

RESPUESTAS A CONSULTA EN AUDIENCIA PÚBLICA

Enero 2022

INDICE

RESPUESTAS A CONSULTAS EN AUDIENCIA PÚBLICA	1
I. Aclaraciones sobre temas recurrentes en las consultas.	2
II. Consultas realizadas de forma presencial	17
1. Señor regidor Esteban Andrés Balmaceda Arias	17
2. Señora regidora Lourdes Marín Delgado	17
3. Señor Armando Carlos Herrera Bisbal	18
4. Señor Eduardo Vargas Rodríguez	19
5. Señor Ernesto Castegnaro Odio	20
6. Señor Ramón Ramírez Cañas	20
7. Señora Jenny Cecilia Acuña Jiménez	22
8. Señor Federico Jenkins Moreno	22
9. Señora Marlene Chavarría Orozco	23
10. Señor Juan Edgar Picado Fernández	23
11. Señor Juan Edgar Picado Quevedo	24
12. Señor Roberto Verdesia Solano	25
III. Consultas realizadas de forma virtual	27
13. Señor Jorge López Alfaro:	27
14. Señor Emersson Orozco Suarez:	28
15. Señora Felicia Zamora Vargas	31
16. Señor Carlos Jiménez Zamora	32
17. Señor Walter Brenes Soto	33
18. Señor Javier Herrera Mora	36
19. Señora Saida Marín Araya	36
20. Señor Josué Zambrano Bonilla	37
21. Señor Leonel Rojas Castro	37
22. Señor José Alberto Barboza Jiménez	41
23. Señor Víctor Rodríguez Ulate:	41
24. Señora Adriana Castro Gutiérrez	48
25. Señor Nelson Nogales Uzcategui	48
26. Señor Daniel Ramírez Saborio	49
27. Señora Catalina Chaves Salomón	49
28. Ing. Rodrigo Azofeifa	51
29. Señor Edgar Solís Carmona	51
30. Señor Víctor Hugo Alvarado Jiménez	54
31. Señor Luis Felipe Rodríguez Vargas	54
32. Señora Verónica Alfaro Coto. Del Consejo de Desarrollo Inmobiliario.	58
33. Señora Maricruz Artavia Mora	64
34. Señor Enrique Lizano	64
35. Señora Malihe Ghasemi	64
36. Señor Miguel Maklouf Coto	67
37. Señor Allan Molina Fernández	70

38.	Señor Kamran Kamyab _____	71
39.	Señora Amalia León Campos _____	73
40.	Señor Yanuario Herrera Quesada _____	73
41.	Señor Noé Piedra _____	76
42.	Señora Rossana Venegas Sancho _____	78
43.	Señora Marianela Lobo Cabezas _____	78
44.	Señor Carlos Rojas Muñoz _____	78
45.	Señor Elham Emamian _____	79
46.	Señor Alonso Miranda _____	81
47.	Señor Randall Lara Vargas _____	82
48.	Señor Osvaldo Araya Díaz _____	82
49.	Señor Carlos Manuel Uribe _____	83
50.	Señora Adriana Jiménez _____	83
51.	Señor Mark Petersen Echeverria _____	85
52.	Señora Elke Ruge Moya _____	86
53.	Señora Natalia Mora Jiménez, _____	86
54.	Señor David Quirós Ramírez _____	87
55.	Señora Rocío Valverde Hidalgo _____	87
56.	Señor Claudio J. Donato M. _____	87
57.	Señora Patricia Segovia Pinto. _____	88
58.	Señor Juan Manuel Aguilar Víquez. _____	88
59.	Señor Javier Mesalles _____	90
60.	Señor Fernando Shum Fallas _____	91
61.	Señora Catalina Fallas Paniagua (ASOBOSQUES) _____	91
62.	Señor Geral Villalobos Marín _____	92
63.	Señora Giselle Ulate y Señor Gustavo Fonseca A. _____	93
64.	Señor Luis Carlos Badilla Matamoros _____	93
65.	Señora Gina Longan Phillips _____	94
66.	Arq. Julia van Wilpe _____	94
67.	Señor Horacio Vargas Morandi _____	94
68.	Señor Gastón Vargas Rojas _____	96
69.	Señora Carolina Arias, Cámara de la Construcción. _____	96
70.	Señora Doris Martínez Azofeifa _____	96

RESPUESTAS A CONSULTAS EN AUDIENCIA PÚBLICA

El objetivo del presente documento es dar respuesta a las consultas expuestas de forma presencial o virtual en la Audiencia Pública para la reforma integral del Plan Regulador del Cantón de Santa Ana, efectuada el jueves 22 de Julio del 2021 en el Gimnasio de la Escuela Ezequiel Morales Aguilar, en el distrito de Piedades.

