

Sesión Extraordinaria N°28-94
12-05-94

PRIMERA PARTE:

Acta de la Sesión Extraordinaria N°28-94 que celebra el Concejo Municipal de Belén, a las seis de la tarde del doce de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro, en el Salòn de Sesiones de la Municipalidad de Belèn en, San Antonio.

Miembros Presentes

REGIDORES PROPIETARIOS:

Sr. William Murillo Montero
Sr. Victor Manuel Sanabria Villalobos
Sr. Oscar Emilio Pérez Zumbado
Sr. Francisco Javier Sánchez Zumbado
Sr. Pascual Gerardo Arroyo Montero

REGIDORES SUPLENTE

SINDICOS PROPIETARIOS

Sr. Rodrigo Fuentes Acosta

SINDICO SUPLENTE

FUNCIONARIOS MUNICIPALES

EJECUTIVO MUNICIPAL

Lic. Luis Orlando Rodríguez González

SECRETARIA MUNICIPAL

Señorita Mónica González Pérez

ASISTENTES DEL PUBLICO AL CABILDO ABIERTO:

NOMBRE:	NUMERO DE CEDULA
Viria Murillo Murillo	4-135-538
Guido Fallas Solano	3-196-574
Victor A. Morgan	1-201-975
Silvia Ma. Villalobos Morera	4-135-909
Francisco Morera Alfaro	9-021-953
Jack Liberman (P.M.)	8-031-074
Victor Lizano Solano	9-001-480
Esteban Murillo González	4-067-670

William Alvarado Bogantes	4-130-350
Rafael Angel Avila Arias	2-386-831
Thais Ma.Zumbado Ramirez	4-128-702
Pío Luis Murillo A.	4-108-401
Bernardo Murillo Alfaro	4-051-270
Antonio Murillo A.	9-011-805
Pablo Marino	7-587-904 y J-317
Hector Rodríguez C	4-115-465
Tatiana Reuber Coronado	1-594-010
Luis Fernando Zamora	4-130-042
José Francisco Sánchez S.	1-626-773
Carlos Solís Bolaños	2-109-233
Edgar Lisac Velez	1-613-102
DEFENSORIA DE LOS HABITANTES	
Bernal Castro	1-666-377
DEFENSORIA DE LOS HABITANTES	
Alejandro Pacheco C.	3-315-123
DEFENSORIA DE LOS HABITANTES	
Gino Cavallini A.	1-202-203
Jorge Luis González G.	1-716-818
Rafael A. Morales Soto	2-265-661
Juan Manuel González Zamora	4-092-565
Horacio González Z.	
Davis Rodríguez Rojas	1-413-10005
Hermes Vasquez A.	2-232-520
Guillermo Villalobos R.	4-098-992
Desiderio Solano Moya	9-122-449
Roger Soto Díaz	
Miguel Angel Bolaños M.	
Jose Esquivel M.	
Mayra Vargas Guzmán	
Ivan Rodríguez	4-08936
José Luis Rodríguez Murillo	4-086-889
Ezequiel Murillo	4-039-2183
Jorge Beette Pozuelo	1-478-899
Ing. Daniel Gutierrez Rodríguez	1-447-448
Rodrigo Fuentes Acosta	1-380-068
Francisco Castillo Venegas	2-390-096
Allan Murillo Moya	4-135-305
Yamileth Nuñez Arroyo	4-135-495
Victor Villegas Murillo	4-126-479
Aurelina Montero González	4-107-011
Rigoberto Bolaños	4-063-323
Bernardo Bolaños Murillo	4-091-720
José Dolores Trejos Corrales	2-114-730
J.J Bolaños	4-059-448
Isidro Campos R.	2-309-488
María Eugenia González C.	2-415-271
María Arias	4-127-517
Juan Carlos Bolaños Murillo	2-453-991
Victor Víquez Bolaños	4-102-955
Mauricio Marengo Chose	1-628-836
Vianney González Ramírez	1-517-778
Carlos Bolaños	4-073-431
Fernando Castillo R.	4-068-262

Alfonso Murillo Alfaro	4-053-741
Caridad Murillo Fallas	4-139-086
José Luis Zumbado Chaves	4-133-437
Daniel Gutierrez Rodríguez	1-447-448

MIEMBROS AUSENTES

REGIDORES PROPIETARIOS

Sr. Carlos Enrique Brenes Rodríguez

REGIDORES SUPLENTE

Sra. Yineth Céspedes Serrano
Sr. José Guillermo Delgado Arias
Sra. Leandra Alfaro Chaves

SINDICOS PROPIETARIOS

Sr. José Francisco Zumbado Arce
Sr. Federico Rodríguez Madrigal

SINDICOS SUPLENTE

Sr. Marcos Porras Quesada
Sr. Juan José Rodríguez Campos
Sr. Román Villegas Alfaro

ARTICULO UNICO. *EXPOSICION DEL PLAN REGULADOR PARA EL
CANTON DE BELEN.*

I. PRIMERA PARTE:

William Murillo Montero

Convocar a todos los vecinos o interesados a un CABILDO ABIERTO que se celebrará el día viernes trece de mayo de mil novecientos noventa y cuatro a las 6:00 p.m., en el local en que funciona la Municipalidad. El objeto de esta audiencia pública es el de conocer las objeciones verbales o escritas al Plan de Ordenamiento Urbano de la población de Belén, elaborado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, expresado en planos y en un documento que los complementa. Antecedentes que se encuentran a disposición de los interesados para su examen y estudio, en la Dirección Ejecutiva de la Municipalidad y en las oficinas de la Dirección de Urbanismo, edificio del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, costado sur de la Iglesia de Santa Teresita, Belén 15 de abril de 1994.

En atención a esta convocatoria, damos por iniciada esta sesión y a continuación le voy a pedir al **Aquitecto Arturo Arguello, del Departamento de Urbanismo del INSTITUTO DE VIVIENDA Y**

URBANISMO, que nos haga una presentación formal de el Plan Regulador y también del Plan de Regulación Vial.

Arturo Arguello

"Muy buenas tardes, Muchas gracias por la asistencia, se ve realmente que la población de Belén tiene interés de lo que pueda afectarlos un plan de este tipo; primera vez que se elabora para esta comunidad, el cual ha sufrido bastantes modificaciones e interpretaciones y una serie de observaciones por decirlo así de la misma comunidad hasta llegar a lo que tenemos en las paredes el día de hoy, tenemos un plano coloreado en los colores que se utilizan a nivel latinoamericano para indicar usos del suelo; les puedo indicar que el amarillo se refiere a lo que se llama vivienda, propiamente la vivienda en sus diferentes densidades; esto quiere decir el número de viviendas que se puede construir en ciertos sectores varia de acuerdo al lugar, va desde una casa por lote hasta puede llegar más de uno, el verde más clarito, ese se refiere a las áreas verdes, hay un verde más oscuro ese se refiere a las áreas agrícolas, lo que tenemos como lila o un color parecido son las zonas industriales y las industriales artesanales y tenemos el color azul que identifica las zonas públicas, tenemos también algunas otras zonas especiales por ejemplo en el centro esta la zona de control especial pintada de rojo, hacia el lado del Balneario Ojo de Agua la zona de no construcción que aparece en tono café, aquí se nos olvidó quitarlo y está delimitado, todo este, todo el mapa corresponde a lo que es el cantón de Belén, y sus distritos; Asunción, San Antonio y La Ribera. El sector que delimita hacia el norte y el sur son los ríos como ustedes lo pueden observar, tenemos en café lo que son los cañones de estos ríos, Río Segundo y Río Virilla, hacia el oeste tenemos la comunidad de San Rafael delimitada por la Radial a Santa Ana y algunos otros sectores como el Polideportivo, más o menos por ahí pasaría el límite, y hacia el este la comunidad de Ulloa y Barreal y la carretera o autopista radial-Alajuela San José. Nosotros en este mapa ponemos una simbología o más bien una leyenda con letras, entonces por ejemplo tenemos un simbología acá, apoyada también por letras; estas letras *Zona Residencial*, ahí lo que les decía, baja densidad, media densidad, alta densidad, aquí no hace falta explicarlo las letras la Z I, significa Zona Industrial, Z.I.A., artesanal, zona agrícola, zona de áreas verdes, zona de control especial, tenemos las zonas de protección a cañones y zonas de no construcción, por ejemplo ésta, y las áreas que están delimitadas ya definidas que son las de uso público y exclusivo, casi del gobierno.

En este documento se contempla lo que es el apoyo, o más bien lo que podría decirse que es la base de lo que podría permitirse en un sector de esos y comenzando por ahí, nosotros debemos indicarles que la Dirección de Urbanismo del INVU, el proyecto aunque viene a salir a la luz pública hoy desde el año 1982, el Instituto fue encargado por ley de analizar todo lo que se llama el GAM, toda esta zona incluye Belén, por supuesto, y algunas

otras comunidades que se incluye desde Tacares de Grecia hasta Paraíso, a como las Municipalidades han ido solicitando han ido planteando y así mismo la capacidad que tiene el Instituto para desarrollar se han venido desarrollando los planes por eso tenemos en varias comunidades ya, planes reguladores vigentes les puedo hablar del caso de Ciudad Colón, Santa Ana, Alajuela, por mencionar algunos. Ahora estamos con Belén que tal vez podría completar algún sector, que no se logró con la zona de San Rafael que se opusieron por diversos aspectos.

Comenzando con el documento, como es lógico tenemos que dar una definición sobre los se puede decir sobre los términos que se usan en la reglamentación, esto sirve para que la persona que lo vea pueda fácilmente interpretarlo leyéndolo, por ejemplo se dice que es alcantarillado sanitario, antejardín, área mínima, área urbanizada, que es la calle, que son calles nacionales, que son coberturas, que son densidades, toda una serie de aspectos que se manejan y que la persona que lo vaya a manejar tanto en la Municipalidad como a nivel personal, puedan fácilmente interpretar de que se trata. Posteriormente como ya tenemos una luz para saber de que se trata, comenzamos a definir las zonas; y por ejemplo para decirles algo tenemos la Zona Residencial Alta Densidad, Media Densidad y Baja Densidad, todas son residenciales, más adelante les voy a leer de que se trata y cuales son los requisitos. Tenemos la Zona Industrial; tenemos la Zona Industrial Artesanal, la zona Público - Institucional, una Zona de Áreas Verdes, Zona Agrícola, Zona de Protección y Zona de Control Especial; todas estas zonas citadas están definidas claramente como les explique anteriormente en el Plan y entonces esto da pie a que muchas personas piensen que tal vez quedó entre el límite o que quedó afectado por un uso y que la otra parte no le conviene, entonces para esto siempre un Plan Regulador no es rígido en su manera de aplicarse es totalmente lo contrario, o sea, muy flexible y analizable en cualquier momento para adaptarlo a las necesidades no tanto individuales pero si tal vez a un nivel general por lo tanto si usted queda entre un límite y otro, cualquiera de los dos usos perfectamente puede abarcar el uso siguiente, pero esto se permite solamente en una distancia de cien metros, explicándoles esto un poco, por ejemplo, que usted quedó en una zona de media densidad que colinda con la zona industrial, su lote abarca los dos, entonces usted, puede tanto abarcar hasta acá y hacer uso de la media densidad o el industrial abarcar hasta acá, previo análisis de que no vaya a tener mucho impacto o afectación de la zona. Hay otra situación que se presenta, mucha gente piensa. ¿Qué pasa, si yo vivo ahí y que a mi me está afectando lo que va a suceder de ahora en adelante ? Esto lo llamamos nosotros, las situaciones existentes o de hecho, todo lo que existe se puede quedar, porque lo que se aplica aquí es a partir del momento en que salga publicado o sea todo lo que está se queda como está, lo único es que cuando se quiera hacer modificaciones o construcción nueva o alguna otra situación que implique aplicación del reglamento tendrá que cumplir. Por este motivo simplemente se analiza y se ve si es conveniente aplicarle estos requisitos, posiblemente se está afectando a la persona, y la

Municipalidad podrá tomar en ese momento la decisión conjuntamente con el INVU de no aplicarlo pero todo esto como les decía antes, una flexibilidad que debe ser analizada no tomada a la ligera, lo mismo sucede con el tamaño del lote, posiblemente alguna persona tiene ya su lote pequeño. ¿Que pasa a la hora de que quiera pedir un permiso a la Municipalidad? ¿Su lote no va a cumplir, porque no guarda los requisitos de la zona? Estos casos también serán analizados y posiblemente se les acepte como están, pero todo esto porque eran situaciones que ya existían, por que se presentan como casos especiales, no cuando la persona quiere lucrar con esta finalidad entonces no se permite, únicamente casos especiales.

Para empezar vamos con la Zona de Residencial Alta Densidad, dentro del cantón hemos definido y por la cobertura, la capacidad que tiene en estos momentos la infraestructura, los servicios y una serie de condiciones necesarias, salubridad, etc.

Como Alta Densidad, que la Alta Densidad significa mucha vivienda, la zona que abarca este sector, que es el que se desarrolló se puede decir desde el principio, o sea cuando empezó San Antonio, ya que esta zona al tener dos ríos, la escorrentía y la capacidad, tiene todos los servicios, tiene condiciones, como para permitir densificar todavía los terrenos, sabemos que todavía quedan, pero la mayoría está ocupado, entonces lo que se pueda desarrollar, está permitido únicamente, más o menos de La Asunción como unos quinientos metros hacia abajo comienza hasta llegar al límite del cantón con la autopista, y un pequeño sector hacia la parte de abajo de la carretera de salida hacia San José y sobre el sector donde se está construyendo el Colegio Nuevo. Una zona que está como alta densidad pero que no hay manera de modificar es ese barrio que existe al otro lado de la autopista, eso ya está establecido, está consolidado y no se podrá en ningún momento regular de otra manera.

Como usos permitidos en esta zona, los terrenos y los edificios se usarán para lo que se indica a continuación; la vivienda unifamiliar: esto significa vivienda por lote. Iglesias, esto son actividades de apoyo; iglesias, actividades afines, los museos, las bibliotecas, los mismos centro comunales, guarderías, jardines infantiles, establecimientos educacionales, instalación de redes de infraestructura nacional o local, edificios multifamiliares y edificios en propiedad horizontal, locales comerciales, pero restringidos únicamente las calles principales, con el fin de no alterar el uso principal que es la vivienda, también se podrá instalar ahí, la instalación de instituciones del estado; bomberos, policía, cualquier otro similar. En este caso del comercio que solo se permite frente a calles principales, el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones establece un mínimo de área también cuando se urbaniza, posiblemente también vayan a haber lotes comerciales dentro de urbanizaciones y no en calles principales, pueden

ubicarse en otros sectores. Analizándolo, posiblemente se ubiquen en otras calles, como requisito para el desarrollo de esta zona, que deberá cumplir toda persona que a partir de ahora vaya a querer construir o hacer uso de algún terreno para construir debe tener el lote una área mínima de ciento cincuenta metros, esto mismo se aplica cuando se quiera segregar. Si usted tiene una finca y quiere segregarla, puede segregarla hasta ciento cincuenta metros cuadrados como mínimo, y no se incluye para esta área lo que son las afectaciones viales, tanto del Ministerio de Obras Públicas o de la Municipalidad, el frente mínimo no será menor de ocho metros, pero en caso de que haya una solución de aguas negras por colector o por algún otro sistema podrá permitirse seis metros, en cuanto los retiros, retiros que debe guardar una construcción hacia colindancias y hacia el frente de la calle, se habla de que al frente debe guardar los dos metros que es lo usual a nivel nacional, que se llamaría antejardín y frente a los alineamientos del Ministerio de Obras Públicas, ya los establece son tres metros. En cuanto a la cobertura, se permitirá un setenta y cinco por ciento de cobertura del área del lote, esto significa el área que usted puede cubrir de terreno para construir, la altura máxima se delimita a dos pisos, o diez metros, con excepción, de si la zona está afectada por Aviación Civil; para la Alta Densidad no es el caso ya que posiblemente el cono no lo afecte, tal vez la zona que está al otro lado de la autopista si es la que se ve afectada, este tamaño del lote, este frente, y todos los requisitos nos dan que posiblemente en cada hectárea de terreno van a vivir doscientas cincuenta personas, eso sería el máximo permitido y ahí la regulación permitiría controlar que no llegue a haber un caos en falta de algún servicio o inclusive escorrentía muy alta sobre los cauces de los ríos aledaños a esa zona que serían los colectores de todas las aguas de techos y de aceras, y caños que posiblemente signifique bastante.

Seguimos con lo que se llama Zona Residencial Media Densidad, tenemos todo este sector para los que se quieren ubicar con el mapa, aquí está el Residencial Belén, lo de los profesores y aquí está el centro de la Ribera, es todo este sector hacia el Río Segundo, hasta pegar con la Zona Industrial se viene hacia acá por el río, llega hasta el límite del cantón, más o menos este es el límite. Tenemos otra en La Asunción delimitada como quinientos metros de la plaza hacia abajo y de ahí para arriba y todo este sector más o menos donde nace el río este, por ahí viene a ser el límite de las dos Zonas de Media Densidad. Estas dos zonas de media densidad responden como les decía, anteriormente en el caso de la Alta Densidad, también a la cantidad y calidad de los servicios públicos que existen en la zona. Asimismo tratando de respetar un poco la categoría, o la práctica que ha tenido la población durante los años, que ha mantenido cierto tipo de lote, no se ve densificación del sector por ningún lado, al contrario, la persona más bien tiende a tener terrenos amplios y posiblemente una Media Densidad ni siquiera los afecte, sin embargo con el pasar de los años vendrá lo que se llama el crecimiento vegetativo, significa que los hijos de los que están viviendo ahí, van a tener su necesidad de

vivienda y esa densidad, será a un futuro planeando o planificando para esto todas las necesidades que conlleva, que son los servicios, lo principal que debe guardarse para poder dar una densidad alta en algún sector. Zona Residencial Media Densidad como usos permitidos; se permitirán los usos indicados para la Zona de alta densidad, todo lo que les había indicado antes, se permite igual en esta, además hoteles pero solo lotes con áreas mayor a una hectárea, esta es una finalidad de que no llegue a tener mucho impacto sobre el uso principal que siempre trata de protegerse del sector, que es la vivienda. Asimismo la cobertura de los hoteles solamente puede ser el diez por ciento del terreno, esto significa que si tenemos una hectárea podrá cubrir mil metros de construcción.

