algunas de las posibles soluciones que mitiguen el problema de las inundaciones en el cantón de Belén, producto del desbordamiento
- Específicos
- Cuantificar los aportes hidrológicos de la quebrada que causen problemas.
- Determinar las zonas que se inunden.
- Analizar soluciones factibles.

Caracterización Geomorfológica

- Perímetro de la cuenca 35 Km.
- Área de la cuenca 20 Km²
- Altitud Media 1135 msnm
- Cota máxima de elevación 1870 msnm
- Cota mínima de elevación 860 msnm
- Densidad de drenaje 1.185
- Densidad de drenaje regular.
- Resistentes a la erosión.
- Muy permeable.
- Relieve ligeramente ondulado.
- Índice de compacidad 2.19
- Cuenca con forma alargada.
- Altitud Media 1135 m.
- Número de cursos 2
- Pendiente media 5.18 %.
- Coeficiente de Torrencialidad: 0.1 ríos/Km²
- Implica arrastres de masas de tierra.
- Desbordamientos e Inundaciones.
- Orden de la cuenca 2.
- Índice de Pendiente 0.215

CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Vientos

- Alisios provenientes del este (Caribe)
- Velocidades promedio 19.5 KPH.
- Cambian de intensidad durante el año.
- Cambian de dirección cuando entra flujo del Pacífico.
- Poseen humedad y descargan por orografía.

Precipitación

Presenta dos picos en:

- Mayo-Junio
- Setiembre-Octubre (Más fuerte)
- Origen orogénico y convectivo (parte alta)
- Precipitación disminuye de Norte a Sur.
- Precipitación Máxima Anual: 2350 mm
- Precipitación Mínima Anual: 1850 mm
- Precipitación Promedio Anual: 2100 mm

Humedad relativa

- Decrece de este a oeste.
- Mayo y diciembre meses más húmedos
- Oriental 82%, central 79%, occidental 76%.

Brillo solar:

- Diciembre y Abril con más horas de brillo solar que los restantes meses.
- Descenso de horas de brillo solar con el aumento de la altitud.
- Brillo solar promedio mensual
- **Capacidad del uso del suelo**

Observaciones de visitas al campo:

- Aumento del problema en los últimos años por aumento de centros de población en la parte alta.
- En Setiembre y Noviembre se ocasionan más problemas por las lluvias.
- Cambio del coeficiente de escorrentía
- Reversión del flujo

Número de Curva

- Parámetro definido por el SCS, liga la precipitación con el exceso de precipitación, por medio del tipo y uso del suelo.
- Clasificación del suelo según permeabilidad
- Se consideran tipos de suelo A y C, según caracterización del SCS.
- CN = 76. (actual)

- CN = 90 (futuro).

Otros datos

- Caudal base = 4 m³/s.
- Manning
- Tiempo de desfase = 38.52 min.
- $T_{lag} = 0.6 T_c$

Secciones con capacidad Hidráulica insuficiente

Reversión del flujo en los puentes y en las secciones 1+551 y 1+613.

- Secciones con capacidad hidráulica insuficiente
- Inundaciones en la zona cercana al Palí y en la zona de meandros.
- Caudal máximo sin reversión de flujo: 30 m³/s.
- Caudal máximo sin desboradamiento: 50 m³/s.
- Una vez obtenidas las secciones se comprueban en campo (inspección visual y entrevistas)

OPCIONES DE SOLUCIÓN AL PROBLEMA

Medidas no estructurales

- Ordenamiento de las planicies de inundación.
- Conjunto de políticas y acciones.
- Uso adecuado.
- Control regional.
- Pronóstico de crecientes.
- Políticas de desarrollo.
- Desarrollo sostenible.
- Equilibrio hidráulico.
- Uso de nuevas técnicas para pavimento.
- Pavimento modular.
- Contribución a la infiltración (zonas de recargo).
- Desarrollo de zonas verdes.
- Parques lineales.

Medidas estructurales

- Embalses para la regulación de crecientes.
- Atenuar el pico de la crecienta.
- Inversión considerable.
- Diques marginales.

Medidas estructurales

- Canales de desviación.
- Aumenta capacidad de alivio al crecer caudal.
- Mejoramiento de cauces.
- Disminución de rugosidad, ampliación y rectificación del cauce

Conclusiones

- Aumento del problema en los últimos años.
- Poca planificación en el crecimiento urbano
- Disminución en la capacidad de absorción del suelo cambio en el C_e .
- De continuar así incrementos del 70% en Q_{max} en un escenario futuro (25 años).

Recomendaciones

- Fomentar programas de educación ambiental y uso del suelo con fines constructivos.
- Planificación del envío de aguas:
 - servidas
 - negras
 - pluviales
- Nuevos desarrollos urbanísticos implanten técnicas de disminución de aporte hidrológico:
 - Zonas verdes.
- Construcción de un canal de alivio.
- Municipalidad de Belén en conjunto con el restos de las municipalidades debe:
 - Control de desarrollo cerca del río.
 - Seguimiento en permisos de construcción
 - Inspección periódica de las márgenes de la quebrada.
- Municipalidad de Belén en conjunto con el restos de las municipalidades debe:
 - Plan integrado de manejo de llanuras de inundación Combinación de medidas estructurales y no estructurales.
 - Considerar la inserción de una estación medidora de caudales para un mejor control decrecientes.