El desarrollo del documento corresponde a lo indicado en el acta de la sesión extraordinaria número treinta del Concejo Municipal. De acuerdo con esto y con la finalidad de exponer claramente los criterios con los cuales se establecieron las regulaciones incluidas en el Plan Regulador, el presente documento se estructura de la siguiente forma:

- I. Aclaraciones sobre temas recurrentes en las consultas.
- II. Consultas de forma presencial por parte de los miembros del Concejo Municipal y los vecinos del cantón.
- III. Consultas realizadas de forma virtual a través del mensajero (Chat) de la plataforma de Microsoft Teams.

Se aclara como al realizar la respuesta de las consultas realizadas, se estudiaron las ampliaciones remitidas en el plazo correspondiente.

I. Aclaraciones sobre temas recurrentes en las consultas.

1. Condominios

- Sobre la cesión pública de los condominios

En el marco de las distintas manifestaciones que se presentaron opuestas al Capítulo 16, y en general a la exigencia de la cesión a los condominios, se debe profundizar en cuanto a la figura de la cesión. Se partirá inicialmente del sustento y fundamento de las facultades de planificación urbana que poseen las municipalidades, las posibilidades del gobierno local de regular los condominios, y posteriormente profundizar en cuanto a la cesión en el caso de los condominios.

Sobre la autonomía municipal, las competencias municipales en materia de planificación urbana, su fundamento en el artículo 50 de la Constitución Política y la cesión

El legislador plasmó en el ordenamiento jurídico la autonomía municipal, la cual se norma en el artículo 169 de la Constitución Política. En el marco de esta autonomía, los gobiernos locales desarrollan sus potestades de imperio, de manera independiente al resto de las administraciones públicas, principalmente respecto al Poder Ejecutivo. Dichas potestades, se vinculan con la materia urbanística-ambiental. Lo anterior ha sido señalado por el Tribunal Contencioso Administrativo Sección III, específicamente en la sentencia 175- 2009 en la que se indica lo siguiente:

“Las municipalidades son entes públicos no estatales dotadas de potestades de imperio para el cumplimiento de sus cometidos, dentro de los cuales está el de garantizar a sus munícipes -dada su base corporativa- aquel derecho fundamental, pues ellos hacen parte del conjunto más amplio de “...habitantes de la República”, a los que se les garantiza -sin distinción- el disfrute de un ambiente sano y equilibrado conforme a las normas reguladoras del suelo. Para garantizar este derecho fundamental de tercera generación, los gobiernos locales deben actuar oportunamente en el ejercicio del poder de policía, utilizando las potestades que el ordenamiento jurídico les ha otorgado para alcanzar sus cometidos y, la inactividad en este campo puede ser controlable (...)”

Como puede verse, en aquellos casos en los que converge el derecho de propiedad y ambiente, el primero puede ser limitado en razón de la búsqueda del Estado de un ambiente ecológicamente equilibrado para sus habitantes. Lo anterior, se refleja en el voto 000507-F-04 del Tribunal Contencioso Administrativo en el que se afirma:

“la noción de propiedad se amalgama de manera plena y perfecta con el derecho constitucional al medio ambiente, que con igual intensidad y jerarquía, proclama el cuerpo constitucional en su precepto 50. Por ello no es difícil inferir la regulación urbanística como intermedia entre propiedad y ambiente, pues al fin y al cabo, es el anverso gris, ordenatorio y edificativo de esta última materia. Ambiente y urbanismo se constituyen así en áreas del Derecho que con su rol limitante, delimitan el contorno preciso del derecho de propiedad, es decir, su contenido esencial. (Res. 000507-F-04)

Es por ello que al lado de las normas que exigen la conservación y protección de los recursos naturales, están las necesidades que surgen como consecuencia de las

diferentes actividades económicas que demandan la explotación y uso de bienes ambientales, precisamente, esto es lo que se produce con el proceso de desarrollo urbano. Dentro de este marco, surge la obligación de apuntar hacia el desarrollo urbano sostenible, de manera que, se garanticen las necesidades de los munícipes a los que los gobiernos municipales deben procurarles un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que les otorgue bienestar.