Requisitos para los usos principales que es la vivienda. Para esto se pondrá como requisito de área mínima doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno, el frente mínimo deberá ser de diez metros no será menor a esos diez metros, los retiros; frontal tres metros, lateral no se exige a menos de que exista apertura de ventanas, el cual deberá limitarse en tres metros, y está estipulado así en reglamentos nacionales, el posterior no será menor a tres metros, esto también podría aplicarse algunas veces lo que es el Reglamento Nacional de Construcciones ya que el mismo Reglamento del Plan Regulador Establece que si no se lo pone podría quitárselo, cobertura máxima, tenemos la misma cobertura, el setenta y cinco por ciento del área del lote, la altura máxima esta establecida igual en dos pisos y diez metros diez metros de altura, y también si está afectado por la zona del Aeropuerto, deberá en ese caso solicitar el visto bueno de Aviación Civil y posiblemente no puedan construir los dos pisos, con estos requisitos en toda esta cuestión del área del lote, frente, retiros nos llega a una densidad de ciento cincuenta personas por hectárea.

Pasamos ahora a lo que se llama Baja Densidad, algunas de las bajas densidades corresponden a sectores ya definidos, por ejemplo la zona de Cariari, Doña Rosa y algunos otros sectores que están ya definidos y "englobados" como plano oficial las organizaciones con ese tamaño de lotes y esa densidad. Y tenemos algunas otras densidades bajas tratando de proteger sectores de acuíferos, como es lo del Balneario y Los Zamora. Estas son las tres zonas de baja densidad. La Baja Densidad significa menos vivienda, más tamaño de lote, más frente también. Esta zona corresponde a sectores como por ejemplo Cariari, los Arcos; bueno los Arcos están fuera, además otras dos zonas como son la de protección de Manantiales Ojo de Agua, los Zamora, La Gruta, Cervecería, los Sánchez, para disminuir la posibilidad de contaminación por la cercanía de tanques sépticos a esta área. Usos permitidos: en la Zona de Baja Densidad será permitido lo siguientes usos, la vivienda unifamiliar una por lote, biblioteca, Centros Comunales, Guarderías y Jardines Infantiles, instalaciones para infraestructura local y nacional. Como requisitos se pone una área mínima de quinientos metros cuadrados, un frente mínimo de

quinze metros para el lote, el retiro al frente no será menor de tres metros, los laterales no se exigen a menos que haya apertura de ventana y el posterior no será menor de tres metros, la cobertura máxima aquí se reduce a un setenta por ciento del lote, la altura máxima aquí está un poquito más amplia, se puede permitir tres pisos o diez metros y si está regulado por Aviación Civil, la regulación que Aviación Civil estipule para el caso, y así será lo que se permita construir. Esto al final nos llega a dar una densidad por hectárea de habitantes de sesenta y nueve personas. Hasta ahí concluimos con lo que significa la Zona Residencial, para que ustedes puedan tener claro todo lo que se dijo, si tienen alguna duda podemos dar un receso para que si tienen alguna duda sobre esta zona, ustedes nos la digan en este momento. También quiero decirles que las secretarias tienen unas hojas ya elaboradas en las cuales ustedes pueden hacer por escrito su consulta al Concejo y así tal vez no tienen que pararse y conversar o decirlo directamente.

Alfonso Murillo:

Quería hacerle una pregunta referente a los nacimientos. Estaba viendo que sólo está protegido el Nacimiento del Balneario Ojo de Agua, ahí está marcado en el plano la zona protegiendo ese nacimiento. Pero no protegen todos los demás, es decir no hay zona marcada. Se habla pero no se protege.

Arturo Arguello:

En ese caso le voy a decir lo siguiente: El Plan Regulador no contempla en ninguno de sus artículos la Ley de Planificación la posibilidad de hacer una demarcación de este tipo de afectaciones, no así, existe una Ley Nacional, una Ley de Aguas, la cual establece zonas de protección a manantiales, en ese caso se acudiría a las instituciones encargadas para que demarquen esto. La Municipalidad tiene que resguardar que así se cumplan.

Alfonso Murillo:

Perdón, pero es que en el Plano si veo la zona protectora del Balneario Ojo de Agua.

Arturo Arguello:

Se llama zona de no construcción.

Vecino

Entiendo yo que en este plano no se contempla la posibilidad de la apertura de futuras calles, porque no veo que esten demarcadas ahí, o si en aquel plano.

Arturo Arguello:

En aquel otro plano.

Rafael Morales.

Es con respecto a la Zona Residencial Media. Que sucede con las actuales industrias y edificios para oficinas que estan ahí? Si quisieran posteriormente desarrollarse.

Arturo Arguello

Debe cumplir la zona de requisitos establecidos y el uso principal ahí va a ser la residencia.

Vecino..

Muchas gracias, queda clara la respuesta a la pregunta anterior en el sentido de que las industrias establecidas, no pueden desarrollar el potencial para el cual fueron establecidas, en terrenos determinados verdad. Y además yo quisiera hacer una pregunta. Si ese es un plano definitivo? Porque este Plan Vial fue cambiado después de que nosotros entramos a esta sala, y yo quisiera saber si es a éste al que nos podemos atener y es a otra forma de señalamiento. Porque si este fue cambiado y el anterior fue cambiado cualquiera podría haber sido cambiado. Y si fue cambiado yo quisiera saber ateniéndose a que criterio fue cambiado.

Arturo Arguello:

Con el fin de informarle al señor que no estaba, señor Presidente. En cuanto yo llegue estaba ahí pegado el plano que ustedes tenían, que estaban haciendo observaciones sobre el, que el señor Ejecutivo lo había rayado, lo había manchado con radex, ese no es el plano, es el que traía yo, que yo lo desenrolle después, me di cuenta del error.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Quisiera haber iniciado mi exposición diciendo que me siento como costarricense muy honrado y muy gratificado al estar en esta reunión, la cual se honra a plenitud la potestad del pueblo de asistir y de ser miembro y parte de las decisiones que lo afectan, positiva o negativamente, y no es por casualidad que estamos en este cantón, en el cantón de Belén. Porque el cantón de Belén es un ejemplo para el país, un ejemplo para todo lo que es desarrollo, y desarrollo tal vez implican, desarrollo económico, desarrollo social. Este es un cantón modelo para el país, de manera que no es un accidente que estemos aquí, y esta convocatoria no es sólo para los miembros de esta comunidad en el sentido de haber nacido o de vivir aquí, sino también para los que trabajamos y de alguna manera propiciamos el trabajo de los que viven en este cantón.

Quiero llamar la atención del Honorable Concejo Municipal, para decirles que los que estamos aquí, hemos venido alertados, de una u otra manera por diferentes mecanismos que no son los que directamente trabajan en esa oportunidad, hemos venido por la voz del pueblo que nos ha llegado, de voz a voz, y hemos conocido instrumentos que son muy importantes, como por ejemplo: el Reglamento que hasta última hora ha llegado a nuestras manos y sin otros instrumentos que son vitales para las decisiones que se van a tomar en esta oportunidad, de manera que yo si quiero exaltar la democracia con que ha sido manejada esta oportunidad de convocatoria al pueblo, pero quiero señalar al mismo tiempo que el señor Presidente del Concejo me ha de perdonar, los que venimos, venimos o mal informados y bien informados a última hora y no es lo mismo venir informado a última hora, que estar bien informados, de manera que perdónese la ignorancia nuestra con respecto a algunos puntos, y la precipitación con que hemos preparado nuestra participación, no se debe a falta de interés, se debe a falta de tiempo y yo quiero exaltar la democracia de este cantón, con respecto a la participación de todos sus habitantes y de los que tenemos interés en el desarrollo del cantón. Pero quiero recomendar que se tome debida nota de que la oportunidad de la información debe ser parte de este sentido democrático con que se convoca a la comunidad, porque no podemos venir mejor preparados porque hemos sido advertidos a última hora y de casualidad. Por eso pregunté por el cambio de este Plan Vial, por eso hablo de este documento bastante largo, el Reglamento, en donde si oportunamente se me permite yo puedo señalar algunas de las consideraciones que algunos de los participantes en este evento tenemos. Pero podríamos hacerlo en mejor forma si hubiéramos tenido mejor tiempo de hacerlo, pero que de todas maneras nos sentimos muy honrosos de participar en esta oportunidad porque entendemos que es una inquietud del Concejo Municipal de conocer el criterio de los que habitamos o de los que laboramos o de los que producimos trabajo en esta comunidad, para decidir sobre un reglamento que consideramos vital no solamente para el desarrollo de este cantón, sino para la interacción entre las distintas partes que conforman esta comunidad y de la cual los que trabajamos o propiciamos trabajo somos una parte importante.

William Murillo Montero

Primero que todo quiero hacer la observación de que vamos a tener dos momentos; un momento de consultas al Arquitecto muy específicas, sobre dudas que tengan sobre lo que este platicando o lo que haya leído en cuanto al Plan y otro momento que va a ser observaciones que quieren que se contemplen dentro del acta. Entonces quisiera hacer ambas acotaciones de que en este momento básicamente dentro de la exposición del arquitecto estamos habriendo un espacio para consultas formales con respecto a lo que él esta exponiendo, en segunda instancia y con respecto a su inquietud, muchas gracias por sus palabras, en la Gaceta del 20 de abril de 1994, número 75, fue publicada la convocatoria a

este Cabildo y tengo también copia de la publicación que se hizo en el diario La Nación el viernes 29 de abril, con la cual empesé esta sesión, dando lectura, viernes 29 de abril. Creo que se dieron los procedimientos que la Ley de Planificación Urbana señala y que en su artículo 17 punto uno reza: *Previamente a implantar un Plan Regulador o alguna de sus partes, deberá la Municipalidad que lo intenta convocar a una Audiencia Pública por medio del Diario Oficial con la anticipación necesaria,-- con la indicación del local, fecha, hora para conocer el proyecto y las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados, el señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles.* Y hasta donde tengo en conocimiento, la Municipalidad anterior citó a este Cabildo con las consideraciones del caso y en apego a las fechas que propone la Ley. Quisiera también, que lo que son comentarios y dudas al arquitecto creo que no las vamos a contemplar en el acta, las observaciones si quisiera, por supuesto vamos a considerarlas dentro del acta, entonces en ese sentido les pediría de ahora en adelante que cuando van a hacer uso de la palabra, que digan su nombre por favor.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Señor Presidente, usted está fijando las normas del juego ahora, y yo hablé antes de eso, yo respecto y dije que considero que ustedes han observado todas las consideraciones al hacer el procedimiento democrático, de manera que no estoy haciendo referencia a ninguna omisión en convocatoria ni mucho menos y eso quisiera que quedara claro, en segundo lugar no quiero repetir lo que hable anteriormente en beneficio del tiempo de todos los presentes y de los honorables miembros del Concejo. Quisiera saber si se tomó nota de lo que yo dije, para qué lo voy a repetir, que se consigne en el acta posteriormente en el espacio correspondiente.

Jack Liberman

Nada más, es que yo quisiera... es casi de orden. Cuando entramos a este salón el plano que había ahí era este plano pero a mano se le habían agregado linderos y cosas. Yo quisiera estar nada más seguro, por aquello del orden, de que en este momento se está hablando de este plano y únicamente este plano sin modificaciones, que se aclarara, ese es el caso, entonces el otro plano que tenía modificaciones no es aquel plano del que vamos a estar hablando.

Arturo Arguello:

Es este, como lo mencionaba el señor el otro que había ahí, y al principio lo dije, hubo muchas modificaciones, muchas estire y encoje en este trabajo y ese plano estaba pegado ahí porque muchas reuniones las realizamos aquí. Este que traía yo, es copia fiel de lo que se va a presentar en este Cabildo y que es

lo que se propone como Vial.

Jack Liberman

Cuando hay un camino privado señalado. Ese camino privado que significa. Que perpetuidad tiene. Es que hay un camino privado ahí, lo veo señalado en el plano, que ya no existe en la vida real.

Arturo Arguello:

Esas copias y ese dibujo son tomados casi fielmente de lo que son los mapas oficiales del Instituto Geográfico. Y el Instituto Geográfico tiene la manera de definir las calles, entonces ellos muchas veces ponen privado, para definir que no es calle pública. No tiene ninguna afectación, únicamente es como información en el plano.

Hèctor Rodríguez:

En la parte de lo de los dos cañones; tanto el de Río Segundo como el del Río Virilla, esos dos cañones definitivamente no tienen ninguna construcción aunque MIRENEM diga que la línea de construcción es diez metros. Es que hay una situación ahí, que hay la franja del cañón señalada en el mapa en café, y lugeo en la parte superior del cañón la zona de no construcción, como protección a ese cañón. La duda es si yo quedo dentro de la zona y dentro del alineamiento del Ministerio de Obras Públicas, puedo construir en el cañón o no, digo el cañón tanto el del Segundo como el del Virilla estan vedados.

Arturo Arguello:

Si usted queda dentro de lo que está en blanco aquí no puede construir.

Hèctor Rodríguez:

No perdón, el alineamiento MIRENEM me lo dà de la orilla del Río hacia... Pero si ese alineamiento resulta que son diez metros entonces yo quedo entre la franja blanca o sea quedo en la parte café, puedo construir ahí. Con el alineamiento del MIRENEM quedo dentro de la franja café sin llegar a la blanca.

Arturo Arguello:

Lo que está café; ahí comienza el precipicio, esto blanco significa un margen de seguridad, si usted construye ahí es un riesgo para su familia, puede en cualquier momento suceder un deslizamiento y perder no tanto la casa sino la familia.

Rafael Morales

Yo si quiero reiterar una pregunta, que has contestado dos veces pero no ha quedado claro. Quiero reiterarla porque para efectos de una eventual inclusive nulidad, porque en la publicación que sale en la Gaceta se dice que en la Municipalidad estarían expuestos todos los planos que se irían a conocer hoy.

Arturo Arguello:

Si.

Continuamos con lo que se llama Zona Industrial. La Zona Industrial está pintado en color lila o casi rosado, es un sector ya definido dentro de las zonas industriales del GAM, está vigente esta zona desde hace aproximadamente diez años, están categorizados ya los usos, están definidos en ese reglamento se estipula el tipo de uso, los retiros, coberturas. Se ha tratado de mantener al máximo lo que se indica ahí ya que eso significó un estudio extenso de posible ubicación de industrias no fue hecho así muy a la ligera sino que participaron, tanto entidades como funcionarios y profesionales muy calificados y por lo tanto se respeta en casi todas partes los que dice el Reglamento de Zonas Industriales del GAM, y lo que va a decir el Reglamento para el Plan Regulador, esto con el fin de que no se afecten usos ya consolidados y posibles usos de esas mismas industrias o de futuras industrias. En la definición se llama como Zona Industrial en Proceso de Desarrollo, existen dos categorías que son: Zonas ya consolidadas, se habla de zonas ya en San José que podríamos decir la Numar, o la Dos Pinos, ya establecidas y no en proceso de desarrollo. Aquí si es un proceso de desarrollo porque comenzó casi sin nada, hay otras que llaman zonas industriales nuevas, que ni siquiera han tenido la demanda que se creía tener por estar un poco alejadas de vías principales o de sectores residenciales que es el que más aprovecha los usos industriales por el trabajo que esto genera. Esta zona corresponde a la que ya se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación pero por estar cercano a algunos sectores urbanos sólo se permitirán usos cuyo proceso no produzca molestias y contaminación alguna del medio ambiente y principalmente a los mantos acuíferos cercanos. Como usos permitidos dentro de la Zona Industrial: no se permitirá el desarrollo de urbanizaciones residenciales, conjuntos residenciales o fraccionamientos con fines de vivienda, sólo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares en lotes ya consolidados, cuyo catastro haya sido efectuado con anterioridad a la vigencia del Reglamento de Zonas Industriales del GAM, siempre que los propietarios acepten las posibles molestias del sector industrial. Eso de las urbanizaciones que dice que no se permite, en el Reglamento se establecen algunos artículos que ahorita no me acuerdo de los números de que también se podría permitir un tipo de desarrollo residencial. Pero esto conformando una situación especial dentro de alguna industria que quiera dar vivienda a sus trabajadores y tener la cercanía para aprovechar más su capacidad de trabajo. Usos permitidos: En la Zona Industrial

se usaran los terrenos y edificios únicamente para los fines indicados a continuación: Almacenes de venta al por mayor, colchonerías y similares, depósitos de madera, venta y exhibición de maquinaria agrícola, fabricación de aparatos electrodomésticos, fabricación de bástulas, instrumentos ópticos, científicos y especialidades médicas, cuchillería, herramientas, agujas, navajas, botones y tapas de botella, siempre que no tengan un proceso de niquelado, cromado o pintado, estaciones de gasolina, almacenes de fertilizantes, fabricación de rótulos y anuncios comerciales no especificados, siempre que no se incluya la transformación de los plásticos, fabricación de productos de cerámica, alfarería y mosaicos, utilizando únicamente materiales y pulverizados cuya cocción se haga en hornos eléctricos o de gas, fabricación de cajas de cartón de envases de metal en que no se incluya el niquelado o cromado, fabricación confección mezclado y embalaje de cosméticos y jabones, siempre que en el proceso de utilicen grasas elaboradas, fabricación de hielos, deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres; productos de salsas, sopas y productos similares, silos. No se permite el almacenaje de productos inflamables o explosivos.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Me permite una pregunta. Antes usted leyó que se permiten estaciones de gasolina, pero aquí no se permiten en si el almacenaje de productos inflamables o explosivos. Y las industrias que hacen con el gas, o con cualquier otro energético que use ?

Arturo Arguello:

Lo que no se quiere tener ahí, es un tanque que almacene cantidad enorme de gas.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Y la gasolinera ?

Arturo Arguello:

Está enterrado.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Y la industria no puede ...

Arturo Arguello

Si para el uso de ellos, claro.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Y donde dice perdòn ?

Arturo Arguello

No. Eso està establecido ya por la Ley de Salud.

(Continua...) Fabricaciòn de cacaos y chocolates, dulces, bombones, confituras, gomas de mascar y galletas, envasado de miel de abeja, fabricaciòn de tortillas, fabricaciòn de levaduras, masas y productos similares, fabricaciòn de hilos, de teñido, maquila de ropa y artículos de tela, fabricaciòn de sombrillas y paraguas, fabricaciòn de artículos de corcho y procesado, producciòn de màquinas de oficinas; siempre que no conlleven niquelados o cromados, fabricaciòn de relojes y artículos de joyería, armado de juguetes, producciòn de artículos menores de metal que no incluyan niquelado o cromado, elaboraciòn de productos de panadería y pastelería en hornos elèctricos o de gas, fabricaciòn de artículos manufacturados con los siguientes materiales ya preparados, advesto, caucho, celofàn, concha, fieltro, hueso, paja, piel, cuero, plumas y vidrio. Como usos condicionales, se podrà permitir el uso de los terrenos y edificios. Un uso condicional significa que puede establecerse, pero con las siguientes condiciones, generalmente es que usted tiene que confinar todas las posibles molestias que se puedan ocasionar. Se podrà permitir el uso de los terrenos y edificios para cualquier tipo de actividad que tenga características y efectos similares a los usos indicados en la lista anterior, que no produzca ruidos vibraciones, gases, olores desechos eliminables por agua, y peligro de fuego o expersiòn.