El Ing. Rafael Oreamuno Vega, agradece la confianza y manifiesta que es un trabajo realizado por tres estudiantes de la Universidad de Costa Rica, quienes tomaron algunas muestras y trabajaron en el área de afectación y vieron los problemas indirectos que se están presentando, existen personas que están sufriendo.

El Alcalde Municipal Víctor Víquez, consulta la posibilidad de que se puedan realizar estudios hacia el área norte o hacia el este de dicho Río, por ejemplo por que la Municipalidad de Flores, esta por terminar el Plan Regulador, lo grave es que existen muchos cafetales que se pueden desarrollar en dicho sector, en algunos sectores de San Joaquín el cauce es un yurro. Pregunta si se podría poner en peligro el manto acuífero de Barva al empezar a erosionar el río.

El Regidor Propietario Erick Villegas, le agradece la visita y sobre todo la exposición del tema, manifiesta que representamos solo el 4% del problema y nada de lo que se haga servirá si no se habla con los demás municipios, es importante que se encargue a la Alcaldía Municipal o a una Comisión para analizar dicho tema.

La Regidora Suplente Yinneth Céspedes, manifiesta que el comportamiento del Quebrada Seca desde hace unos años es preocupante y angustiante, la solución mas tangible es el canal de alivio, pero representaría un peligro para el sector de San Vicente y Escobal.

El Síndico Suplente José Joaquín Arguedas, expresa que hoy ha sido un día extraordinario al conocer estos trabajos, de hecho nos deja claro toda esa inquietud que tienen los belemitas en cuanto a la problemática de la Quebrada Seca, el cual es un problema para los belemitas, no así para las otras comunidades hacia el este. Le

parece que se debe hablar con las otras Municipalidades y si son concientes tienen obligación de ayudar, lo que se plantea lo entiende perfectamente, la tecnología moderna puede ayudar a construir algún tipo de canal pero se debe resolver el problema de una vez por todas, le parece que el Alcalde Municipal debe entrarle a ese proyecto millonario.

La Regidora Propietaria Mariana Chaves, manifiesta que en San Joaquín de Flores tienen un problema mayor que Belén en cuanto a inundaciones, es importante conocer el impacto en todos los 20 km del río.

La Regidora Propietaria Lorena Venegas, consulta si es viable aumentar la profundidad del río.

El Presidente Municipal Ing. William Murillo, expresa que parte de la problemática de Santa Ana es que la gente se asentó sobre un cauce del Río Uruca, parte del problema es que el río pueda volver a su cauce original. Le preocupa que en algún momento estos dos ríos estuvieron juntos, la Quebrada Seca y el Bermúdez. Hace falta hacer un estudio de factibilidad del trasvase hacia el Río Bermúdez y posiblemente de este al Virilla. Plantea que a través de la Universidad de Costa Rica, se puede conseguir una colaboración internacional, porque ya se debe detallar una propuesta formal y contundente de cual es el mejor sitio para realizar ese trasvase, desde el punto de vista de infraestructura. Reitera las gracias por el interés y el esfuerzo personal del Ing. Oreamuno en este tema, el apoyo de la Escuela de Ingeniería Civil y de la Universidad de Costa Rica.

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD: PRIMERO: Manifestar el agradecimiento de la Municipalidad de Belén al Ing, Rafael Oreamuno Vega, Director de la Escuela de Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica por el interés personal y profesional mostrado en el diagnóstico de la problemática hidráulica de la Quebrada Seca. **SEGUNDO:** Manifestar el reconocimiento a los estudiantes de la Escuela de Ingeniería Civil de la Universidad de Costa Rica, que realizaron el Diagnóstico. **TERCERO:** Solicitar al Alcalde Municipal realizar todas las gestiones que sean pertinentes para que el corto plazo se realice un Estudio de Factibilidad sobre la problemática hidráulica de la Quebrada Seca a su paso por Belén, desde la Autopista General cañas hasta la Radial de Santa Ana, el cual permita viabilizar las acciones estructurales necesarias para mitigar los efectos de una gran inundación. **CUARTO:** Solicitar al Alcalde Municipal iniciar un acercamiento con los municipios de la Provincia de Heredia que son parte de la cuenca de la Quebrada Seca a efecto de proponer acciones de planificación urbana en la cuenca media y alta que en el mediano y largo plazo mitiguen los impactos de la Quebrada Seca en su cuenca baja.

Sin más asuntos por tratar a las 9:00 p.m., concluye la Sesión Municipal.

Ana Patricia Murillo Delgado
Secretaria Municipal

Ing. William Murillo Montero
Presidente Municipal