El ordenamiento jurídico costarricense prevé toda esta serie de requerimientos a nivel urbano, puesto que define en la Constitución Política en su numeral 50 el derecho de los habitantes a disfrutar de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. Al ser la materia urbanística un componente importante de la materia ambiental es, por ende, objeto de regulación. Con respecto al derecho al ambiente, la Sala Constitucional ha dicho:

“Así, el derecho fundamental a tener un ambiente sano y ecológicamente equilibrado -desarrollado ampliamente por la jurisprudencia constitucional- comprenderá, tanto sus partes naturales, como sus partes artificiales, entendiéndose por tales, el hábitat humano, lo construido por el hombre, sea, lo urbano, de manera que se mantengan libres de toda contaminación, tanto por los efectos y repercusiones que puede tener en la salud de las personas y demás seres vivientes, como por el valor intrínseco del ambiente .” (Voto 2003-03656).”

En la misma línea, tanto la Ley de Construcciones como la Ley de Planificación Urbana – los instrumentos normativos base en cuanto al desarrollo urbano - establecen que la planificación en materia urbana, básicamente lo que busca es procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

Se debe indicar como entonces, la propiedad, ya no puede analizarse únicamente de modo absoluto, sino que debe analizarse el criterio de su función social. Es por ello, que la Sala Constitucional en el voto 4205-1996 ha elaborado en cuanto al concepto social de la propiedad:

“Una concepción del derecho de propiedad privada en términos absolutos y prácticamente ilimitados, pasó a constituir el punto de apoyo básico sobre el cual se estableció el sistema occidental, consagrándose como centro básico del ordenamiento jurídico la completa intangibilidad del derecho de propiedad, por cuanto la misma implicaba el completo señorío sobre el bien, de manera absoluta, general, independiente, plena, universal, ilimitada y exclusiva. Sin embargo, tal concepto ha evolucionado, hasta llegar a proponerse la defensa de una propiedad basada en la armonía social, y por un sentido social de la propiedad de la tierra. Se modifica así la base jurídica sobre la que descansa la protección de la propiedad y de ser un derecho exclusivo para el individuo, pasa a corresponderle una obligación en favor de la armónica convivencia de la sociedad. Surgió la idea de la "función social" de la propiedad, en la que todo individuo tiene la obligación de cumplir ciertas obligaciones comunales, en razón directa del lugar que ocupa y de los intereses del grupo social que lo representa. El contenido de esta "propiedad-función", consiste en que el propietario tiene el poder de emplear el bien objeto del dominio en la satisfacción de sus propias necesidades, pero correspondiéndole el deber de ponerla también al servicio de las necesidades sociales cuando tal comportamiento sea imprescindible”.

Como se desprende de lo anterior, la municipalidad, en razón de la autonomía que le fue otorgada por el legislador y a partir de la obligación que tiene el Estado de garantizar un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, tiene competencias para ejercer la regulación del tema urbanístico. Dichas atribuciones las ejercen los gobiernos locales a través de su plan regulador, instrumento que encuentra su definición en el artículo primero de la Ley de Planificación Urbana, que indica:

“Artículo 1. Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.”

Uno de los reglamentos de desarrollo urbano que contiene el plan regulador, consiste en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, y en él se generan la regulación en torno a los fraccionamientos.

El fraccionamiento

La definición de fraccionamiento se puede encontrar en la Ley de Planificación Urbana, en la que se establece en el numeral primero:

“Artículo 1º.- Para los fines de esta ley se entenderá que:

(...)

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

El fraccionamiento es una figura general en la que se hace una transformación de la propiedad, es decir, una facultad que se deriva del derecho de propiedad. Consecuentemente, en razón de la autonomía municipal y por motivo de que la municipalidad debe velar por los intereses del cantón, puede ejercer las acciones pertinentes para que esas transformaciones que sean realizadas en la tierra no afecten los intereses colectivos. En aras de garantizar la protección de los intereses del cantón se ha señalado la obligación de respetar el Plan Regulador, destacándose el caso de los fraccionamientos en este caso:

“La jurisprudencia del Tribunal Contencioso Administrativo Sección III en el voto 175-2009 ha definido fraccionamiento como la división de un predio con la finalidad de introducirlo al comercio de los hombres, lo que supone, tal y como lo debe constatar cada gobierno local al otorgar el visado correspondiente, que el mismo se ajuste, en cuanto a tamaño y características, a las disposiciones urbanísticas vigentes, en especial, al Plan Regulador del suelo local si lo hubiere- así como a la normativa de desarrollo y demás leyes especiales de orden público.”