Usos tales como comerciales, institucionales o cualquier otro que no sea industrial quedarà sujeto a estudio por parte la Direcciòn de Urbanismo e Ingenieria Municipal, segùn su compatibilidad con la zona industrial, siempre que se ubiquen en la periferia de èsta y no exista conflicto con el uso de la zona.

Vìctor Hugo Morgan Alvarado

Ahì se refiere a la Ley de Salud. Porque habla ahì de que no produzca ruido y esto y lo otro, pero no dice que intensidad.

Arturo Arguello

Es la Ley del Ministerio de Salud.

Lo del almacenamiento de cuestiones explosivas, porque tambièn hay derrames y tambièn hay cerca manantiales.

Si usted ve la lista y todas las características de los usos, se pretende eso, proteger los manantiales. Sabemos que desde San Isidro de Heredia hasta el Virilla, son zonas de carga acuìfera y de manantiales, entonces, siempre tratando de proteger eso es

que no se permite.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

La Estación de Gasolina queda en tanque subterráneo y la mayoría de las industrias tienen tanques de gas, arriba, en superficie, de manera que es más, que le digo yo, o menos dependiente o riesgoso el gas que la gasolina.

Arturo Arguello

Ahí tendríamos que entrar en toda una explicación de como funciona eso.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Yo solo quiero ilustrar el criterio según vamos caminando...

Arturo Arguello

Si quiere le explico como funciona.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Yo encantado.

Arturo Arguello.

Usted tiene un cono y si hay un derrame afecta también el sector del cono. Posiblemente este derrame este más profundo para que llegue a afectar al manantial.

Pero por supuesto todo esto tiene que ser analizado porque todo permiso de construcción lo da el Ministerio de Salud. En ese momento le pueden decir no, no se puede.

Víctor Hugo Morgan Alvarado

Con perdon suyo. Yo hablo de que un tanque va abajo, el tanque de gasolina, el de gas es el que va arriba, o sea que es menos posibilidad de contaminación.

William Murillo

El licenciado Rafael Angel Morales, planteo acá y creo que en función de su observación inicial, de que al inicio de esta sesión el plano de vialidad está en la pared fue cambiado. Esto creo que está creando una nebulosa en el ambiente que inmediatamente queremos aclarar. Por lo que le he pedido al licenciado Oscar Pérez que haga la aclaración del caso y que va a constar en el acta correspondiente.

Oscar Pèrez.

Inclusive la preocupaciòn se acentúa en razòn de la reflexiòn que hace Don Fernando Murillo, en el sentido de que nos dice Don Fernando se omitiò en la convocatoria de este Cabildo con el requisito de tener conocimiento previo con la debida anticipaciòn, dice èl, del plano referente a las nuevas calles. Nosotros lo que vemos es que se ha prestado a confusiòn sobre lo que se ha estado hablando sobre los planos, en realidad desde que se hizo la convocatoria, y tal y como lo señala la convocatoria al Cabildo, toda la documentaciòn referente a lo que se venia a conocer hoy estaba a disposiciòn de cualquier persona interesada y este plano que lo vamos a dejar a disposiciòn de todos ustedes para que lo revisen, al final de la sesiòn; es exactamente ese plano lo que pasa es que este plano durante todo el tiempo que estuvo ahì colocado la gente llegaba y le hacia anotaciones y lo manipulò en razòn de eso se quitò para poner una copia exactamente igual. Aquì està el plano que ha estado ahì colocado, durante todo este tiempo. Esa es la aclaraciòn.

Vecino

En primero lugar yo no dije que el plano fuera cambiado, todos aquí presentes son testigos de que yo le preguntè específicamente al arquitecto y nos dijo que si, y para los efectos de una eventual nulidad, de acuerdo a la publicaciòn que se hizo en la Gaceta. De que si ese plano habia sido expuesto a los habitantes del cantòn, para que fueran examinados y yo le dije si o no y èl dijo, no hasta hoy. Ciertó?

Arturo Arguello:

Si

Vecino.

Fue el mismo arquitecto el que lo dijo, de todas formas y para ampliar un poquito más, pudo haber sido cierto de los planos y el reglamento estuvieron a disposiciòn, inclusive el reglamento se lo daban a las personas. Pero le dieron copia de esos planos a los habitantes ? Inclusive hay gente que llegó a pedir copias, y les dijeron, no, no podemos darles copia porque no tenemos, cierto, muchos llegaron a pedir copias y les negaron la copia porque no habían. Y esas copias no las podían negar, eran documentos que se los tenían que dar a los interesados.

Vecino.

Me consta señor presidente.

Franciso Morera (Asesor Legal de la Municipalidad de Belén).

Para efectos de que el objetivo de la convocatoria surta los efectos necesarios, no vamos a resolver . Porque aquí venimos a escuchar al arquitecto y apenas está comenzando por la parte de ordenación territorial y todavía falta la ordenación vial y tenemos que tener claro en materia de objetivo de esta convocatoria expuesta, que ese es el objetivo legalmente hablando, que ese es el objetivo, nadie lo está inventando y el Código Municipal dispone para que es un Cabildo. En segundo término, como Asesor Legal Municipal acabo de ratificar con el señor Ejecutivo si el plano al que se refirió el señor Arquitecto, por error, que él lo puso hasta ahora, se infiere erróneamente, que la expresión que él lo puso hasta ahora, es diferente al que estaba anteriormente, es el mismo plano, es más, podemos redactar una acta notarial ahora mismo para efectos de amparar legalmente la verdad de los hechos toda vez que el plano que estaba expuesto, estaba ajado, porque tenía notas con lápiz, correcciones con radex, porque la gente que se interesó de previo, vino hizo las observaciones como tenía que ser. De forma y manera que no se está creando un vicio o un ocultamiento toda vez que repito es el mismo plano, nosotros podríamos levantar una acta ahora, no hay ningún problema en ese sentido. Aquí pareciera que se da a entender que hay gato encerrado, y no señores aquí todo es claro. Por último no perdamos de vista que el objetivo de este Cabildo. Quien quiera impugnar una nulidad, tiene derecho a hacerlo, pero lo que no quiero es que esto termine en un debate legal porque ese no es el objetivo de esta reunión.

Vecino

Si me gustaría hacer una intervención, con todo respeto del licenciado. Un plano como este estaba en exhibición. El plano cuando entramos esta tarde había sido alterado, quisiera que se levanta una acta, que este es el plano y que se enseñe el otro plano en que hay un camino que afecta un terreno que se encuentra mi empresa, puesto con tinta encima a mano que no era el plano que estaba acá, si sacaran el plano, lo ponen ahí y levantamos un acta notarial.

Vecino

Señor Presidente, por el orden, señor Presidente; estamos llegando a un momento en que vamos a evitar la discusión o nos vamos a meter en un aspecto que no es el de la convocatoria, yo creo con toda sinceridad y con respeto al órgano convocador que son ustedes y a nosotros los convocados. Con perdón de los asistentes que aquí vinimos a algo, y que yo quisiera en aras de la convocatoria y del interés de todos los que estamos aquí llegáramos al final, que establezcamos; los planos son los mismos al final, pero yo quisiera señor Presidente que llegáramos a una deliberación donde el tiempo que estamos dedicando, ustedes representantes del pueblo, tengamos conclusiones porque si no nos vamos a meter en una discusión que no va a terminar.

William Murillo

Señor Morgan usted tiene toda la razón. Yo pienso que Francisco lo resumió muy bien aquí.

Jack Liberman

Yo solo pido con todo respecto.

William Murillo

Perdón cual es su nombre.

Jack Liberman

Ingeniero Jack Liberman de Plásticos Modernos, yo pido con todo respeto que conste que este camino que está metido aquí con lápiz a mano no consta en el plano que podrá ser aprobado esta noche. Es todo lo que pido con todo respeto.

William Murillo

Haremos la observación suya y se tomará en consideración dentro del acta y si usted lo tiene a bien, incluso como lo planteó Francisco podemos levantar un acta notarial.

El asunto en realidad del plano esa era la aclaración que queríamos hacer y su observación don Jack, la vamos a tomar en cuenta.

Vecino

Yo con todo respeto quiero hacer notar, que eso es muy grave, porque usted está engañando al pueblo. Si claro, porque resulta que está presentando un plano que no es la verdad, resulta que el plano ese es diferente al plano que usted está presentando.

William Murillo

Va a constar eso.

Vecino

Yo quiero hacer constar eso.

William Murillo

Va a constar eso. Y yo quiero aclararle a usted que yo no estoy engañando.

Vecino.

No yo quiero hacer constar que lo que se nos presentò es diferente a la realidad.

William Murillo

Precisamente de esta misma mesa fue que saliò la observaciòn al respecto.

Señor

Yo quisiera presentarme somos representantes de la Defensoria de los Habitantes, ya que con mucho gusto estamos acà ya que fuimos invitados por la Asociaciòn de Desarrollo de La Asunciòn. Yo quisiera decirle a la comunidad que està acà, informarle de nuestra presencia, pues pedirles un poco de calma en el procedimiento, existen los momentos procesales oportunos para hacer todas estas alegaciones, yo creo que debemos seguir adelante. Posteriormente se va a abrir la discusiòn, de las palabras del Presidente saco esa conclusiòn, así que de momento pues terminemos de oír la exposiciòn, creo que es importante para que precisamente con base y fundamento puedan hacer todas las alegaciones que consideren pertinentes.

Arturo Arguello

Yo les he mencionado y se les he reiterado bastantes veces, esto no es rígido, esto es flexible desde todo punto de vista. Asimismo, todo esto que significa esta presentaciòn. Se presenta para consideraciòn de ustedes, si ustedes tienen observaciones, ustedes las pueden hacer perfectamente. No es que nada màs se les va a enseñar y se aprobò y hasta luego, eso no se puede hacer, este es un país de derecho. Por lo tanto si hay cuestiones legales que están afectando pues tendràn que hacerlo las personas màs indicadas que son los abogados y analizarlas posteriormente la Municipalidad. En este momento creo que como todo mundo debe entender no caben esas cosas.

Vamos a ver, los requisitos de la zona industrial: Area mínima, no será menor de setecientos metros de àrea del lote, como frente mínimo se establecen veinte metros, como retiro frontal diez metros, lateral y posterior tres metros, la altura màxima no tendrá limitaciòn siempre y cuando por cada metro adicional a cinco metros se aumente en un metro el retiro lateral y posterior a excepciòn de la zona afectada por el Aeropuerto en la cual regula Aviaciòn Civil. Cobertura màxima: no excederà el cincuenta por ciento del àrea del lote y en zonas de jardines o verdes deberá programarse una arborizaciòn para proteger un poco la posible afectaciòn de la zona residencial.

Vecino

En el campo sobre la zona industrial, una vez aprobado el Plan Regulador, las regulaciones que hay en el GAM pasan a segundo

término, las que estarían en primer término son las del Plan Regulador

Arturo Arguello

Si señor

Vecino

Hay una nota en el GAM sobre los límites entre áreas que habla de una distancia para cada lado, aquí con respecto a los retiros no se menciona.

Arturo Arguello

Este Reglamento se complementa con los Reglamentos nacionales. Y ahí se establece un proceder, eso lo complementa.

Vecino.

Cuando uno construye el MOPT le pide un retiro del centro de la carretera equis metros, en este caso cuando ustedes están definiendo linderos, están definiendo, tengo entendido por eso quiero que se me aclare, del límite de propiedad hacia adentro, en otras palabras, si antes el MOPT era doce o lo que fuera en este momento estamos empezando en el límite de propiedad diez metros en zona industrial, estamos ampliando el retiro frontal casi al doble. Ya llegará el momento de hacer una sugerencia pero quería saber si el concepto que yo tengo es claro.

Arturo Arguello

Que se tome nota

William Murillo

Quiero hacer una aclaración de fondo en este momento. En este momento tiene el uso de la palabra el arquitecto, entonces, estamos en un capítulo de consultas, básicamente de exposición y consultas, entonces por favor pídadle la palabra directamente a Arturo.

Vecino.

Entonces la delimitación es del centro de la carretera. No, es del límite de la propiedad.

Arturo Arguello

El MOPT establece posibles ampliaciones viales.

Arturo Arguello

Entramos a la Zona Industrial Artesanal. La Zona Industrial Artesanal fue reducida, es raro de que la industria grande por decirlo así tiene más necesidad que la industria artesanal que es industria pequeña. Todo este sector aquí era industrial artesanal, lo mismo un pequeño sector hacia abajo, se redujo y quedó establecido únicamente este sector como industrial artesanal. Esta zona corresponde a un sector ubicado al oeste de la zona industrial, terrenos con una topografía más quebrada y que por lo tanto no interesan mucho al uso industrial. Se reservan para el uso artesanal y que requiere menos área del lote y se puede adaptar mejor a las condiciones de estos terrenos. Usos permitidos, en la Zona Industrial Artesanal serán permitidos todos los usos que se detallan a continuación; talleres destinados a la actividad artesanal, como carpintería, ebanistería, tapicería, alfarería, sastrería, talleres de enderezado y pintura, talleres de encuadernación, imprenta y fotograbado, talleres de rejas y portones, talleres de reparación de electrodomésticos. Como requisitos; área mínima no será menor de doscientos cincuenta metros cuadrados del lote, el frente mínimo doce metros, los retiros frontal tres metros, lateral y posterior tres metros. Cobertura; no será mayor al cincuenta por ciento del área del lote y la altura máxima siempre diez metros o tres pisos a menos que esté regulado por Aviación Civil, posiblemente no.

Vecino.

Para decirles que la relación de dimensiones a los metros cuadrados en industria artesanal, me parece que no es congruente y les explico porqué, en industria setecientos metros es nada y si de los setecientos metros usted elimina el cincuenta por ciento es menos que nada y en artesanía, si usted dice que son doscientos cincuenta puede ocupar el cincuenta por ciento, son ciento veinticinco, en ciento veinticinco metros usted no hace un garage. Nada más quisiera que quede constando que las dimensiones en lo que respecta a industrias y en lo que respecta a artesanía no tienen ninguna relación con la realidad, porque usted no puede establecer una industria en setecientos metros de los cuales lo que usted va a usar son trescientos cincuenta, ni puede establecer un taller artesanal en doscientos cincuenta que puede usar ciento veinticinco, de manera que es prudente y es conducente que quede la inquietud con respecto a que las dimensiones no guardan relación con la densidad del área.

Vecino.

Talvez el señor se está refiriendo al lote mínimo, no se está refiriendo al lote máximo, porque si la empresa necesita setecientas hectáreas, las puede utilizar.

Vecino

Yo me considero un industrial moderno, de avanzada, yo empecé con quince empleados y tengo doscientos, creo que soy un ejemplo y ahora me encuentro con que yo compré un lote, ahora tengo cinco empresas, compre un lote de sesenta mil metros cuadrados y resulta que voy a tener un jardín más grande que los de Versailles, cual es treinta mil metros cuadrados de jardín, yo creo que Luis XV se lo desearía. Y entonces yo me pongo a pensar en términos modernos, bueno y que sería mejor, tener un jardín o tener una cancha de basquet, y que sería mejor, tener un jardín o tener una sala de reuniones para la Asociación Solidarista, y hay muchas cosas que me dejan pensar de que estas regulaciones están totalmente en contra de las condiciones normales de la industria moderna, hoy día se nos habla mucho de comunicación, nosotros tenemos desayuno todas las semanas en la empresa y hablamos con la gente y muchas veces me dicen a mi perdone que lo .. en todo esto. Y usted me dice a mi que los Japoneses, cuales Japoneses, si los Japoneses nunca han comido papaya, y nunca han tenido en ambiente que nosotros tenemos y la belleza de nuestros jardines. Costa Rica es un jardín porque diablos, y perdonenme la expresión, nosotros tenemos que destinar el cincuenta por ciento de nuestro terreno a tener jardines, jardines de quien, si nos quitamos es esparcimiento para nuestra gente, entonces ahí no hay contemplado nada. Por ejemplo una cancha de Fútbol Salón o de una basket, no se considera nada. Yo tengo que dejar cincuenta por ciento. Luis XV creo que sería envidioso de mi, porque yo tengo un jardín de treinta mil metros y no es posible en los tiempos que vivimos tendría que haber alguna regulación, para que en los terrenos grandes, yo tengo cinco empresas, y si las quiero juntar, no es posible que en ese espacio yo no disfrute algo mejor para mi gente. Esta bien que hay regulaciones, pero yo pienso que más que un zacatal a la gente le hace más bien una cancha de basquet o a la gente le hace más bien un lugar donde se pueda reunir o cosas de esas, me parece que de alguna manera tenemos que ponernos al día con lo que está sucediendo en el mundo, porque Costa Rica es un jardín. Costa Rica no está con una densidad de población que se puedan aplicar regulaciones del Japón, nosotros vivimos en otro estilo. Claro que yo pienso hacerle un edificio a mi gente para que haga ejercicios y pienso techarlo, porque yo tengo una alta consideración de mi personal, yo pienso que es mejor en vez de un zacatal, prefiero tener una cancha de basquet y un gimnasio pero esta ley no me considera eso y a mi me parece que eso no está de acuerdo con los tiempos modernos. Porque cuando los Japoneses de este momento hacen gimnasia tres horas, resulta que nosotros preferimos tener un jardín, digamos que no sirve para nada.

Vecino.

Para el caballero creo que él sabe muy bien que nuestro país, en nuestro sistema existe la Sala Constitucional, si se considera afectado por esa disposición, que presente un Recurso de Amparo que le sirva de base y fundamento para que se derogue esa disposición.

Vecino

Por supuesto señor, por supuesto .

William Murillo Montero

Por favor señores

Vecino

Nuevamente yo voy a apelar a esto, pero estoy tratado de hacer es hacer ver el buen sentido común a esto. Nosotros estamos apelando al sentido común. Yo no estoy en este momento en la consideración de un planteamiento como el que está usted haciendo. Yo estoy diciendo que a nuestra gente le hace falta otra cosa, y si nosotros determinamos circunstancias que son en contra de una realidad. Yo no estoy hablando de la Sala Constitucional por supuesto, yo soy un hombre de derecho, y acepto el veredicto de nuestros Tribunales, soy un hombre de derecho, yo no estoy hablando de eso señor. Señores yo estoy hablando de la realidad.

William Murillo Montero

Por favor señores, continuamos con la exposición de Arturo.

Arturo Arguello

Zona de Areas Verdes: La zona de áreas verdes son los lotes en verde más claro.