El artículo 40 de este cuerpo normativo, regula un instrumento esencial en la recuperación de plusvalía, por medio de la cesión. Dicho artículo indica lo siguiente:

Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juegos infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque, servirán para instalar facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso ha de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior.

La Sala Constitucional en la sentencia 4205-1996 ha explicado la razón por la cual existe la cesión de terrenos a las municipalidades, afirmando:

“La cesión gratuita a las municipalidades de terrenos a fraccionar o urbanizar, se hace para destinar en ellos ciertos servicios para la comunidad, como lo son las vías públicas y las zonas verdes, éstas últimas -que son las que nos interesan- se utilizarán para construir parques, jardines, centros educativos, zonas deportivas y de recreo. El fundamento de esta obligación debe situarse en una especie de contrapartida debida por el urbanizador por el mayor valor que el proceso de urbanización o parcelamiento dará al suelo urbanizado, es decir, se trata en definitiva de una contribución en especie en el derecho urbanístico, como mecanismo para hacer que la plusvalía que adquieran los inmuebles con motivo de la urbanización o fraccionamiento revierta a la comunidad”.

Como se desprende de lo anterior, el fin primordial que surge de la obligación de ceder gratuitamente un porcentaje de terreno a la municipalidad, lo que procura es hacer efectivo el principio de retribución y compensación económica en servicio de la comunidad y más específico aún, en respuesta a las necesidades de la comunidad.

A partir de lo dispuesto en el artículo 40, el Tribunal Contencioso Administrativo (TCA), ha interpretado que existen dos tipos de fraccionamientos, a saber: el simple y el complejo.

Se reitera como en el numeral 40 se indica lo siguiente:

Artículo 40. (...) Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas (...)

A la luz de esta sección del artículo 40, en la Resolución N°175-2009, el TCA, en su Sección III, ha indicado que:

“El fraccionamiento que la ley denomina como “simple”, no incluye un proceso de habilitación urbana para el uso y disfrute de las parcelas resultantes de ese fraccionamiento y ello es así porque el legislador parte de que en estos, los fundos cuentan con accesos y áreas verdes producto de un desarrollo urbanístico anterior.”

Cuando se habla del fraccionamiento complejo, el TCA indica que se encuentra previsto en el siguiente extracto del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana:

Artículo 40. “Todo fraccionador de terrenos (...) y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que fijará por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes, del área total a fraccionar o urbanizar, que podrá fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. (...)

Para una mayor comprensión del término, es necesario definir el término urbanizar. Según se desprende la Ley de Planificación Urbana se entiende como:

(...) “el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la apertura de calles y provisión de servicios”.

Así las cosas, “Basta que un parcelamiento requiera obras para habilitar el ingreso y brindar servicios diversos a algunos de esos fundos, para sostener que no existe un “simple fraccionamiento”, sino un proyecto residencial que debe, en consecuencia, cumplir con todos los requisitos señalados. (TCA-Sección III, Resolución N°175-2009)”. Al hablar de fraccionamiento complejo, producido por la necesidad de abrir calles, dotar de servicios a la población y por el principio de compensación económica, es que se plantea la posibilidad de que el condominio, dado que también debe realizar una urbanización previa, deba ser sometido a la cesión de los terrenos.

El condominio

La definición de condominio se encuentra en el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto N° 32303, en el cual se establece en el artículo primero inciso 11 que condominio es:

“Artículo 1º-Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

(...)

11. Condominio: inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.”

Asimismo, el Decreto establece que pueden existir diversos tipos de condominio. Lo anterior se encuentra presente en su artículo 3, en el cual se indica lo siguiente:

Artículo 3 -Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto. De acuerdo con su uso, podrán ser habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales, turísticos, pecuarios, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito.

El Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio enumera una lista taxativa de requisitos (artículo 14) que deben respetar aquellas propiedades que se quieren consolidar bajo el régimen de propiedad en condominio: Además de estar obligados a cumplir con estos requisitos, es necesario que se respete el Plan Regulador de la municipalidad respectiva, indicándose esto de manera reiterada a lo largo del Reglamento, incluso remitiéndose a la reglamentación emitida por el INVU, de manera supletoria.

De igual forma, se deben respetar todas aquellas regulaciones urbanísticas que hayan sido adoptadas por la municipalidad. Según afirma el numeral 42 del Reglamento N° 32303:

Artículo 42.-En el diseño y construcción de condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, las del Plan Regional Metropolitano (GAM), la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley General de Salud, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia.

El condominio, entonces viene a ser un régimen de propiedad, una forma mediante la cual se emplea la propiedad urbana, por ende, está sujeto a cumplir con el Plan Regulador y las demás regulaciones que se establezcan en materia urbanística. De igual forma, dado que para la construcción del condominio es necesario abrir calles, instalar servicios de luz y electricidad, se cataloga como un tipo de fraccionamiento complejo, puesto que es un área que hubo que urbanizar.

Para retomar, la Ley de Planificación Urbana en el numeral 40 establece que para los tipos de fraccionamiento complejo, entre los que se incluye la urbanización, el urbanizador debe ceder gratuitamente una porción del terreno a la comunidad.

Dado que al igual que la urbanización, el condominio realiza un fraccionamiento complejo, puesto que tiene que urbanizar el área, entonces también debe cumplir con lo que establece el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana en cuanto a la cesión.

La Ley de Planificación Urbana y la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

En el marco de las observaciones presentadas en el marco de la audiencia pública, en torno a la cesión de los condominios, se presentaron argumentos indicando como en el caso de la propiedad en condominio, a esta le rige la Ley N°7933 y su Reglamento, y

que al contar con normativa especial, no es de recibo solicitarle la cesión presente en la Ley de Planificación Urbana, citándose incluso el criterio C-114-2018, de la Procuraduría General de la República.

Ante esto, es imperativo realizar una serie de aclaraciones.

La Ley de Construcciones y la Ley de Planificación Urbana, se erigen como la normativa pilar de la planificación urbana. Es importante destacar que otros instrumentos normativos se refieren a esta temática y realizan importantes aportes, como es la Ley N° 7554, Orgánica del Ambiente, pero la base la proporcionan los dos instrumentos mencionados inicialmente, como se menciona con anterioridad. El legislador erigió estos cuerpos normativos, para efectos de permitir al Estado ordenar las ciudades, que estas se establezcan de manera planificada. En esta misma línea, evidenciándose como el legislador consideró trascendental dotar al Estado de instrumentos para llevar a cabo esta función, de orden público, se debe destacar como en el artículo 77 de la Ley de Planificación Urbana, se encuentra la siguiente disposición:

*“Artículo 77.- Esta ley **es de orden público** y adiciona, reforma o deroga en lo conducente, y sólo en lo que se le opongan, las siguientes leyes: N° 1788 de 24 de agosto de 1954 ; Decreto-Ley N° 833 de 4 de noviembre de 1949; N° 2760 del 16 de junio de 1961; N° 36 de 26 de junio de 1896; N° 1882 de 7 de julio de 1955; y las demás anteriores que extienden sus efectos al campo del urbanismo.” (La negrita y el subrayado no es del original)*

Del artículo anterior, se desprenden un par de aspectos que se deben enfatizar. Primeramente, este cuerpo normativo se considera de orden público. Esta declaratoria expresa realizada por el legislador, no consiste en un aspecto despreciable, sino todo lo contrario, evidencia la envergadura e importancia que presenta este cuerpo normativo. La Sala Constitucional se ha referido en cuanto a las leyes de orden público, indicando lo siguiente en su Voto N°1441-92:

*“El artículo 129 de la Constitución Política dispone, entre otras cosas, que "no tiene eficacia la renuncia de las leyes en general, ni la especial de interés público", de tal suerte que "los actos y convenios contra las leyes prohibitivas serán nulos, si las mismas leyes no disponen otra cosa". **El concepto incluido por el constituyente de 1949 "leyes de interés público", corresponde a lo que en doctrina se conoce como de "orden público", es decir, aquéllas mediante las que interviene el Estado a fin de asegurar en la sociedad, su organización moral, política, social y económica.** En nuestra Constitución son varias las referencias a ese tópico, como por ejemplo, las reglas sobre la materia electoral, la organización de los poderes públicos y sus relaciones recíprocas, la protección de la familia y los desamparados; y en lo que atañe a la producción especial de los sectores económicamente débiles, las relaciones obrero patronales, la preocupación de la vivienda popular, la educación pública; y también la legislación derivada, en lo que se refiere a la materia inquilinaria, el control de precios en los artículos de consumo básico y la producción y comercialización de ciertos cultivos, básicos para la economía del país, como el café, la caña de azúcar, a manera de ejemplo. El principio general básico de la Constitución Política está plasmado en el artículo 50, al disponer que "el Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza", lo que unido a la declaración de adhesión del Estado costarricense al*

principio cristiano de justicia social, incluido en el artículo 74 ibídem, determina la esencia misma del sistema político y social que hemos escogido para nuestro país y que lo definen como un Estado social de Derecho.” (La negrita no es del original)