Zona de Uso Institucional: Propósito; esta zona corresponde a los terrenos ocupados por instituciones gubernamentales, los que les decía al principio, los que están pintadas de un color azul o morado; se refiere a lo que son escuelas, centros de salud, los mismos colegios, el colegio nuevo, lo que se pretende es proteger sobre el uso y además las áreas necesarias para una futura ampliación. Tenemos el caso de cementerio que se considera ya una futura ampliación o de instalaciones nuevas como es el Colegio Nuevo para Belén. Usos permitidos; dentro de estos terrenos sólo se permite el uso público institucional. Asimismo los edificios que aquí se construyan, estos aunque son institucionales también tienen requisitos. Área mínima del lote doscientos cincuenta metros cuadrados, frente mínimo del lote diez metros y le exigimos unos retiros frontal de tres metros laterales no se exigen y los posteriores serán de tres metros, altura máxima mayor de diez metros o tres pisos, la cobertura máxima en este caso; ochenta por ciento del área del lote.

Zona de Areas Verdes; propósito, dentro del cantón existen actualmente áreas verdes ya constituidas por la conformación de centros de desarrollo, como son las plazas de los templos

catòlicos. Sin embargo se debe dejar previstas algunas zonas verdes en sectores donde no existen y posiblemente no llegue a darse lo mismo que protegiendo zonas de acuíferos u otras que constituyan parques municipales de uso público, el caso de La Gruta, el Campo de Golf de Ciudad Cariari, áreas que estan identificadas en el plano de delimitación. Usos permitidos, los terrenos, edificios e instalaciones que se establezcan en las zonas de áreas verdes, sólo podrán ser usados por el uso público recreacional y actividades privadas pasivas al aire libre. Como requisitos sólo se restringue la cobertura de los edificios e instalaciones que se ubican en zona de protección, la cual no será mayor de un diez por ciento del área del lote. Parece que alguien me había mencionado algo sobre las áreas verdes, porque algo que vamos a corregir es el Campo de Golf.

Vecino

Ya hice la pregunta por escrito

Arturo Arguello

Zona Agrícola; propósito, en el sector noreste del cantón, existe una zona que aún se conserva como actividad agrícola, el cual se pretende proteger y que a la vez sirva de resguardo a la zona de protección del Aeropuerto. Por este sector está la zona agrícola, viene pasando el cono de aproximación del aeropuerto.

Vecina

Se puede saber que es lo que pasa con el Campo de Golf

Vecino

Se ha estado diciendo aquí que para uso público recreacional y resulta que los terrenos del campo de golf son privados, y estan circunscritos específicamente a la condición de socios del Club.

Arturo Arguello

Usos permitidos en la Zona Agrícola. No se permitiran construcciones, únicamente las necesarias para su adecuado desarrollo; tal como la casa del propietario, el peón, una bodega, galerones, silos etc.

Sin embargo solo se permitiran dos viviendas por finca, quedan absolutamente prohibidas las urbanizaciones o conjuntos residenciales en estos sectores. Tenemos otro sector acá después del colegio definido también como zona agrícola. Sectores que se protegen del desarrollo urbano principalmente por no tener un adecuado sistema de servicios en estos momentos, queda muy aislado de lo que es el desarrollo del cantón. Posiblemente la presión del mismo crecimiento del cantón, vaya a hacer que eso se desarrolle pero se deja para protegerlo.

Como requisitos las segregaciones en zonas agrícolas, debe ser frente a calle pública y con un área mínima de una hectárea.

Vecino

Yo tengo una finca de mango. Que es el cultivo más vagabundo que hay, porque el mango se ve por sí mismo una vez que tiene unos dos o tres años, y yo tengo dos viviendas porque quiere estimular que el que trabaje conmigo. Yo no creo que este cantón sea más o menos progresista que San Mateo, porque San Mateo se está quedando deshabitado hace muchos años, y miren que es en San Mateo, y yo creo que contrario a estimular a que se creen viviendas para el trabajador agrícola se debiera de estimular. Y perdonen que se los diga con mucho énfasis, es una de las razones por la cual uno debe de luchar inclusive como finquero, porque con eso le da estabilidad al trabajador, aparte de que uno se asegura la calidad de mano de obra que un trabajador determinado le de. Yo en ese sentido tengo una discrepancia muy grande.

Arturo Arguello

Nuestra posición es en el sentido de que estamos en un área urbana y por consiguiente la mayoría de la clase de cultivo y de la condición de los peones, la mayoría acuden a la finca y no vive en ella, es casi lo general en este sector. Pero podríamos valorarlo.

Vecino

Por favor que quede constando en actas.

Arturo Arguello

El frente mínimo en zonas agrícolas; veinte metros.

Seguimos con las zonas de protecciones. Dentro del límite del cantón existen zonas que deben ser protegidas tanto por el posible peligro que significan para las personas como para las construcciones por la inestabilidad del terreno. De estos se incluye a la zona de mantos y recarga acuífera que deben obligadamente ser protegidos para evitar contaminación. Esta es una tarea que deberá hacer la Municipalidad, que es resguardar la protección. Además de eso tenemos la zona de protección de los cañones de los ríos que se ubican tanto uno al norte como al sur del cantón. Con las eventualidades sísmicas que han sucedido se ha visto que ha habido deslizamientos pequeños y eso llega a constituir la posibilidad de desgracias mayores, por lo que se intenta esta franja delimitada en blanco, es una manera de delimitación geológica establecida por un geógrafo de nuestra oficina y en la cual se establecen ángulos del canón hasta terreno adentro, para establecer la zona de protección por los ángulos que siguen siempre los deslizamientos, entonces si se

desliza posiblemente no nos afecta porque estaremos fuera de esa zona, si se encuentra dentro, aunque no se vaya la casa. Posiblemente tenga que demolerla por una serie de quebraduras, que se yo, ella misma se va a venir abajo.

Usos permitidos; dentro de la zona de protecciòn no se podrà realizar ningùn tipo de excavaciòn o movimientos de tierras que produzcan inestabilidad al suelo. En las màrgenes de los rìos y cañones no se permitirá la explotaciòn de canteras ni tampoco en la zona de protecciòn de manantiales. Solo se permitirá el uso de bosque inexplorable; los usos actualmente existentes en posibles tajos y canteras, deberàn cumplir con lo indicado en el Còdigo de Minerìa, artículos del 97 al 103 del respectivo Còdigo. La zona de protecciòn de los rìos y quebradas deberà ser definida por el MIREMEN, pero en todo caso no podrà ser menor de diez metros, medidos desde el margen del rìo. En la zona definida de protecciòn de manantiales, no se permitirá evacuaciòn de aguas negras ni servidas así como tampoco la disposiciòn de desechos y basuras.

Vecino.

Creo que deberìa de demarcarse como zonas de no construcciòn cierto límite, para ser màs específicos. Porque inclusive la parte del manantial de los Zamoras se està autorizando una densidad mediad, exactamente inclusive sobre el manantial.

Arturo Arguello

Esa observaciòn la habìa hecho ya el señor Presidente Municipal.

Vecino

Porque si usted marca aquí el nacimiento de Ojo de Agua porque lo que màs interesa a los belemitas, los nacimientos porque no aparecen. Usted me dijo que no se iba a construir ahí. Si estan construyendo cerca de los manantiales, como será sin marcar ?

Arturo Arguello

Hace como cincuenta años con el nacimiento de la Ley de Aguas, me parece, no le puede asegurar eso, lo escuchè de un funcionario. Esas zonas fueron demarcadas. Y existe ya establecido por ley. Nosotros no es que no hemos querido demarcarlas, sino que al buscar informaciòn no hemos podido tenerla, entonces se ha solicitado a un funcionario del SNE, encargado de velar por todos los nacimientos y aguas en el país, que nos ayudara en ese sentido y pudièramos tener por lo menos una regulaciòn en este caso para el cantòn de Belèn. Lo que pasa es que lo que me sucede a mi es lo mismo que le sucede a èl, nosotros en las instituciones del estado con la movilidad laboral, hemos quedado haciendo de todo, entonces con esa

limitaciòn de tiempo, del personal que hay y de toda esta cuestiòn, nos limita a veces tanto que no nos permite llegar a concluir lo que se està haciendo y eso fue lo que le pasò al señor del SNE. En el departamento que trabaja èl, èl es el Jefe, la secretaria, el mensajero y es todo, èl no tiene o no ha tenido la oportunidad.

Señora

Hay que hacer mención de èl, porque sino se hace caso omiso.

Vecino

La preocupaciòn mìa es que yo fui regidor en 1968, imagìnese usted que existen acuerdos delimitando esas zonas; los nacimientos de San Antonio de Belèn. Y se protegieron unos dìa despuès se dejaron. Quiere decir que si nosotros desde 1968, en ese tiempo cuando el presupuesto eran treinta y cinco mil pesos, no podìamos hacer nada, ahora que tienen dinero no se le ha protegido en nada. Todo el mundo entra a los nacimientos se sirve del agua, todo el mundo se baña en los sobrantes de agua o en las pilas de los nacimientos y ahì no hay protecciòn y es lo que màs nos interesa a los belemitas.

Vecino

Deberìa de establecerse una consideraciòn por lo menos gràfica de protecciòn a estos puntos, aunque sea màs amplia, es màs fàcil mediante estudios modificarlo a una zona màs pequeña que pretender hace la zona màs grande. Cuando no habìa Plan Regulador el INVU demarcaba con un gran cìrculo, la zona de protecciòn del Balneario Ojo de Agua y la zona de protecciòn de los Zamoras. Si no hay estudios, si no hay nada, creo que tiene màs valor el cìrculo para efectos gràficos, y saber de que ahì la Municipalidad y los vecinos se preocupen etc.

La Municipalidad anterior ha denegado permisos de construcciòn para urbanizaciones, que han solicitado disponibilidad de agua, porque dice que no hay abasto de agua, sea por el sistema, pero uno de los graves problemas es por el origen de eso y si no se protege.

Arturo Arguello

Yo se que usted tiene toda la voluntad de respetar eso, pero habràn personas que pelearan por eso. Si esa definiciòn tècnica no existe, nada hacemos con ponerle un cìrculo. Era lo que les decìa del estudio que tiene cincuenta años, porque muchas veces se reuniàn los viejillos ahì en el parque y decìa uno de ellos, yo le doy cien metros por eso al Presidente Municipal entonces se hizo un decreto, asì de esa manera. Pero un anàlisis tècnico no se ha hecho, esa definiciòn es la que hace falta

Señora

Entonces se debería hacer un estudio para saber. Es porque afecta al proyecto. No se pueden hacer las cosas a medias. Si afecta a una parte del proyecto entonces se tiene que llegar a ello. No pueden limitarle a las personas o las industrias por ejemplo ciertas áreas verdes y estas cosas no se definen por falta de un estudio. O sea esto debería ser lo más exacto posible.

Arturo Arguello

A nosotros en el INVU nos interesa hacer estas cosas bien, usted sabe, los presupuestos, el personal, se ha venido abajo y se ha perdido mucho.

William Murillo Montero

Que dicha que escucho esta inquietud de parte de la población. El Concejo anterior inició y este Concejo le está dando seguimiento a un Convenio con el SENARA, para demarcar los diferentes manantiales, no solamente con un círculo concéntrico hecho ahí a veces por un dibujante, sino por criterios técnicos que toman en cuenta área de carga, topografía, y una serie de aspectos técnicos que realmente nos permitan no solamente trazar un círculo, sino de catastro y otras consideraciones topográficas y demás que se han señalado y definirán cuáles son esas áreas que vamos a constituir. Quisiera informar a la comunidad de que en eso estamos siendo consecuentes, se ha venido trabajando y don Alfonso lo mencionaba de una inquietud desde 1968. Este Concejo le va a dar a eso la tecnicidad que requiere para estos tiempos modernos.

Vecino

El señor dijo que ustedes estan dispuestos a hacer un montón de cosas pero que estan limitados. Pero no han invitado nunca yo estoy dispuesto a trabajar de gratis. Me siento muy orgulloso de estar hoy aquí, de tal manera señor que si usted lo tiene a bien, con mucho gusto, yo dispongo muchas horas para trabajar.

Arturo Arguello

Llegamos al artículo trece: Zona Comercial, esto se refiere al centro de Belén, casi que el único centro comercial y antiguo que se ha desarrollado en todo el cantón, porque La Ribera tiene un desarrollo comercial muy escaso al igual que La Asunción, casi que se da un nivel de desarrollo lineal o sea calle principal, pero San Antonio tiene el mismo cuadrante comercial y se ha desarrollado a orillas de la Iglesia y la Plaza que son y han sido siempre el centro principal de reunión de la población del cantón y donde se surte la mayoría de habitantes de estos sectores vecinos.

En el cuadrante central de San Antonio se ha generado una zona

comercial que podríamos denominar; central que por el alto costo del terreno, se debe definir una reglamentación que la proteja y controle los futuros usos y los existentes.

Usos permitidos; dentro de la zona comercial sólo serán permitidos los usos comerciales y otros similares o complementarios al uso comercial con excepción de bodegas y comercio al por mayor, talleres mecánicos de rejas, enderezado y pintura y cualquier otro similar que entre en conflicto con el uso predominante que es el uso comercial.

Como requisitos tenemos; el área mínima del lote no será menor de ciento cincuenta metros cuadrados, el frente mínimo ocho metros, los retiros; al frente se tienen dos metros el cual se dejará como una extensión de la acera y los laterales no se exigen y posterior será de tres metros, la cobertura permitida ochenta por ciento del área del lote como máximo y la altura máxima los diez metros o tres pisos. Terminamos así con todas las regulaciones y articulaciones que existen para las zonas.

Señora

En este proyecto se considera en esta área donde pueden haber talleres mecánicos, de enderezado y pintura. Que pasa con la gente que actualmente reside aquí, la contaminación no les importa, con la gente que va a vivir acá. Tanto que les importa el área verde para la gente industrial.

Se puede entender por comercial lo que son locales de ventas de comercio, pero talleres de enderezado y pintura...

Arturo Arguello

No se permiten.

Vecino

A mi me llama la atención que toda esa serie de recomendaciones que se hacen. No se dice absolutamente nada con relación a calles futuras. Como podría ser por ejemplo determinar cual es la situación de una finca por donde se va a pasar una calle nueva, en que situación va a quedar el dueño de esa propiedad, si va a tener libertad de compra-venta de comercialización o si va a quedar congelada en parte, porque yo no veo ahí absolutamente nada.

Arturo Arguello

Uno de los aspectos es el Plan Vial y la Ley así lo estipula; que dice que los terrenos que estan afectados por un Plan de vialidad, es por si usted quiere desarrollar una urbanización, usted debe abrir una calle principal para el desarrollo y comunicar cierto sectores de manera que no vaya a llegar el

momento, en que algunos sectores se quedan aislados totalmente. De manera que debe haber un ordenamiento de esa vialidad, sin embargo así se lo he manifestado al Concejo para que ellos lo tengan presente, esto no es tan rígido, si usted quiere desarrollar y no se lo permiten porque está afectado por una vialidad usted, tiene por Ley un año, si a partir de ese año la Municipalidad no le pagò el dinero para expropiación para esa franja de terreno, para la calle usted puede desarrollarlo absolutamente.

Vecino

Pero es la propia Municipalidad la que tiene que dar el permiso, entonces puede presentarse un problema de intereses.

Arturo Arguello

Pero sin embargo vea lo que usted habla, en el Reglamento se establece que en cada Asociación de Desarrollo Integral un miembro va a participar en una Comisión. Lo que significa que si usted tiene una observación puede hacerla por medio de esa Comisión.

Vecino

Segùn lo ha explicado usted, las nuevas calles son para cuando los interesados van a abrir una urbanización.

Arturo Arguello

Para cuando usted va a construir una urbanización.

Vecino

Pero en realidad en el caso de ciertos puntos en San Antonio de Belèn, ya uno se pone a ver que el problema de la venta de lote esta eximida porque se ha agotado en cierto modo la capacidad del lotes para vender. Entonces yo me pongo a pensar, si nadie abre calles para hacer urbanizaciones entonces yo no se que va a ocurrir en un pueblo como estos, porque a mi me parece que deben ser dos iniciativas; una iniciativa particular y otra iniciativa pública. Porque a las Municipalidades les puede interesar abrir determinadas calles también. Y a los interesados particulares se les puede hacer difícil abrir nuevas calles porque el sistema de urbanización es tan caro que muy poca gente se va a arriesgar a meterse a esos proyectos .

Arturo Arguello

La Ley de caminos en uno de sus artículos establece "a solicitud de los vecinos de algún sector" ayuda con la Municipalidad y el MOPT. Los vecinos pueden abrir vías.

Vecino

Porquè la zona agrícola es tan poca y tan alejada ?

Arturo Arguello

Todo mundo piensa que esto se va a poner amarillo mañana, no. Esto es un Plan y todo lo que existe posiblemente se quede así, es una intención de ordenamiento, donde la gente va a desarrollar o va a crecer ordenadamente y nada y no hayan esos conflictos. En esto lo que se pretende es que usted viva tranquilo.

Artículo catorce habla un poco de lo que les comentaba. Como parte del control y seguimiento porque esto no es únicamente que se aprueba y se guarda en una gaveta y la población debe preocuparse por eso, estar detrás de la Municipalidad que es la que va a manejar esto. Una cosa que debe quedar clara es que es la Municipalidad la que maneja esto, nosotros somos un asesor.

Como parte del control y seguimiento la Municipalidad creará una Comisión de Control y Seguimiento, en la que participará un miembro por asociaciones de desarrollo del cantón y un funcionario de la Dirección de Urbanismo del INVU. El Concejo Municipal se encargará de nombrar a su comisión de seguimiento, en apoyo al Reglamento de Zonificación que indica también un reglamento de construcciones.

William Murillo Montero

Hay un desorden en el ambiente y creo que no es lo más adecuado. Creo que como respeto al arquitecto en atención a su exposición. Tampoco en función del orden que debe tener esta sesión. Creo que la sala es un poquito caliente, en función de esta situación vamos a crear un receso de diez minutos y continuamos.

William Murillo Montero

Estamos entrando en el Artículo catorce y hemos encontrado una inconsistencia entre la penúltima y última página, definitivamente no hay coherencia entre las dos partes. A tal efecto, este Concejo ha decidido suspender esta Sesión Extraordinaria y para ahondar en algunos conceptos legales del porquè esta decisión, le voy a pedir al Asesor Legal, doctor Francisco Morera que profundise sobre esta decisión.

Francisco Morera

Si la idea estimables señores es la siguiente, revisando el texto del documento hay una incoherencia argumental entre la penúltima y la última hoja, en la penúltima hoja se determina como; voy a leer literalmente para que lo vean.

...como òrgano contralor de estos estudios y la adecuada aplicaciòn de las políticas cantonales sobre saneamiento y medio ambiente se creò la Comisiòn Especial de Medio Ambiente, la cual para recomendaciones para su aceptaciòn o rechazo de los estudios, los que se solicitan para predecir y detectar impactos beneficos y adversos de una acciòn, por lo tanto deben cumplir con los siguientes puntos como mínimo.