Es importante indicar como la reforma al artículo 50 de la Constitución, se realizó dos años posterior a la emisión de este voto, por lo cual la referencia a este se enmarca en su versión anterior. Ahora bien, la Procuraduría General de la República, profundizó en cuanto a las implicaciones que se presentan al ser una ley de orden público y su relación con otras leyes, en su Criterio C-160-2002, interesando lo siguiente:

“Sea o no la ley de orden público, tiene el rango normativo propio de toda ley. Lo que sí puede suceder, empero, es que en el momento de interpretación y aplicación, el operador jurídico considere que debe darse prevalencia a la ley de orden público, a fin de lograr una mejor satisfacción del interés general. La infracción de las leyes de orden público supone un trastorno para la sociedad y la amenaza real y grave a un interés fundamental de la colectividad. Por cuanto las leyes de orden público son “aquéllas mediante las que interviene el Estado a fin de asegurar a la sociedad, su organización moral, política, social y económica...” (Sala Constitucional, resolución N. 1441-92 de 15:45 hrs. del 2 de junio de 1992) y por dicha razón son leyes que pueden incidir en la esfera de los Derechos Fundamentales y, por ende, de la libertad (resolución N. 2409-98 de 9:06 hrs. del 3 de abril de 1998).”

La Ley de Planificación Urbana, como se ha indicado anteriormente, establece la regulación marco en cuanto al desarrollo urbano (presentándose esto en el artículo 77), mientras que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establece la regulación en cuanto a la propiedad en condominio, como un régimen de propiedad, detallando unos cuantos elementos de índole urbanística. Así las cosas, la situación entre estas normas no denota en la especialidad de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio anteponiéndose ante la Ley de Planificación, ni de antinomia, ya que versan sobre temáticas distintas. La Ley de Planificación Urbana, como norma de orden público, regulatoria del ordenamiento territorial, afecta otras leyes como la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Los condominios, ajeno a que la Sala Constitucional se haya referido a ellos como un régimen propietario limitado, se constituyen en un modelo de desarrollo urbano, sometido a los lineamientos de la Ley de Planificación Urbana. Entonces, deben someterse a los lineamientos de planificación urbana que emita el gobierno local. Este es un aspecto a resaltarse en el marco de pluralidad de observaciones presentadas en la audiencia pública, indicándose que la regulación de los condominios por medio del plan regulador, transgrede la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio y su Reglamento. El que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, no se refiera expresamente a la cesión, no implica que, por esto, no le aplica. Ello implicaría ignorar el carácter integral del ordenamiento jurídico, donde las normas no se erigen como islas, sino como un sistema integrado. Igualmente, si se considerara necesaria una referencia en esta Ley, el artículo 35, indica literalmente como:

“ARTÍCULO 35.- Todo condominio, según su tipo, deberá llenar al menos los siguientes requisitos:

(...)

d) Todas las edificaciones, ya sean de desarrollo horizontal o vertical, deberán construirse según las normas que exijan las leyes respectivas.” (La negrita no es del original.)

La Ley de Planificación Urbana no debió prever y mencionar expresamente todo modelo de desarrollo urbano, para que este se encuentre sometido a sus disposiciones, ya que genera los lineamientos macro en urbanismo, y una visión orientada en cuanto a la función social de la propiedad, en contra de su ejercicio antisocial. Ahora bien, retomando la declaratoria de orden público de la que goza la Ley de Planificación Urbana, ella aclara aún más esta discusión, ya que en el caso de considerar que la Ley de Propiedad en Condominio, genera un régimen de propiedad exceptuado de la Ley de Planificación Urbana, se estaría desaplicando una norma que tutela el interés colectivo, específicamente en el marco del artículo 50 de la Constitución Política, el cual establece el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, procurando el adecuado reparto de la riqueza. Esta interpretación, se erigiría en violación del principio de igualdad que tutela la Constitución Política. Desconocer el carácter urbanizador de la creación de condominios, considerando que no les aplica la cesión, a pesar de enmarcarse en los supuestos y términos contemplados en la Ley de Planificación Urbana, implicaría otorgar a este modelo de desarrollo urbano un trato preferencial, generándose distinciones no realizadas por el legislador. En esta misma línea, y finalizando de zanjar esta discusión, se debe indicar como el mismo Decreto N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reconoce la Ley de Planificación Urbana - en su resultando - como instrumento normativo que aplica a este modelo:

*“EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,
EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS,
EL MINISTRO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO,
Y EL MINISTRO DE TURISMO*

En uso de las atribuciones constitucionales previstas en el artículo 140 incisos 3), 18), 45) y el artículo 146 de la Constitución Política y de conformidad con lo dispuesto en las siguientes leyes: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999; en apego a lo dispuesto Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, los artículos 10 inciso 2), 33, 34, 38, 56, 58 inciso 2) y 70; la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 de 4 de marzo del 2002; y la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo, Ley N° 1917 de 30 de julio de 1955 y Ley de Creación del Proyecto Turístico de Papagallo, Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982.”

Entonces, el propio Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, trata al condominio como un régimen sometido a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, debiéndose destacar la referencia expresa que se realiza al artículo 38, el cual indica lo siguiente:

“Artículo 38. - No se dará permiso para urbanizar terrenos:

a) Cuando el proyecto no satisfaga las normas mínimas reglamentarias, o los interesados no hayan cumplido los trámites pertinentes, entre los que está la aprobación

indispensable de los planos por la Dirección de Urbanismo y el Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillado;

b) Por no estar garantizado el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público, ni, en su defecto, satisfecho en dinero el valor equivalente; y

c) En tanto el desarrollo del área localizada fuera del límite zonificado se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios públicos o por el alto costo de tales facilidades y servicios, por su distancia de otras áreas habitadas o debido a cualquier otra deficiencia determinante de condiciones adversas a las seguridad y a la salubridad públicas.

Los proyectos de urbanización ubicados dentro o fuera del área zonificada que tengan los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad alejados de sus linderos, deben ser aceptados para su análisis por la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo, si el urbanizador se compromete a costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios.

En este caso, todos los proyectos futuros de urbanización que intenten usar los servicios citados en el párrafo anterior en el período de cinco años, contado desde la terminación de esas construcciones, abonarán al urbanizador una cantidad por cada unidad de vivienda que contenga el nuevo proyecto. La cantidad a abonar será determinada por la institución que tenga a su cargo el servicio correspondiente y se cubrirá al hacerse la conexión física de cada unidad de vivienda.”

Al establecer la reglamentación en torno a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se hace referencia a disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, en cuanto a fraccionamientos y urbanizaciones, e incluso específicamente a un artículo que se refiere al carácter urbanizador de los condominios y asimismo expresa la necesidad de traspaso del área reservada al uso público. Definitivamente, no es de recibo, la consideración en cuanto a que el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana no aplica a los condominios.

En el marco del presente análisis, es importante indicar la posición presentada por la Dra. Iris Rocío Rojas Morales, en su libro Derecho Urbanístico Costarricense, en cuanto a la aplicación del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a los condominios, resaltándose como en este ella indica que “Son de total aplicación a este régimen los alcances del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana” (p.383). Ahora bien, la interpretación presentada por la Dra. Rojas, se orienta en cuanto a que los condóminos deben poder gozar de estas áreas, al igual que cualquier otro propietario del suelo, y que estas áreas deben pertenecer a los condóminos y no al gobierno local. Este criterio lo presenta también la Procuraduría General de la República, en el criterio C-045-2016, en el cual concluye como “La cesión de áreas verdes y facilidades comunales en el fraccionamiento de condominios habitacionales situados fuera del cuadrante de las ciudades o de áreas previamente urbanizadas ha de realizarse conforme al Decreto 32303.”

Si bien se concuerda en cuanto a la aplicación del artículo 40 a los condominios, se considera como el fundamento e instrumentalización de la cesión presentada supra, es erróneo. Ello se explica seguidamente.

El artículo 40 se enmarca en la captura de la plusvalía, mediante la cesión pública. Su sentido viene en que quien desarrolle el condominio, reconozca el esfuerzo que ha realizado el Estado, en inversión en obras públicas, mobiliario urbano, **y devuelva a la comunidad**. Considerar que el artículo 40 aplicaría para los condominios, pero intramuros, devendría en un sinsentido ya que, primero, no sería cesión, no se estaría realizando ningún traspaso, y segundo, le quitaría su carácter de instrumento de recuperación de plusvalía, beneficiando únicamente a unos pocos, dejando de responder precisamente a la comunidad, la cual tendría que cargar con las externalidades que genera el condominio sin recibir nada a cambio, citando como ejemplo, la congestión vehicular generada producto de un mayor volumen de carros transitando las vías existentes. Las áreas destinadas a zona verde, juegos infantiles parques o áreas recreativas, que el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio indica que se deben determinar a lo interno de los condominios, son única y exclusivamente de uso de estos, de ninguna manera estarían ejecutando lo dispuesto en el artículo 40, no consisten en la cesión. La cesión es en beneficio de la comunidad, y para que esto ocurra, la comunidad debe poder hacer uso de estas áreas. A la luz del artículo 50 de la Constitución Política, se debe interpretar el artículo 40 de la Ley de Planificación, en cuanto al beneficio de la colectividad, dotándole de espacio público. Asimismo, es indispensable evidenciar la existencia de criterios con visiones distintas en torno a la cesión de los condominios, generados por la Procuraduría, en cuanto a la aplicación del artículo 40, con poco más de dos años de diferencia (C-045-2016 y C-114-2018).