Esta hablando de los requisitos de la comisiòn y de los estudios que debìa dar, pero suponiendo que despuès siguen los requisitos como mínimo, que deben rendir esos estudios se para a un argumento totalmente inconexo conceptualmente con lo anterior porque habla de las modificaciones al reglamento. De forma y manera que es claro que aquí falta una hoja. Esta falta de una hoja es un error material de buena fe por supuesto, ocurrido con ocasiòn del pase del documento en el INVU y del empaginamiento. Legalmente hablando, esto podría originar una nulidad y podría originar que todo este esfuerzo que ha hecho este Concejo Municipal se pierda.

Señora

Yo si la tengo

Francisco Morera.

Usted tiene la hoja ? No sè. En todo caso revìsela, pero si la tuviera, el problema es èste, este texto es una unidad, cualquier persona se presenta acá en uso de todos sus derechos podría impugnar por falta de informaciòn, eventualmente en la Sala Cuarta que es como la Pomada Canaria, sirve para todo, le pegaría un recurso de amparo y le pegaría una nulidad en virtut de que afectan las reglas de este debido proceso y se afecta la informaciòn. En esa perspectiva este Concejo no desea claramente perder el esfuerzo que se ha hecho, con ocasiòn de convocar por todo el esfuerzo que esto significa. Así las cosas y en aras de darle màs oportunidad a la comunidad, vean que incluso es una acciòn de beneficio a los intereses comunales aquí expresos en esta Asamblea. En aras de que las personas puedan revisar dado que algunos alegatos que no tuvieron tiempo suficiente etc. No obstante que los documentos han estado expuesto. Suspender el acto con la potestad que el Concejo tiene de suspenderlo, porque esta Asamblea es de consulta, de oír observaciones de oír sugerencias, pero el Concejo es el director del proceso y puede cancelarlo o puede suspenderlo conforme a las potestades que el Còdigo Municipal y la Ley de Planificaciòn Urbana le da. En esa perspectiva repito, para crear todavìa mayores posibilidades de opiniòn, por escrito o verbales y en atenciòn a que estamos día trece, esa hoja que falta (va a constar así en actas) va a estar expuesta para quiènes desen complementar su texto a partir del día diecisiete o sea a partir del día martes. Para darle alteraciòn suficiente, no hay que publicar el edicto porque es una

continuidad del acto administrativo, no hay necesidad de eso, ya las formalidades estan cumplidas, es simplemente una continuaciòn de la audiencia administrativa, en consecuencia estando a disposiciòn de las personas que lo deseen retirar esa hoja para complementar su texto a partir del dìa diecisiete y por todo el plazo que se va a dar de un mes, eso repito con la idea de ahondar criterios de que puedan haber màs sugerencias por escrito, de crear màs posibilidades de opiniòn, esa es la idea, la naturaleza de este acto es crear opiniones corrientes de observaciòn al documento. En esa perspectiva el Concejo ha decidido, repito con la potestad que le es propia suspender esta audiencia convocarla formalmente ya hoy quedarían notificados los miembros de la comunidad y los aquí presentes para que la continuidad del acto administrativo se de para el dìa diecisiete de junio, a la misma hora, a las seis de la tarde.

II. OBSERVACIONES POR ESCRITO

1. Alfonso Murillo Alfaro, Cédula No.4-053-741, 250 mts, oeste del Palacio Municipal.

OBSERVACION: Usos permitidos. No debe permitirse dentro del cuadrante patios abiertos que cause arena, piedra, productos de concreto y otros que ocasionen daño y la salud de los vecinos, ya que producen gran cantidad de polvo; dentro del área comercial.

Zonas de Protección: Insisto que debe marcarse zonas de protección en todos los nacimientos del Cantón de Belén.

2. Caridad Murillo Fallas, Cédula No.4-139-086, 150 mts al oeste de la Iglesia de Belén.

OBSERVACION:

- a. En el capítulo de zonas de protección se debe de indicar y delimitar la no construcción en nacimientos de agua o manantiales para evitar construcción cerca de ellos. Así poner en efecto decretos y leyes que ya regulan el caso.

- b. Usos permitidos: En el párrafo primero donde se plantean las excepciones de lo comercial especificar todo aquello que pueda dañar la salud o que en alguna forma afecte el vivir de los habitantes que residen actualmente en esa área.

3. Juan Manuel González Zamora, Cédula No.4-092-565.

OBSERVACION: Artículo No.14: No se debe limitar esta comisión a los miembros de las asociaciones, al miembro del INVU y a otro de la Municipalidad. Sugiero muy respetuosamente, se incluya un miembro de los Industriales del pueblo y pertenecientes a la Cámara de Industrias ya sea nacional o de Heredia, otro de los comerciantes, un

vecino de cada distrito.

4. Ing. Jack Liberman (P.M.), Cédula No.8-031-074, PLASTICOS MODERNOS.

OBSERVACION:

1. El plano presentado en el plebiscito **NO** contempla una calle perpendicular a la denominada Calle del Avión que divide en dos las propiedades al este de esta. Sin embargo, el plano exhibido con anterioridad, por la Municipalidad fue alterado y sí contempla tal calle. Este último plano no deber ser considerado.
2. El uso de los terrenos propuestos para Zona Industrial solicitamos sea modificado e incluya indutrias de transformación de plásticos.

5. Ing. Jack Liberman (P.M.), Cédula No.8-031-074, PLASTICOS MODERNOS.

OBSERVACION:

1. En la Zona Industrial la cobertura propuesta es de 50%. Proponemos sea aumentada a 80%.
2. Especifican un retiro al frente de 10 metros a partir del lindero. Proponemos: -Modificar este retiro, sea a partir del centro de la calle y signifique un retiro no mayor de 4 metros a partir del lindero.
3. Proponemos que el lote industrial NO sea menor de 2.500 metros cuadrados.

6. Ing. Jack Liberman (P.M.), Cédula No.8-031-074, PLASTICOS MODERNOS.

OBSEVACION:

1. Respecto a contaminación ambiental, la Municipalidad exige un Estudio de Impacto Ambiental previo a cualquier construcción. Esto es una redundancia dado que ante Comisión Nacional expresa se presenta y debe obtenerse aprobación de un estudio similar. Por tanto, se propone que la Municipalidad solo exija la presentación de tal estudio aprobado y no sea ella quien decida.

7. Desiderio Solano Moya Cédula NO.9-122-449, Teléfono: 293-46-28.

OBSERVACION: Con todo respeto solicito se reboque parte

de la zona establecida como desarrollo institucional y se contemple como zona de Alta Densidad, ubicada en ambos lados de la nueva carretera que da acceso a las nuevas instalaciones del Liceo de Belén.

8. Tatiana Reuber Coronado, Cédula 1-594-010, Teléfono: 239-22-11. REPRESENTANTE DE TABACALERA COSTARRICENSE S.A. Y GALLITO INDUSTRIAL S.A.

OBSERVACION:

1. - Dentro de los usos permitidos en la Zona Industrial no se contempla la elaboración y manufactura e cigarillos, que como bien es sabido existe una empresa que desde hace varios años esta ubicada en esta zona como lo es Tabacalera Costarricense S.A.

- Considero importante que el Concejo Municipal, analice el límite de cobertura en la Zona Industrial, ya que los terrenos son carísimos y los terrenos generalmente sobre pasan los 700 mts por lo que debería de ser en proporción al tamaño del lote, ya que un lote de cuatro hectáreas, es un desperdicio que solo se puede construir en un 50% y ocasionando graves lesiones a los derechos de los particulares al solo poder construir en un 50%. Considero importante que las empresas tengan un área verde, pero de 50% considero que es una exageración.

2. Otra consideración en relación a la cobertura en la Zona Industrial, sería importante que las empresas contemplen zonas recreativas para sus empleados y al establecer por medio de este plan que solo pueden utilizar el 50%, se estaría limitando a los empresarios, en su actividad y no podría ofrecer zonas de esparcimiento para sus trabajadores.

9. Hector Rodríguez Campos, Cédula No.4-115-465.

OBSERVACION:

1. Considero que se deben demarcar zonas de no construcción, en los alrededores de los diferentes manantiales (Nacientes Agua Potable). A como se demarca la zona del Manantial del Balneario de Ojo de Agua.

2. También el plan vial debe ser puesto al día con la actual realidad de las vías o carreteras. Ya que ahora se consideran calles privadas siendo públicas.

3. La franja de no construcción de los cañones del Río Segundo y Virilla deben ajustarse más a la realidad y no una demarcación de oficina.

10. Se conoce nota suscrita por la Lic. Thais Zumbado R, Presidente y Mayra González. Secretaria de LA ASOCIACION DE

DESARROLLO INTEGRAL DE LA ASUNCION DE BELEN; con copia a Joyce Zurcher, DEFENSORIA DE LOS HABITANTES y Suleyka Salom R, DIRECTORA DE URBANISMO-INVU. Que dice textualmente:

En relación al Plan Regular de Belén y por acuerdo de la Asociación de Desarrollo Integral de La Asunción, hemos decidido participar en el Cabildo del 13 de mayo de 1994 con el apoyo firme de todas y cada una de las modificaciones, y/o observaciones que se presentaron al Concejo en carta del 25 de agosto de 1993, los cuales fueron acogidas por el Concejo Municipal anterior.

En vista de lo anteriormente expuesto quisiéramos que el documento del Plan Regulador definitivo contemple todas y cada una de las observaciones, a que hicimos referencia en carta de fecha 25 de agosto de 1993 (la cual adjuntamos).

A continuación detallamos los puntos sobre los cuales se omitieron en la redacción final de Plan Regulador.

1. Artículo 2, Zonificación

Modificar, específicamente "Cuando un lote o finca quede dividido por el límite entre zonas industrial y residencial o en donde el desarrollo industrial perjudique sensiblemente la zona residencial, las regulaciones de cualquiera de ellas podrán extenderse aparte del lote o finca, hasta una distancia de 100 metros de dicho límite, lo anterior con la aprobación de la Asociación de Desarrollo Integral, a través de su representante en el seno de la Comisión de seguimiento del Plan Regulador según el artículo número 14 (Seguimiento al Plan Regulador).

Aplicar la modificación anterior en el límite entre la zona industrial y residencial, ampliando las actividades permisibles en la zona residencial, con pequeña industria (Definir las actividades).

2. Artículo 5, Residencial Mediana Densidad.

Inciso 1 Usos Permitidos.

Cambiar la redacción A: Se permitirán los usos indicados para la zona de alta densidad, además actividad hotelera y servicios afines.

3. Artículo 6, Zona Residencial de Baja Densidad.

Ampliar el uso permitido de la zona residencial de baja densidad, para que se desarrollen proyectos turísticos, apartamentos, condominios residenciales y actividades comerciales que no desmejore la calidad de vida de los habitantes de la localidad.

Eliminar el tope de altura máxima definido en el Plan Regulador por una mayor altura de construcción en aquellas zonas afectadas por las regulaciones de aviación civil, cuando la topografía del terreno así lo permita. (Lo anterior se puede aplicar a las zonas de diferente densidad).

4. Artículo 7, Zona Industrial

Uso permisos. Parques de recreación exigibles del 50% del área definida en la cobertura máxima, u que además puedan sumarse como área de ampliación de la zona de amortiguamiento y/o infraestructura recreativa. (Canchas, Gimnasios y otros).

5. Artículo 14, Seguimiento al Plan Regulador

Como parte del control y seguimiento del Plan Regulador y sus futuras modificaciones, la Municipalidad creará al momento de aprobarse el Plan Regulador, una comisión de control y seguimiento, en la que participará un miembro por cada Asociación de Desarrollo del Cantón, uno de la Municipalidad y del INVU, para asegurar, la participación comunitaria en la planificación del cantón.

Agradeciéndoles la atención que se sirvan dispensar a la presente nos reiteramos atentamente,

11. Thais Ma. Zumbado Ramírez, Cédula No.4-128-702.

OBSERVACION:

1. En razón, de que son varias las observaciones, y que son las mismas que sugiere la Asociación de Desarrollo Integral de La Asunción, solicito respetuosamente se tengan como observaciones de la suscrita en forma personal las mencionadas en forma escrita por dicha Asociación.

12. José Luis Zumbado Chaves, Cédula No.4-133-437.

OBSERVACION: Sin contemplar zona de protección de Manantiales, y posterior a la aprobación del Plan Regulador, podría la Municipalidad denegar permisos de construcción a un propietario, aunque luego se determine mediante estudios que la zona no es apta para construir por posible contaminación. Además, entre la aprobación del Plan Regulador y los estudios por parte del SENARA, se pueden consolidar construcciones en forma grocera que perjudique los acuíferos.

13. Se conoce nota suscrita por el Sr. Guido Fallas Solano de SERVICIOS CIUDAD CARIARI S.A. a la Municipalidad que dice textualmente: "Respecto al PLAN REGULADOR, les tenemos la siguiente objeción: Los terrenos que ocupa el

Campo de Golf del Club Cariari, ciertamente son área verde, pero no son sitios públicos, sino privados, pues el Club es una institución privada, y el acceso está restringido por la calidad de socio del mismo.

14. Daniel Gutierrez Rodríguez, Cédula No. 1-447-448.

OBSERVACION: En la zona de los Hoteles Herradura y Cariari no se contempla la posibilidad de construir edificios de gran altura, siempre limitado por aviación civil, estas propiedades tienen gran valor y exigen en ellas anteproyectos de varios hoteles que serían grandemente perjudicados con el Plan Regulador. Propongo que sea incluida y se libere su altura de acuerdo a las condiciones existentes.

15. José Dolores Trejos Corrales, Cédula No.2-114-730.

OBSERVACION: La zona de segregación de 500 M2 no estoy de acuerdo, porque esa área no hay fincas, son casas con un solar y personas de escasos recursos: Solamente la Finca de Don Antonio Lehman: Para pensar mío, creo que ese estudio no es el apropiado. OBSERVACION: Cuantas casas construye el INVU en 500 metros.

16. Yamileth Núñez Arroyo, Cédula No.4-135-495.

OBSERVACION: Me parece que se ha dejado muy poco espacio dentro del territorio belemita para áreas de alta densidad, esto trae como consecuencia que una persona de mediana o escasos recursos no tenga acceso en el futuro a un terreno para vivienda en el cantón, debido a que un área de 300 metros en adelante a \$7.000 el metro resulta muy caro.

17. Pío Murillo Arroyo, Cédula No. 4-108-401.

OBSERVACION: Tengo inquietud en cuanto a la Zona Industrial Artesanal, parece injusto que se establezca esta zona que precisamente será para artesanos que se sabe comienzan muy pobremente. Además, mi inquietud es hasta que tamaño de Industria Artesanal debe ubicarse en la Z.I.A. ya que artesanía puede considerarse desde un pequeño taller de zapatos hasta algo más grande.

18. Juan Carlos Bolaños Murillo, Cédula No. 2-453-991.

OBSERVACION: Se debe dar mayor información al pueblo, en este día 13 05-94; hemos llegado menos de 80 personas; si San Antonio de Belén cuenta con 15.000 habitantes o más, es representativa esta cifra. Aparte de ello, que están peleando los industriales, el más afectado es la mayoría de lo belimitas; ellos son los que tendrán que ir a vivir a otro sector. Se requiere de mayor información al pueblo. Se debe negociar; pero debe saber para opinar. Por lo

demás me parece un excelente Plan Regulador pero con modificaciones.

19. Pío Murillo A, Cédula No. 4-108-401.

OBSERVACION: Según entiendo en la Z.R.M.D el tamaño mínimo de lote es de 250 M2. Ejemplo: Pregunto. Que pasa en un futuro con una familia que tenga 4 hijos y un lote con 800 mts, solo podrá ubicar 3 hijos-Heredar.? Tendrá que vender para ubicar en otros lugares a sus hijos.

20. Bernardo Murillo Alfaro, Cédula No. 4-051-270.

OBSERVACION: En este cabildo no se cumplió con el requisito de tener conocimiento, con la debida anticipación. Al plano referente a las nuevas calles que se proyectan abrir ya que fue al inicio del cabildo que se colocó, la cual no permitió conocer previamente.

21. Se conoce nota suscrita por todos los vecinos de CALLE FLORES, a los señores del Concejo. Que dice textualmente:

" Nosotros lo vecinos de Calle Flores de Belén, respetuosamente exponemos ante ustedes la convocatoria publicada en los periódicos, a un Cabildo Abierto, citada para el día 13 de Mayo. Con el fin de analizar el plan de ordenamiento urbano del cantón de Belén, expresamos lo siguiente:

1. El plan, en su planteamiento total, creemos que ayudará al ordenamiento del cantón en el futuro.
2. Sin embargo, el estudiar el plan a fondo llegamos a la conclusión que el mismo trae grandes beneficios pero también perjudicará a las clases más necesitadas.
3. Al dividir las zonas residenciales en tres partes: alta, media y baja densidad, se afectaría a las clases más pobres de nuestra comunidad, ya que los recursos para adquirir un lote y comprar una vivienda se verían imposibilitadas por el área mínima permitida en segregaciones de lotes.
4. Ante la posibilidad de que, se aprobara el plan como está expuesto, nuestro cantón estaría el alcance de las clases adineradas y nuestro hijos se verían en la imposibilidad para poder residir en la tierra que les vio nacer.
5. De acuerdo con los distintos puntos expuestos anteriormente, solicitamos respetuosamente se sirvan reconsiderar el plan expuesto con el fin de que las

zonas residenciales queden reducidas a alta y media densidad, dejándose las partes más alejadas para esta última y con la cantidad de metros cuadrados expuestos en el plan.

Esperamos que se tomen en cuenta nuestras inquietudes".

22. Se conoce nota suscrita por el Arq. Jorge Beeche Pozuelo Cédula No.1-478-899, al Lic. Luis Orlando Rodríguez, Ejecutivo Municipal. Que dice textualmente: "Tengo en mis manos el proyecto del Plan Regulador del Cantón de Belén y me preocupa que en este no se incluya una zona de vital importancia como el área a la Autopista General Cañas, específicamente la zona de los hoteles.

Tengo conocimiento que lo Hoteles Cariari y Herradura tienen proyectado en sus propiedades proyectos de gran altura que no aplicarían dentro del plan regulador propuesto.

También sé que en la zona de los Arcos y al costado norte de la Autopista están proyectados grandes edificios, que aunque no esten dentro del cantón de Belén conforman un contexto dentro de la zona con características muy propias.

Esta zona es, sin duda alguna, un área de gran crecimiento y de un uso muy particular que merece ser incluido dentro del plan regulador.

La altura debería de estar limitada por Aviación Civil, ya que esta varia de acuerdo a la distancia del sitio a construir del Aeropuerto.

En el caso particular, lo que me preocupa es que en el lote contiguo al Centro Comercial Cariari he estado elaborando un proyecto de gran altura desde hace más de diez años, los planos de dicho proyecto se encuentran terminados.

Estas propiedades son de gran valor económico y se verán gravemente afectadas con la aplicación del nuevo plan regulador especialmente en altura.

El desarrollo de esta zona trae grandes beneficios al área y a San Antonio de Belén, y esto implica nuevos servicios, mejoramiento de vías e infraestructura, generación de nuevos trabajos y fuertes ingresos por concepto de impuestos.

Le agradezco su atención a la presente y en espera de que esta misiva pueda colaborar en parte con el gran trabajo que se ha realizado hasta el momento. Me despido de usted muy atentamente,"

Sin más asuntos que tratar, 8:30 a.m. Se levanta la sesión.

SEGUNDA PARTE:

**CONTINUACION DE LA EXPOSICION DEL
PLAN REGULADOR PARA EL CANTON DE BELEN.**

Se da continuación del Cabildo abierto el día diecisiete de junio mil novecientos noventa y cuatro, a las seis de la tarde, en el Salón de Sesiones de la Municipalidad de Belén en, San Antonio.

Miembros Presentes

REGIDORES PROPIETARIOS:

Ingeniero William Murillo Montero
Señor Victor Manuel Sanabria Villalobos
Licenciado Oscar Emilio Pérez Zumbado
Sr. Francisco Javier Sánchez Zumbado

SINDICOS PROPIETARIOS

Profesor José Francisco Zumbado Arce

FUNCIONARIOS MUNICIPALES

EJECUTIVO MUNICIPAL

Licenciado Luis Orlando Rodríguez González 4-121-229

SECRETARIA MUNICIPAL

Señorita Mónica González Pérez

ASISTENTES DEL PUBLICO AL CABILDO ABIERTO:

NOMBRE:	NUMERO DE CEDULA
Leovigildo Chavés Mora	2-389-221
Edgar R. Araya	1-473-217
Victor Víquez Bolaños	4-102-955
Leonel Murillo M.	4-107-836
Francisco Morera	9-021-953
Jose Luis Ulate Ledezma (Representa a CONDUCTEN S.A.).	1-419-1411
Dagoberto Pérez Oviedo (Representa a CONDUCTEN S.A.).	2-460-216
Victor Lizano S.	9-001-480
Rafael A. Morales	2-265-661

Jose Luis Zumbado Chaves	4-133-437
Carlos Luis Zuñiga Monge	1-406-1095
Ligia I. Dada	1-432-314
Luis F. Espeleta	1-418-813
Daniel Escalante	1-222-331
Juan Manuel González Zamora	4-092-565
Lisbeth Murillo R.	4-146-161
José Luis Rodríguez Murillo	4-086-889
Bernardo Bolaños Murillo	4-091-720
Mauricio Marenco Chase	1-628-836
Julio González González	2-325-447
Pablo Marino Caruso	Res. 758-73045-317
Victor H. Morgan Alvarado	1-201-975
Jack Liberman G.	8-031-074
Celia Chacón Jiménez	1-398-165
Carlos E. Rodríguez Alfaro	4-094-324
Alan Murillo	4-135-350
William Alvarado Bogantes	4-130-350

MIEMBROS AUSENTES

REGIDORES PROPIETARIOS

Doctor Carlos Enrique Brenes Rodríguez
Señor Carlos Alberto Villegas Zumbado

REGIDORES SUPLENTE

Sra. Yineth Céspedes Serrano
Sr. José Guillermo Delgado Arias
Sr. Pascual Gerardo Arroyo Montero
Srta. Leandra Alfaro Chaves

SINDICOS PROPIETARIOS

Sr. Federico Rodríguez Madrigal
Sr. Rodrigo Fuentes Acosta

SINDICOS SUPLENTE

Sr. Marcos Porras Quesada
Sr. Juan José Rodríguez Campos
Sr. Román Villegas Alfaro

William Murillo:

El día 13 de mayo tuvo como fin un cabildo para proceder a las observaciones al Plan Regulador que se pretende implementar en el cantón de Belén.

Antes de dar inicio a la sesión quisiera hacer algunas observaciones respecto al procedimiento:

1. Reafirmar que esta es una sesión consultiva y de ninguna forma deliberativa. Estamos básicamente para atender observaciones que la gente de la comunidad belemita o los interesados tengan a bien al plan regulador, y al plan vial. Por otra parte al igual que la vez anterior vamos a tener dos momentos: A) Momento en el que el Arq. Arturo Arguello del INVU va a continuar exponiendo lo referente al Plan Regulador, posteriormente el Plan Vial. Al final de cada capítulo se va abrir un momento para consultas o aclaraciones. B) En un segundo momento vamos a atender las observaciones concretas que ustedes tengan, preferiblemente quisieramos que al igual que la vez anterior sean hechas por escrito y la oportunidad de que cada uno de ustedes si lo tiene a bien pueda verbalmente también referirse para que se contemple dentro del acta. De esta manera esperamos salir satisfechos de esta sesión.

Vecino:

Las observaciones se podrían entregar posteriormente o tienen que ser ahora.

William:

Ahora. Ya que son contempladas dentro de acta, en toda caso están a bien de ustedes ampliarlas o hacer alguna otra observación, aún la sesión no termina.

Ahora, vamos a darle la palabra al Arq. Arturo Arguello para que siga con su exposición.

Arturo Arguello:

Buenas noches, continuamos hoy en lo que corresponde al reglamento de construcciones.

Dentro de los requisitos que se indican a continuación, se puede dar alguna omisión, por lo que se complementa a este reglamento con el Reglamento Nacional de Construcciones.

Antes de continuar quiero indicar que la Municipalidad en días pasados publicó en la Gaceta un Reglamento de Construcciones esto es un complemento a ese reglamento y en algunas partes se indica exactamente lo mismo que se situa en este.

Las obras de construcción, reparación, remodelación, excavación y rellenos, ampliaciones o demoliciones de edificios, dentro del ámbito del Cantón de Belén, deberán contar con el respectivo permiso o autorización municipal, extendido por esta.

Para la colocación de rótulos sobre fachadas se deberá obtener

la autorización de la Municipalidad, el tamaño de los mismos será:

-en zonas residenciales no podrá exceder de dos metros cuadrados y solo podrán colocarse paralelos a la calle.

-en zona comerciales e industriales, dentro de la propiedad serán de cinco metros cuadrados como máximo por cada 10.00 metros de frente de lote o 20% de la fachada del edificio y siempre se deberán colocar paralelos a la calle dentro de la propiedad. En dicha zona podrán colocarse rótulos perpendiculares a la calle dentro de la propiedad, pero en dicho caso el tamaño no podrá exceder de 2.5 metros de largo.

No podrán colocarse anuncios en sitios sobre la acera o en lugares que afecten la perspectiva o panorámica y armonía del paisaje o donde se infrinja la Ley de Tránsito.

En la Zona de Baja Densidad, solo se permitirá una vivienda por lote y vivienda unifamiliar, aún cuando la parcela provenga de la reunión de dos o más lotes. No será permitido el fraccionamiento de los lotes si alguno queda con una área menor de 500.00 metros cuadrados.

En las zonas de Media y Alta Densidad, donde se permiten los edificios multifamiliares, la superficie del lote no será menor de los 500 mts cuadrados, fuera del área afectada por alineamiento del M.O.P.T. o Municipales y con un frente mínimo de lote de 15.00 metros, retiro frontal y posterior 4.00 metros una área de piso no mayor de 160%, cobertura del 75%, no más de 4 pisos, área de esparcimiento de 10.00 M2 por vivienda.

Los programas de interés social, solo serán permitidos en la Zona de Alta Densidad y únicamente cuando se contemple urbanización y vivienda y aprobadas por el Sistema Nacional Financiero de la Vivienda de previo.

Para el caso de permisos de construcción, mejoras o cambios en el producto de las industrias, se debe presentar un estudio de Impacto Ambiental Obligatorio (Aprobado por la Comisión Nacional de Estudios de Impacto Ambiental), así mismo queda a criterio de la Ingeniería Municipal el solicitar este estudio para cualquier otra construcción.

Como órgano contralor de estos estudios y la adecuada aplicación de las políticas cantonales sobre saneamiento del medio ambiente, se crea la Comisión Especial del Medio Ambiente, la cual en el término de 30 días naturales hará las recomendaciones para aceptación o rechazo de los estudios, los que se solicitan para predecir y detectar los impactos benéficos y adversos de una acción, por lo tanto deben cumplir con los siguientes puntos como mínimo:

1. Nombre de la empresa o industria.
2. Nombre del representante legal.
3. Tipo de producto.
4. Comercialización del producto.

5. Tipo de proceso que lleva la producción.
6. Tipo de residuos que genera el proceso industrial.
7. Manipulación y deposición de desechos sólidos o líquidos que proceso necesitan,
8. Nombre del Ingeniero Químico o profesional en la materia que representa a la empresa.
9. Elaboración de presupuesto que indique magnitud de la producción que se da por mes.
10. Estudio del sector por posible afectación de ruidos.
11. Indicar si existe utilización de acuíferos en el sector.
12. Planificación de posible ampliación de las instalaciones y la capacidad de producción.
13. Generación de empleo dentro del sector y con la indicación de clase o nivel de conocimiento de las personas.
14. Certificación de la Comisión Nacional de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental.

Todo lo anterior con el fin de tener una evaluación del tipo de industrias establecidas y por establecerse, para así contar con una base de datos con información de mercado de trabajo hacia la población, impactos ambientales en la zona y el posible manejo de controles específicos.

La información debe ser presentada con antelación a cualquier proyecto o intensión de construcción, acompañada de los estudios y gráficos que sean necesarios y convenientes para el debido análisis.

Se escucha cualquier duda al respecto.

Vecino:

Disculpe, yo llegue un poco tarde de lo que estaba diciendo sobre Estudio de Impacto Ambiental, es lo siguiente: El Estudio de Impacto Ambiental está bien regulado y reglamentado y hace poco por reglamento pasando este estudio bajo una parte técnica del criterio del Ministerio de Energía y Minas, yo no se si este esta de acuerdo o va a ser el mismo del Ministerio. Qué sucede si se presenta un estudio aprobado por el Ministerio de Energía y Minas, y pasa aquí a la Municipalidad y resulta que no hubo aprobación.

Arturo Arguello:

Dentro de los requisitos, si usted ve eso es lo que hay que presentar, en el punto **No.14. Certificación de la Comisión Nacional de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental.** Ellos deberán desistir ese documento aprobando o desaprobando el estudio presentado. Pero como se indica posteriormente todo lo demás que se está pidiendo esta en la Municipalidad poder manejar de alguna manera todo lo que significa poder tener trabajo, afectación que podría haber en algún momento en el cual la Municipalidad no se vaya a dar cuenta con que contenido se hizo. Pero con esa intención es que la Municipalidad puede

tener información si algunos de los puntos que falten aquí se ve que va a afectar en algo y el Estudio de Impacto fue aprobado la Municipalidad tal vez podría crear algún tipo de requisito para controlar esa afectación a la zona donde se va a construir o ampliar. Pero si el estudio definitivo la Comisión es quien lo apruebe y determinará si lo aprueba o no, eso es uno de los requisitos.

MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

Las modificaciones o derogaciones que se deseen hacer o introducir al presente Reglamento, deberán someterse en lo indicado en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, previo estudio y justificación técnica de la necesidad.

Esta es la parte que corresponde a la flexibilidad a todo este tipo de proyectos, definitivamente no puede ser estático y rígido. Y si se quisiera modificarlos por la aceptación de personas o cosas que se dio y se analizó en el momento; posteriormente con la parte que no se podía aplicar perfectamente se modifica y se abre un proceso. Ya que de acuerdo al artículo 17 de Ley de Planificación Urbana, hay un trámite a seguir.

SANCIONES:

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.

La Municipalidad o la Dirección de Urbanismo del I.N.V.U. 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.

Se aplicarán todas las sanciones tanto a los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que concientan la violación del mismo. Estos son los funcionarios municipales, por que el Reglamento y sus complementos que son los planos de zonificación y vialidad son manejados por la Municipalidad.

Finalizamos con la lectura del Reglamento para el Plan Regulador.

Se escucha cualquier duda al respecto. Sino procedemos a la explicación de lo que es el Plan Vial que es el plano que tenemos en la pared.

Vecino:

Se puede hacer una pregunta sobre el material, el por qué en Zona Industrial, usted me podría explicar sobre el punto 17, no se permiten los productos de desalmacenaje.

Arturo Arguello:

Tenemos claro que hay un tanque que existe para guardar gases y en ese sentido la persona que intenta guardar en un tanque de ese tipo esa materia no se usa.

Vecino:

Pero en otros países lo utilizan para guardar agua o otro tipo de cosas, como nos pueden aclarar en ese punto para que nos quede más amplio.

Arturo Arguello:

Si alguien tiene alguna recomendación que la hagan por escrito.

Un vecino:

Permitame en ese mismo punto, se analizan como silos cualquier tanque de combustible. Yo creo que es la aclaración a la que se llega, porque si un silo es para guardar granos lógicamente no debe guardarse explosivos, porque también ya lo que son tanques de combustible llevan incluso su regulación de como se debe construir y operar etc.

Arturo Arguello:

Naturalmente están bajo tierra.

Vecina:

En el punto veintidos dice fabricación de residuos que no incluya tejidos, es nada más hilos. Esto no incluye telas inaccesible de producto terminado, nada más hilos.

Arturo Arguello:

No porque es la liberación por el cuadrante, lo que se intenta aquí no hacer el tipo de industria que mana, sino tratar que el teñido sea un tipo de desecho.

Vecino:

Que pasa con las que ya estamos allí.

Arturo Arguello:

No hay ningún problema.

Vecina:

Que pasa si necesitamos expandir la tintorería.

Arturo:

En ese caso habría que analizarlo tanto en el Ministerio de Salud como en el Depto. de Urbanismo del INVU., conjuntamente Municipalidad, porque está establecido ya dentro del área Metropolitana y áreas industriales su tipo de industria que se puede ubicar.

Vecina:

Entonces podríamos cambiar o aclarar un poquito ese punto para las industrias que ya estamos allí que necesitamos expandir, porque los terrenos fueron comprados para ese uso.

Arturo Arguello:

Como les decía lo que indica el Reglamento es que lo que está se queda, no hay ningún problema, pero si lo nuevo va en contra de la norma, estas normas son las que existen desde que se crearon la zona industrial hace diez años, entonces como hay una tendencia de crecimiento de una planta establecida posiblemente se permita.

Vecina:

Lo que yo no quisiera es que quede esa palabra "posiblemente", sino que fuera una apertura ya que una planta ya establecida, allí con su planta de tejido pueda hacer extracción, no que sea posiblemente lo que pueda ser verdad.

Arturo Arguello:

Aquí se está respetando básicamente lo que dice el reglamento de zona industrial porque lo que existe es lo que se permite exactamente en el reglamento no vamos a ampliarlo en industrias de tipo que no se permite, para este caso yo recomiendo lo mismo las observaciones de las personas que están al tanto, sobre todo la gerarquía que sigamos la dirección de urbanismo, Municipalidad y Ministerio de Salud.

Vecino:

En el 3.5 Cobertura máxima no excederá el 50 % del área del lote, y en zonas de jardines puede programar su valorización, esto que quiere decir. Es otro punto del que yo no estaría de acuerdo, porque una industria tiene su capital, compra su terreno para instalarse dentro de ese terreno y respetar el 50 % de ese terreno es demasiado grande verdad.

Arturo Arguello:

Esa observación ya se hizo. Para explicarle a la señora, que esto supuestamente es una continuación de una reunión que ya paso.

Vecino:

Yo sugiero dos cosas, que se atendiera por lo menos las observaciones de la reunión pasada. Y dos haber que tratamiento tiene, porque nosotros venimos aquí, se hicieron observaciones y ver si esto tiene alguna validez o simplemente ustedes deciden o si los presentes tenemos alguna importancia de lo que se sugiere, porque como plantea la señora aquí, hay industrias que hicimos inversiones multimillonarias no para usar el 50 % de los terrenos.

William Murillo:

Algunas de esas observaciones ya fueron propuestas, entonces creo yo que esto es un acto de hacer consultas y que estamos abiertos en primer instancia a darles solución, evidentemente se hace este cabildo abierto para conocer cada una de las observaciones que exponen ustedes y tratar de considerar y someterlas a un estudio.

Vecina: (Se identifica como la señora Ligia Dada que representa a la Cía DADA S.A., y KOKITO S.A.).

En la forma de cuestión artesanal aquí se nos explica el porque no fue dirigida en la Zona Industrial, en el propósito en el punto uno, esto sólo corresponde a un sector ubicado al oeste de la zona industrial con una topografía quebrada, que por lo tanto no interesa mucho al uso industrial, porque no fueron incluidos en la zona residencial.

Arturo Arguello:

Si está establecido el reglamento y zonas industriales ya existentes.

La señora LIGIA DADA y represento DADA S.A., y KOKITO S.A. el problema es que lo que es Zona Industrial Artesanal es muy importante, porque a lo menos nosotros que tenemos un terreno allí nos queda muy dictado, porque si queremos construir o vender el terreno, solo podemos usar este tipo de industria para ofrecerlo, o si queremos nosotros hacer algo quedamos muy limitados, entonces si nos gustaría pues que se revisara eso.

Arturo Arguello:

Ojala que se hiciera por escrito.

Vecino:

Para hacer únicamente una observación, a la señora le están pidiendo que lo haga por escrito, y en el aviso publicado en la Gaceta se establece que puede hacerse por escrito o verbal, a ustedes les corresponde si es verbal o tomar nota.

William Murillo:

Esto es únicamente cuestión de forma, yo creo que las observaciones se están tomando y hay que estarlas estudiando y darles una solución, por lo tanto creo conveniente que debe tener el nombre de cada uno de ustedes antes de hacer esta exposición, porque de hecho la secretaria está tomando nota, aunque ustedes tengan la gentileza de ampliar esta exposición, nos den el nombre.

Francisco Morera Alfaro:

Pareciera que hay duda sobre la anterior reunión, y el que presenten por escrito las observaciones es para seguir el procedimiento, y en el comentario general, no lo digo por la exposición de la señora Dada, que esta en todo su derecho de hacerlo, sino que a veces se da la idea de que a la Municipalidad le interesa poner a juego ciertas cosas, no es así en realidad la Municipalidad tiene gente auto administrativo de idea de hacer una consulta actual gente que domina no hay resorte única y exclusivamente cuando se aprueba, será la Dirección de Urbanismo que nos den un criterio técnico de carácter, Ingeniería, Urbanístico, Arquitectónico y Jerárquico, de manera que es una primera parte, esto lo digo para que prevalezca una atmósfera y de crear un ambiente de comportarse no se vea el documento como una imposición Municipal, que alguien cualquiera que sea, no sienta que se está despojando en su derecho de trabajar.

En realidad la actitud de nosotros, yo he hablado bastante no es que pretendemos que la Municipalidad este imponiendo este reglamento a sangre y fuego, no jamás lo que nosotros estamos aquí es para velar porque las cosas se hagan correctamente y lo hemos manifestado en la audiencia anterior y lo repito ahora que se han dado varios actos que en la realidad riñe con la realidad.

Vecino:

Lo tenía para posiblemente alegarlo pero, lo voy agregar de una vez, el mismo hecho que la audiencia anterior fue suspendida, yo dudo de la legalidad de ese acto y lo dudo por una razón muy importante y por favor quiero que quede constando en actas, el período más importante de la audiencia que es de la posibilidad una de las principales razones de ese principio es exactamente para que no sucedan las cosas que están pasando ahora, en la

anterior audiencia había un grupo de personas mucho más que ahora unas treinta y cinco o cuarenta personas, de las cuales han estado empapadas de lo que está ocurriendo llevamos el hilo de como se estaba desarrollando la audiencia y estaba Carlos Coto y se suspende la audiencia, y todavía con una suspensión de un mes, y lógicamente esto viene a gravar la situación, al suspenderse la audiencia anterior del cabildo necesitamos una total unidad a ese cabildo, relación que reitero de principio de continuidad, acuerdensen que están participando personas en esta audiencia que no estuvieron anteriormente, la opinión de estas personas pueden ser tomadas en cuenta, pero no va hacer la misma opinión general que se había tocado en la primera audiencia, por estas razones yo le pido al colega Asesor de la Municipalidad que nos explique en base a que principios o a que normas fue que se dió la primer suspensión, inclusive pudo haber quedado para otro día pero no por un mes.

Francisco Morera:

Algunos presentes que no vinieron a escuchar opiniones de abogados, tal vez en todo caso, en primer lugar nadie puede alegar semejante a la ley del principio general durante la primer audiencia se omitió ubicado el tiempo e informe a la ley, ahora este tipo de cosas debe actuarse con la transparencia que se amerita, que se suspendió para socegar el derecho del administrado, acorde que se suspendiera, perdon sugerí que se suspendiera el acto anterior, que el acta consta que por un problema de empaginamiento faltaba formar, si alguien impugnaba la relación de principios en actitud de agregar omisión e información, y presentaba una página a mi juicio con todo respeto, el amparo prosperaba fácilmente, que fue lo que quisimos con esa suspensión del acto abogamos a tener tendencia de un amparo y darle toda la lentitud que se quería incorporar el documento que faltaba, si un mes ocho días la ley no impone lo contrario, en este caso el período le favorece al administrado no favorece a la administración. Como va ser posible alegar algo en esta audiencia y que se olvide, perdón es un argumento que no es de recibo, nadie se puede olvidar de una circunstancia en la cual tiene mucho interés de recopilar todos los documentos, miren señores, presidente municipal, esto es una asamblea constructiva aquí no vinimos a votar, no interesa quien vino haber las actas ahora toda la comunidad es la que tenía que estar, sin embargo, aquí no hay ninguna discusión si alguien tenía que manipular porque vino la vez pasada esto le quita el carácter público a la asamblea y entonces la asamblea pierde sentido esto es un caso de unión voluntaria, entonces en el aspecto de que todo ciudadano tiene el derecho que el código Municipal les da, cual es ese derecho proponer las sugerencias al Concejo y este las recoge, la incorpora según su mejor criterio y las propone a la Dirección de Urbanismo para darle la aprobación definitiva en ese momento ya que de eso se trata, esta es una reunión lo dice el Código para escuchar observaciones, no para someterlo a votación y para que tenga un criterio vinculante una observación de un administrado, porque al ministerio ni le interesa, e incluso para todos tienen la

misma oportunidad, los registros de alguna persona no se pierde el legítimado el derecho, por la vía legal, un recurso contencioso o recurso de amparo, una acción inconstitucional. Pero no permitamos aquí someter a discusión, ya que vinimos a escuchar observaciones.

Vecino:

Yo estoy totalmente de acuerdo con don Francisco con que es un acto consultivo y voluntario en eso no hay duda, pero como en todo acto humano tiene que ser reglamentado por leyes, y en este se han cometido una serie de violaciones en este cabildo señores, y esto que queramos que seamos nosotros que estar aquí perdón, es estar perdiendo el tiempo para luego impugnar en los tribunales eso es una situación que se puede agregar ahora. Si todo se hubiera desarrollado dentro de la normalidad no estuviera pasando todo esto.

William Murillo:

Bueno, entonces estamos en el momento de consultas concretas para el arquitecto referente a lo que esta tarde ha presentado. Si hay alguna consulta adicional.

Vecino:

Mi nombre es Juan Manuel González, represento a Metálica Imperio, en el artículo II, en el artículo III, el punto 3 dice: Los requisitos de las construcciones (retiros, cobertura, área de construcción u otros,)), al final del artículo dice la Municipalidad podrá reducir los requisitos o no exigirlos del todo, a juicio de la Ingeniería Municipal previa consulta a la Dirección de Urbanismo I.N.V.U., nosotros los que hemos servido al Municipio debemos tener mucho cuidado por que es una observación, que nosotros no estemos supeditados nunca del poder de nosotros de los belemitas de decidir nuestros asuntos y no quedar supeditados a la opinión de un ente superior. A mi me parece que los que hemos querido a esta institución debemos poner mucha atención a este artículo por que resulta que nosotros no vamos a poder definir, porque los burócratas son los que nos van a decir a nosotros como regir los destinos de Belén, yo creo que ellos pueden ser ese artículo, debe decir a juicio de la Ingeniería Municipal previa consulta a la Dirección de Urbanismo I.N.V.U. no previa, CONSULTA y que la Dirección le de al Concejo, que el Concejo valga la redundancia el estudio técnico, pero que nosotros nunca cedamos la potestad de decidir nosotros, y eso hay que ponerle mucha atención, porque entonces nosotros estamos cediendo, el Régimen Municipal estará sediendo más de lo que ya le han quitado , y entonces nosotros ya no somos nada. Estoy hablando como belemita y como exrepresentante de este Concejo.

William Murillo:

Hay alguna otra consulta adicional.

(Manifiesta al representante de CONDUCEN), ya que usted levanta la mano, usted anteriormente hizo una consulta respecto a la publicación en la Gaceta del Otorgamiento de Permisos de Construcción. Este fue publicado en la Gaceta No.70 del 13 de abril de 1994.

Vecino:

Yo represento a CONDUCEN S.A. mi nombre es José Luis Ulate. En el artículo VII. en la Zona Industrial, allí no se especifica dentro de esas actividades, la actividad que lleva a cabo CONDUCEN. Entonces no se si se puede ampliar estas actividades, ya que nuestra empresa está siendo excluida dentro de zona Z.I.

Arturo Arguello:

En una parte del reglamento establece que una industria que dentro de los mismos cargos no se pide puede establecerse. En la sección de consultas debe entender la filosofía de los usos que se dieron en la zona industrial solo por entender, hablamos de una zona industrial, hablamos de colchonerías, de depósitos, de maquinaria agrícola, de estaciones de gasolinera, de almacenes de tranquilizantes.

Vecino:

Yo quisiera saber la filosofía para que esas cosas pertenezcan a una zona industrial y porque no lo que es industria en fabricación de cables eléctricos que son la formación de tráfico que realmente están aquí en el Cantón, por supuesto que es culpa de las presentaciones por escrito, pero yo no comprendo el porque una zona industrial pareciera que es una zona comercial, depósitos, almacenes, bombas de gasolina, y que hacen allí.

Arturo Arguello:

Dentro de la parte de zona industrial, todo este tipo de establecimientos están categorizados como industria, por ese motivo es que aparecen, y si usted en cualquier momento hace la consulta en el Reglamento de Construcciones también lo establece como industria, usted hizo la observación la otra vez y he estado conversando con la Directora De Urbanismo y no había ninguna razón, porque esto yo manifestaba que hace diez años, en ese momento no se pensaba lo que iba a suceder, a diez años plazo, definitivamente lo que usted manifiesta buen razonamiento, y lo que ella dice es que hay una buena posibilidad de que eso sea una de las partes de los usos permitidos, pero por supuesto desde la vez pasada se les dijo que está en comentarios en la Oficina de la Dirección de Urbanismo y estamos analizando este asunto.

Representante Conducen:

Según los trámites que dice el licenciado, de hace diez años, hay algo por escrito, o es cosa del pasado.

Señor Luis Espeleta, representante de la Cervecería Costa Rica:

Una pregunta de observación, dentro de la zona industrial los usos permitidos o sea me parece que una lista de 31 actividades es poco limitante en el sentido de que, por ejemplo, bueno yo represento la Cervecería Costa Rica, la Cervecería podría ser en un futuro tener interés en otras actividades que no están enumeradas aquí, en una muy sencilla creo que no hay nada de refrescos gaseosos, cualquier cervecería o cualquier país o muchas cervecerías usan gaseosos, refrescos o concentrados de alimentos, no veo concentrados de alimentos de animal que se desarrolla en el Cantón, incluso me parece que está un poco limitante, porque no incluye talvés lo suficiente para abarcar todo tipo de actividad que se pueda generar dentro del Cantón.

Señora Dada:

Sobre este mismo punto, sería muy importante o talvés sería una manera de hacerlo no es no especificar el tipo de industrias sino más bien planificar dentro del tipo de industrias que puede estar dentro de las zona, a mi me gustaría que nos dijera cuales son la regulaciones y que es lo que no se va a permitir, y partiendo de ahí todo lo que no esté allí se va a permitir dentro de la zona.

William Murillo:

Bueno, pasamos a lo correspondiente al Plan Vial.

Arturo Arguello.

El Plan Vial es el Complemento de lo que es la zonificación urbana, este es el uso de todo el cantón; está establecido su uso para desarrollar lo que es el propósito que lógicamente tiene que haber una lógica e incluida vialidad para que suceda un desarrollo ordenado, que no se nos vaya ir de la mano lo que significa controlar lo que es la vialidad, sobre todo los desarrollos habitacionales que siempre son un problema. Por este motivo es que nosotros lo que estamos indicando con la simbología, el tipo de vía, lo que esta proponiendo o la que ha está establecida. Establecida por ejemplo en el caso que el Ministerio de Obras Públicas sea el que tiene potestad sobre esas vías como son las vías nacionales. Y las de potestad municipal que está estableciendo los anchos para cada una. Esto con el fin de que si alguien quiere desarrollar un sector, aún sin desarrollar respete en lo posible esa vialidad. Lo que intenta es comunicar sectores. En la sesión anterior, yo comentaba que si en un sector como Belén continua con la misma conformación cualquier día puede existir un problema, si esas vías no dan suficiente a basto.

Tenemos vías de 20 metros que son las nacionales que están reglamentadas por el M.O.P.T. ellos establecen 20 metros de ancho y retiros de 3 metros a ambos lados; para el resto de las calles se establecen 2 metros que es la norma general. Con excepción de la zona industrial que ya está establecido en el reglamento.

Vecino:

Cuantos metros son nacionalmente en la zona industrial.

Arturo Arguello.

El M.O.P.T establece retiros de 3 metros pero si la zona industrial colinda con otra calle.

Un vecino, cuanto es el retiro nacionalmente en la zona industrial.

Arturo Arguello:

El M.O.P.T., establece un retiro nacionalmente de 9 metros, pero si la zona industrial colinda con una calle, su reglamentación de retiro, generalmente como la zona industrial esta manejada con el reglamento que le decía anteriormente viene siendo los seis metros manejados en propiedad, seis metros de inicio de la propiedad. Tenemos vías de 18 metros.

Vecino:

Queremos hacer una observación si la calle no está en condiciones y la línea de propiedad tuviera 8 metros, hay que considerar, que sería una nueva línea no la que tiene.

Arturo Arguello:

Les decía anteriormente que no hay posibilidad de ampliar, hay una posibilidad, algunas veces está de 14 metros y también algunas veces de 9 metros, también en la zona de protección en lo que es la vía de ferrocarril ya está establecida por ellos en 7 metros de derecho de vía, en general entonces si hay algún comentario o alguna duda con mucho gusto.

Juan Manuel González Zamora:

Yo tengo aquí el primer reglamento de la Municipalidad de 1978, el primer Plan Regulador que se sometió a conocer, en este plan había una ruta alterna, que por cierto es ya una vía de derechos reservados y porque no se tomó en cuenta esa observación para desarrollar esta área y descongestionarla en Belén.

Arturo Arguello:

Porque no se tomó en cuenta es porque no estuvimos de acuerdo.

Juan González Zamora:

Esta decisión fue comunicado o en caso de aprobado por la Municipalidad, aquí está el Reglamento, esto no fue aprobado por razones de interés, esto es la base, pero si está el reglamento y es lo que ha venido para medio enderezar el desarrollo de Belén, los planos en el Depto. de Ingeniería para que se ubique para dirigir el desarrollo, en aquella oportunidad se hicieron las consultas pero habían intereses de por medio, se había pensado de que la Municipalidad comprara manzana y media, con el fin de ubicar a todos los talleres que habían pero vino la crisis del 81 y entonces no se pudo comprar , pero en todos los planos que aquí en el desarrollo urbano que se ha dado hasta hoy, lo que pasa es que este acto administrativo se dejo hace años.

En el punto 3. 3, que razonamiento existe para que se diga eso.

Arturo Arguello:

Ninguna razón especial, sucedió este tema eran observaciones que consideraban algunas en ese momento, don Julio González fue uno de los que manifesto la intención de hacer un arreglo.

Juan González Zamora:

Sobre la calle Don Chico donde hay hay 15 metros a ambos lados, la razón específica para que halla este retiro tan grande, era para mi la división entre la zona industrial de la zona residencial. Hay la Municipalidad en aquel entonces tenía que proteger de la contaminación del ruido, de alguna cosa, con una zona donde los industriales que allí se se ubicaran entendieran que tenía que desarrollarse alguna protección, y ahí están empresas industriales como BUGER KING, que debieran rodearlo de árboles para formar barreras para proteger la zona residencial, ese es el espíritu real.

Vecino: (Repr. Plásticos Modernos):

Esa es una magnífica razón para que la Municipalidad no de permiso de construcción, a menos de 10 mts, pero como está escrito aquí afecta a cualquier industria en cualquier punto de la zona industrial, que se acerque o no a la residencial. Yo lo que le veo a este reglamento es que yo estoy muy en desacuerdo cuando se presenta una razón como esa, pero aquí afecta a todos y cuando el metro vale 4 ó 5 mil colones una industria ponemos un mínimo frontal de 100 metros, estamos afectando un milloncillo de pesos, eso solo porque se nos olvidó hacerla en tal lado o no se si me explico. Esa es una razón muy valedera, siempre y cuando se aplique donde la razón sea valedera en toda

la zona industrial.

William Alvarado:

Yo también quisiera hacer unas observaciones, por que yo fui Presidente Municipal y fui el gestor de precisamente de eso, que sugiere esa zona. Nada más dejenme decir un aspecto esto como lo decía Juan Manuel, se hizo de una manera científica, no fue de una manera antojadiza. El área no solo se corrió en la zona industrial, sino también en la Z.R. Lo que son las áreas de terreno, estas siguen siendo propiedad de la empresa y los que tienen integrado la residencia, lo que no se permite es la transfusión y básicamente lo que pretende esa transfusión para evitar molestias de la Z.R. a la Z.I. Si ustedes ven esa calle tiene 14 mts. Esos retiros encontramos que las empresas estaban mu pegadas a las casas. Y un ejemplo claro es el inicio de la calle, y allí se hicieron mediciones de decibéles que por ejemplo en industrias donde el grado de contaminación por ruido es mínima, como por ejemplo ALMOSSI S.A., y sin embargo se detecta que ya estaba afectando a esas distancias. Consideramos que el área debía ser mayor, pero bueno, eso es lo mínimo que nosotros podríamos hacer para tratar de separar la Z.I. de la Z.R., esa es básicamente la razón.

Vecina:

De acuerdo a la observación que el hizo, si esa calle de Don Chico está supuestamente hecha para dividir la Z.I. de la Z.R., sigo insistiendo de porque la Z.I.Artesanal está en ese sector. Si supuestamente esa calle es para dividir.

Arturo Arguello:

La siguiente es una zona de una alta densidad o una media densidad donde la concentración de la vivienda es mayor y así mismo las otras. Sobre la Z.Artesanal se establece un mínimo de terreno bastante amplio y densidad es muy baja, y además de eso un uso artesanal no implica mayor problema que el de la industria, ya que esta tiene horarios mayores.

Vecino:

Pero por favor la petición sería que nos saquen a nosotros de esa zona.

Vecino:

Yo solamente para que conste en actas es que este retiro de metros está afectando industrias, que tienen una calle nacional en el frente como la TABACALERA Y PLASTICOS MODERNOS que quedan en medio de la propia Z.I. o sea a un lado de la calle y el otro la calle Z.I, y entonces se está aplicando un criterio de protección de casas en un lugar que por definición aquí se dice que no se pueden hacer casas, eso es cuando yo planteo que se

aplique cuando tienen sentido.

William Murillo:

Yo creo que usted ha hecho una observación por las cuales le da un alto fundamento, yo creo que en ese sentido esta clara su observación, pero a mí me parece que es de tomar en cuenta y analizar.

Hay alguna otra consulta; para continuar. Bueno hemos cumplido la primera etapa de esta sesión, que es la explicación del Plan Regulador, y creo que las consultas al arquitecto han sido en su mayoría respondidas. Vamos a entrar a la segunda parte, que son observaciones concretas que tengan a bien plantear por escrito.

Como un gesto de cortesía a ustedes, dado que se a retirado algunas personas que han planteado observaciones, y que han llegado algunas otras, que quizás ignoran algunas, quisiera leer las observaciones planteadas al momento. Voy a permitirme leer cada una, y si alguien quiere redundar brevemente al respecto, le vamos a permitir en un tiempo prudencial. **(Lee las 22 observaciones hechas en la primera parte de este Cabildo).**

Las intervenciones hechas de las observaciones leídas fueron:

1. De la No.4.1: Tengo una observación a eso. Simplemente que había sido puesto un plano que había sido alterado, nada más quería que quedara en el acta que la observación 1., que el plano expuesto había sido cambiado.
2. De la observación No.4.2: Que incluya plásticos, todos los que estamos allí, por ejemplo: Complex, Plásticos Modernos.
3. De la No.6: Con respecto al Concejo dudo que a nivel de una Municipalidad, existan todos los técnicos capaces de analizar estos estudios, yo considero que si existe una comisión nacional de estudios de Impacto Ambiental, la cual debe aprobar la instalación o no de una industria. El requisito que se debe dar es que esa comisión que tiene los medios apruebe que industrias se instalen y no pretender que una Municipalidad después cuestione. Por lo que creo que si existe es para que a nivel nacional ese ente apropiado para dar el permiso.

William Murillo:

Estas son las observaciones planteadas al momento contempladas dentro del acta y que serán de estudio posterior. Los que quieran plantear observaciones adicionales pueden hacerlas, agradeceríamos sean por escrito.

Juan Manuel González:

Yo nada más es para que en la zona industrial se de la posibilidad de marcos de bicicletas y muebles metálicos para que quede contemplado dentro de las actividades y luego el asunto del artículo 14, yo creo que es muy importante que reflexionemos un poquito en no limitar la conformación de la comunidad que va a ver de las observaciones a las al Concejo y al I.N.V.U. En mi propuesta yo pondría allí como industrial a algunos de los industriales que aquí nos puede representar dignamente, un representante del comercio y por que no un representante que podemos los belemitas que ilustre la cultura de la Ribera, del Centro y de La Asunción, que represente otro nivel de pensamiento de manera que en la comisión alla bastante discusión para que verdaderamente salga un proyecto bien depurado y ya la Municipalidad puede aprobar algo que tenga sentido con bases suficientes y así salga un proyecto bien definido. Es por esto que que verdaderamente creemos que esto se va a definir, y si todos tenemos representación, y si los industriales pusieron un mal representante eso pues ya no es culpa , pero si aquí no nos ayudan vamos a estar llorando constantemente.

William Alvarado:

A mi me parece particularmente que este asunto debe ser analizado por el Concejo al igual que sucede con los permisos de construcción, las patentes, que a pesar de que se haya aprobado por los distintos departamentos , siempre necesita el refrendo del Concejo y como tal si el Concejo no tendría opinión sobre esto en este sentido, esto sería un principio de liberazgo , por eso me parece que se debería estudiar, ahora si el Concejo no tiene la capacidad para estudiar este asunto, existen los organismos, las Universidades, esta sería la primera observación y la segunda es sobre el área de cobertura, yo creo que un cincuenta por ciento es demasiado, sin embargo , yo sugiero por ejemplo, que el área sea de un 80% y que el desarrollo industrial sea muy elevado a mi me gustaría para que se den cuenta los graves problemas que existen en el Cantón, las viviendas que hay alrededor del Río Quebrada Seca. A mi me parece que se debe hacer un estudio técnico y que servicio debe darse y cubrir esta área, la tercera observación es el definir el área de vivienda de baja densidad, yo quisiera que se considere lo que es el Plan Regulador no es algo que se establece como tal o que algo permanente, esto requiere cambios, cuando se van hacer cuando existan los servicios adecuados, la estructura del suelo que pueda soportar mayores construcciones. Pero volviendo al caso de Belén donde estamos sentados en un manto acuífero y que no existe sistema de alcantarillado ni aguas negras, hasta que no se haga algo adecuado no se podrá cubrir más terreno.

Un vecino:

No quiero hablar de ignorancias ni de hablar mal del Concejo todo lo contrario, solo digo que este es un país que muchas

veces actuamos con legalismos, mi opinión fue que si hay un interés personal que van a aprobar un estudio de impacto ambiental, que si ya por ley y por constitución los vecinos pueden en algún momento decir que esta haciendo afectado el medio ambiente y cerrar cualquier empresa, en este caso aprobar lo que hay en este reglamento adicionalmente, sin implicar que en cualquier momento que la Municipalidad así lo quiere como así lo tiene toda su independencia sería saludable para su institución.

Un vecino:

Escuchando la exposición del señor Ex-regidor William Alvarado, me siento muy contento porque esta Municipalidad es muy llegadora, realmente a veces con todo el respeto, yo creo que la mayoría de los empresarios ven para adentro, pero no ven el riesgo, digamos en este caso que por una cuestión de más crecimiento desgraciadamente la propiedad ya no quedo dentro del área del Cantón que es lo que ocasiona esto que en este momento todo el pueblo tiene que recibir todos los desechos y las contaminaciones de las industrias que están ubicadas en el sector este, con un agravante peor, ese punto que mencionaba William Alvarado, señores yo creo que como representantes municipales en realidad tienen que tener una responsabilidad muy grande en este sentido, yo se que puede ser injusto poner una ley de un 50% sobre la propiedad, porque la misma es muy costosa, pero también es una cosa muy cierta que el Centro de Belén es una bomba de tiempo, ya en el invierno pasado no solo se desbordó el río Quebrada Seca, sino que se desbordo también el río Bermúdez y las viviendas que hay a la orilla del río. Pero que es lo que dicen estas personas que ellos no tienen la culpa de que los hayan ubicado allí, pero ustedes como Concejo Municipal y nosotros como vecinos estamos bastante preocupados porque los belemitas que viven a la orilla de esos ríos, no podemos complacer a los empresarios que ya el 10% del área arriesgando a que el pueblo lo haga a la razón de estos ríos, esto es donde tiene que haber un balance donde no se salga nadie afectado, pero que también se mire la otra cara de la moneda, he escuchado algunos comentarios de que los empresarios grandes son los que más se define que no se debería permitir tanta empresa pequeña y aquí es lo contrario, las empresas como Scott Peper, Tica Tex, Firestone, Corbel, estas son las más problemáticas para este pueblo porque desgraciadamente allí no puede entrar ningún inspector del Ministerio de Salud. Ahora sobre las discusiones que se mencionaban sobre los estudios de impacto ambiental debería de ser para todos, y al final el Ministerio de Salud no debería de permitir la instalación de Scott Paper desde hace años, la Municipalidades le hemos enviado, les hemos hecho ver las consecuencias y nada de esto sucede porque hacen caso omiso, esto no quiere decir que no queremos que hayan industrias todo lo contrario, cuando estuve en la Municipalidad hubo un diálogo muy abierto con la gente empresarial, creo que el pueblo tiene que tener desarrollo, al

menos cuando se pensaba instalar Químicas Holanda, los vecinos y esta Municipalidad nos opusimos porque en realidad era un peligro para toda la comunidad, gracias a Dios se ubico en el Barrial de Heredia, osea yo creo que no se trata de alertar lo que las instituciones de arriba nos digan, por que allí ustedes saben que se mueven muchas cositas. Por eso creo que somos los belemitas los que establezcamos quienes son los que se pueden establecer y cuales no; y no que sean los de arriba los que nos digan.

Vecina:

Me quiero referir a varios puntos:

1. La observación de la señora Tatina, que dice del 50%. Con me criterio técnico, aunque sea doloroso yo les puedo decir que el 50% sea para construcciones y 50% para industria, porque si fuera industrial también me dolería, hay criterios técnicos como los que usted mencionó. Si QUIMICAS HOLANDA se llevaría un kilómetro al rededor si estallara imagínese otras parte; ese es el primer criterio. Para eso son los 50 metros, por si viene un incendio, por si hay un temblor ese 50% amortigua en alguna medida.
2. No estoy de acuerdo en lo de alta densidad, porque este cantón no está en capacidad de recibir tanta gente. Aquí hay una gran cantidad de migrantes de personas que son de afuera. No hay lugar para meter tanta gente, como por ejemplo en el Liceo de Belén. El cantón no está preparado para seguir recibiendo gente de afuera, porque las escuelas no dan abasto.
3. La capacidad de carga del suelo, esos son muy buenos y muy ricos y yo creo que además de que hay que hacerle un estudio de carga sobre la densidad por kilometro cuadrado y población por capacidad del cantón, ya estamos saturados.

Juan Manuel González:

Yo creo que el tema está suficientemente discutido. Pero yo vuelvo a insistir en que se puede interpretar de condiciones extremas. La idea no es convertir esto en un gran foro, yo creo que ya llego el momento que ustedes analicen las propuesta y fundamentalmente, repito tomen en cuenta el artículo 14 por allí no hay representación de todos los intereses que deben haber en esa comisión, eso es lo que yo les pido. Yo creo que eso de que los industriales solo piensan en la plata, ese no es el punto que estamos aquí discutiendo.

William Murillo:

Quiero aclararle la señor Julio González que la nota del 25 de agosto de 1993, respecto a las observaciones planeadas por la asociación de la Asunción están contempladas dentro acta.

Vecino.

Cual es el procedimiento que tiene esto ahora.

Asesor Legal Francisco Morera:

Ahora, lo que procede es que el Concejo de acuerdo a lo que la Ley establece el Concejo incorpora su criterio, esto no es vinculante. Las observaciones que se consideren convenientes para el bienestar del cantón. Sin embargo, quiero hacer una aclaración esto tampoco significa que estas observaciones no se tomen en cuenta, lo que pasa es que la razón de ser es una consulta pública, típica. Es escuchar la opinión de la comunidad y de los sectores interesados, que obviamente el Concejo tendrá que considerar y si lo tiene conveniente involucrar. Esa concordancia de intereses públicos y privados es lo que tiene que madurar el Concejo a la hora de hacer la propuesta a la dirección de urbanismo que es el otro paso que sigue. Una vez incorporadas las observaciones que el Concejo considere prudentes y convenientes al interés público y que no lesione los mínimos intereses del sector privado. Anclamos por simple derecho administrativo que prevalece público y privado y no porque lo diga yo sino el derecho administrativo, una vez que eso sea así pasa a la Dirección de Urbanismo. La Dirección de Urbanismo tendrá que aprobar o improbar el plan regulador, si lo aprobara y si tuviera algunas modificaciones el Concejo, he incluso tampoco es vinculante con todo respeto, el INVU dará los criterios técnicos a la Municipalidad, la cual sabrá si incorporarlos o no. Luego se hace la publicación al INVU, cuando esa publicación se dé cualquier ciudadano por cualquier medio jurídico podrá si existe impugnar el plan o sino queda vigente. Ese es el procedimiento.

Arturo Arguello:

El Concejo debe aprobar el Plan Regulador.

William Murillo:

Quiero manifestar la complacencia de este Concejo por la permanencia de ustedes y la nutrida cantidad de observaciones que han hecho al Plan Regulador. Creo que todas y cada una de ellas van a tener de nuestra parte el mayor estudio y valoración dentro de una circunstancia en la cual nosotros desarrollamos.

OBSERVACIONES ESCRITAS:

1. José Luis Ulate Ledezma, CONDUCEN S.A., Céd. 1-419-1444.

OBSERVACION: Por parte de CONDECEN S.A. Se revisó el artículo 7 del Plan Regulador (Industrial), se revisó que la empresa está incluida en la Zona I, pero en las

actividades permitidas, no aparece la actividad que realiza CONDUCEN (como fabricante de Electro Conductores y su necesidad de materias primas). Esta actividad podría ser definida por personeros de Conducen S.A. si a bien lo tiene la Municipalidad.

2. Dagoberto Pérez Oviedo. Céd. 2-460-216. Dirección: Alajuela, Urbanización La Trinidad, (Repr. CONDUCEN S.A.).

OBSERVACION: En el artículo No.7, es sumamente importante incluir qué se entiende por "Silos". Además, en ese mismo artículo, en el punto No. 10 es importante definir qué se entiende por "transformación de plásticos."

3. Bernardita Venegas Lara, Céd.-425-212, Dirección: La Ribera de Belén.

OBSERVACION:

- A) Considero que para todo proyecto industrial debe exigirse un estudio de impacto ambiental y de capacidad de carga del suelo y se supervise posterior su realización, poniéndose en práctica.
- B) No estoy de acuerdo en que se de rienda suelta al Sector Urbano de Alta densidad ya que el mismo cantón no esta en capacidad de absover tanta población. Un ejemplo claro son las escuelas y colegios y lo que ha costado construir nuevas edificaciones. Creo más en que se trabaje en plan de vivienda de Mediana Densidad, ya que el aumento de la población se ha dado a raíz de excesivas migraciones, por se Belén polo de atracción.
- C) Cuando se habla de 50% para construir y 50% zona verde estoy de acuerdo por razones técticas de eso, importantes que hay que tomar en cuenta o 70% construcción, 30% zona verde sería una proposición, para ello se pueden consultar varios organismos, como Comisión de Emergencias, que tiene excelentes criterios sobre esto. Ejemplo: Se se diera un temblor fuerte o un incendio a gran escala, que podría pasa al estar estas fábricas tan pegadas una de otra; y tan cerca del sector residencial.

4. William Alvarado, Céd. 4-130-350. Dirección: La Ribera de Belén.

- A) OBSERVACION: El área de cobertura en construcción de la Zona Industrial debe responder a un estuio técnico que contemple entre otros aspectos.

1. Necesidad real de Zonas Verdes.
2. Efecto de Escorrentía sobre la zona residencial.
3. Aporte del sector empresarial a mejorar los servicios necesarios que permiten ampliar a zona de cobertura de

la zona industrial.

B) OBSERVACION: La cobertura en la Zona Residencial y su definición en viviendas de alta, baja y media densidad debe estar considerada de acuerdo con los servicios existentes y la capacidad para el desarrollo de la densidad de población que queremos.

C) OBSERVACION: Debe mantenerse la potestad al Concejo Municipal de aprobar o no aprobar los estudios de Impacto Ambiental. Lo anterior por ser este el último encargado de otorgar los permisos de construcción y conocer la verdadera realidad del cantón. Además, el Concejo es el encargado de velar por el desarrollo adecuado de la zona y cumplir con lo que establece el Código Municipal.

5. Juan Manuel González Zamora, Céd. 4-092-565. Dirección: 800 Este del Palacio Municipal.

OBSERVACION: Ampliar el uso insdustrial y actividad-fabricación de muebles de metal y marcos de bicicletas.

6. Ligia I. Dada, Céd. 1-432-314. Apartado: 10050-100 S.J.

A) OBSERVACION: Se desea conocer cuáles fueron los criterios para definir la Zona Industrial Artesanal, ya que no estoy de acuerdo en la asignación de nuestro terreno dentro de esa zona.

Solicito que esta zona se considere como Zona Residencial de Baja Densidad.

Debe tomarse en cuenta que en el caso específico de la propiedad ubicada en la Calle Don Chico y Calle El Arbolito a nombre de Popito S.A. (de la cual soy representante), no se trata de un terreno quebrado sino más bien, lo que hace que sea totalmente urbanístico, razón por la cual no aceptamos la calificación de Zona Industrial Artesanal.

B) OBSERVACION:

ZONA INDUSTRIAL: 2) Uso Permitidos: No. 17 "Silos. No se permite....." Este punto debe aclarar ampliamente el concepto de "Silos". 3) Requisitos: 3.5 "Cobertura Máxima: No excederá del 50%" parecido a la cobertura de otras zonas industriales. - Solicito que en los usos permitidos dentro de la zona industrial sean incluidas todas las actividades que actualmente están establecidas en cantón.

7. Se conoce nota suscrita por el Lic. Mauricio Marenco Chase, a los señores del Concejo Municipal que dice textualmente: "El suscrito, MAURICO MARENCO CHASE, mayor, casado,

Abogado, de La Ribera de Belén, Heredia, cédula 1-628-836, con respeto manifiesto: Mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta No. 75 del 20 de abril de este año, el Consejo Municipal convocó a los vecinos del Cantón de Belén a un Cabildo Abierto para conocer observaciones sobre el Plan de Ordenamiento Urbano, expresado en planos y documentos que supuestamente lo complementaban. Según dicha publicación, los antecedentes sean los planos y reglamento completo, se encontraban a disposición de los interesados, lo cual es evidente y notorio que no fué así.

A lo expresado en la publicación en el Diario Oficial La Gaceta, de lo que dice un extracto, hago las siguientes observaciones:

- 1). Quedó constando en la audiencia de fecha 13 de mayo recién pasaso, que el plano referente al Plan Vial, no fue expuesto para el estudio de los interesados. El mismo Arquitecto que hizo la exposición sobre el plan urbano, reconoció ante la concurrencia que el plano sobre el plan vial se expuso al público a las 18:00 horas de ese mismo día de la audiencia, lo cual es totalmente improcedente. Por lo anterior se dejó en indefensión a todas aquellas personas interesadas en dicho plan y a los que eventualmente les pudiera causar un perjuicio por no contar con la información básica.
- 2). Igualmente, antes de la celebración del cabildo el día 13 del citado mes, no se le facilitaron los planos a los interesados para que obtuvieran copia, para su estudio en privado. De lo anterior existen varios testigos, entre ellos el Abogado y Notario Rafael Ángel Morales Soto.
- 3). Respecto al plano de zonificación urbana, se dice que éste fue hecho con ningún criterio técnico, y total desconocimiento de los usos y destinos de la tierra en el cantón, por los siguientes motivos:
 - a) No tiene debidamente delimitadas y a la vez están incompletas, las zonas de protección de manantiales y mantos acuíferos, lo que causa un grave perjuicio a la población de Belén y lugares circunvecinos;
 - b) Igualmente se marcan zonas residenciales de mediana densidad, donde actualmente es notorio que son zonas de alta densidad, ejemplo los barrios Calle Flores en San Antonio y Fátima en La Ribera y;
 - c) Se marca como zona residencial en lugares donde es notorio que es una zona industrial, por ejemplo la zona norte de la Ribera.

Es incomprensible que se alegue como criterio que el de Cariari amerita su protección como baja densidad por el uso tradicional, y negar el reconocimiento al uso tradicional que las zonas de Fátima, Calle Flores, en residencial, y La

Ribera de Belén, como zona industrial, peor aún cuando les asiste el mismo criterio y reconocimiento.

De igual forma, el procedimiento seguido con relación a la suspensión de la audiencia celebrada es impropio e ilegal al alterar el curso normal de la diligencia, toda vez que al perderse la continuidad del mismo los vecinos presentes en la diligencia de referencia no necesariamente serán los mismos que se presenten el día de hoy, afectando con ello los criterios ya creados a los primeros asistentes.

Por lo anteriormente expuesto, y atendiendo a los vicios de procedimiento señalados e inconsistencia técnicas del Plan Regulador expuesto, interpongo Recurso de Nulidad Absoluta contra la diligencia de marras, y presento formal oposición al Plan de referencia.

Belén, Heredia, 17 de junio de 1994.

Es Aut: Lic. Rafael A. Morales Soto
ABOGADO Y NOTARIO."

8. Luis F. Espeleta D, Céd. 1-418-813. FLORIDA ICE AND FARM CO. (CERVECERIA COSTA RICA.)

OBSERVACION: La lista de usos permitidos para la Zona Industrial, no cubre adecuadamente todas las posibles actividades industriales a que puede dedicarse alguna empresa. Incluso me parece que actualmente en el cantón se tienen industrias que se dedican a actividades que no están incluidas en dicha lista. (Por ejemplo elaboración de concentrados alimento animales). En el caso particular de mi representada y lo que considero pueden ser actividades industriales que en un futuro podrían interesarnos están: elaboración de refrescos gaseosos y aguas minerales, fabricación de concentrados de alimento animal a base de subproductos.

Sin más asuntos que tratar a las 9:00 p.m. Se levanta la sesión.

Srta. Mónica González Peréz
SECRETARIA MUNICIPAL

Ing. William Murillo Montero
PRESIDENTE MUNICIPAL