Es primordial indicar como, la manera en que se propone la aplicación de la cesión en el Reglamento de Fraccionamientos, no procura desnaturalizar ni contraviene las disposiciones regulatorias en cuanto al régimen de propiedad en condominio, sino que lo somete a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, como modelo de desarrollo urbano.

Aparte de aludir al sustento jurídico presente en cuanto a la aplicación de la cesión a los condominios, se considera vital mencionar la voz de la ciudadanía, la cual fue involucrada en la elaboración de este instrumento de planificación urbana. En el proceso de elaboración del plan regulador, se realizaron reuniones en la etapa de propuestas y posteriormente para presentar la reglamentación. Se transcriben comentarios presentados por los santaneños, en cuanto a los condominios, en las reuniones realizadas:

- “Los condominios no benefician a la comunidad donde se encuentran, la Municipalidad debe negociar accesos para la población, para poder hacer uso de estos.”
- “Los condominios encarecen la tierra, asimismo generan problemática en cañerías, alcantarillado, etc. Los grandes muros de los condominios no son muy buenos porque a veces pueden ser inseguros para los que pasan por afuera porque no hay nadie que los vea.”
- “El plan regulador debe restringir los condominios, que no cierren las vías de comunicación. Lindora tiene la posibilidad de generar calles públicas, integrar a la comunidad. Los condominios no se integran al cantón.”

- “Los condominios han generado que se den servicios de canchas de tenis, clubes privados entre otros lo que ha generado un verdadero corte entre los diferentes sectores de la población a pesar de pertenecer al mismo lugar de habitación.”
- “El tránsito se ha incrementado en gran cantidad en Santa Ana debido al auge de condominios, ya que la mayoría de personas que viven en estos lugares cuentan con uno o más vehículos lo que ha generado verdaderos embotellamientos en las carreteras no sólo a las horas “pico”, sino los fines de semana.”
- “Nadie quiere el mismo crecimiento tan desbalanceado, ya que el desarrollo ha tendido a convertir a Santa Ana en una ciudad dormitorio, hemos tenido un área comercial muy marcada en Lindora que ha surgido a satisfacer las necesidades de la nueva población inmigrante del cantón, especialmente en Pozos, esto no es lo que se quiere a menos que paralelamente se desarrollen otras áreas, porque en base a este crecimiento habitacional desmedido que hemos tenido en los últimos años surge un montón de caos vial, que es la consecuencia que todo mundo siente, causados por el condominio, por ejemplo, en la Uruca a las seis de la tarde es imposible pasar por las presas que generar el condominio Avalon, y así en varios puntos del cantón, por eso debe desacelerarse el desarrollo. Paralelo al desarrollo habitacional debe haber un desarrollo vial, un desarrollo de áreas verdes, se necesitan zonas recreativas, aceras para caminar, ya que si solo hay desarrollo hacia la parte habitacional y no se amortigua con acciones por parte de la Municipalidad seguirán los problemas. Este Plan Regulador debe amortiguar el crecimiento, con aceras, con parques, con infraestructura para dar albergue a toda esa gente.”
- “Los condominios no conservan áreas verdes y generan mucha basura, se eleva la población y las vías no dan abasto.”
- “Los condominios son como pequeñas ciudades, ya que no hay relación de la gente que habita en los condominios y los demás pobladores del distrito, por lo tanto no hay una armonía.”
- “Los condominios no aportan mucho a la ciudad.”
- “Los condominios se encierran quieren construir todo adentro, sin embargo, que se conserve lo que está afuera, por ejemplo la naturaleza.”
- “Se desea una Santa Ana verde, muchos condominios cubren el espacio. Tierras dedicadas a la agricultura (cebolla) se convirtieron en condominios, no hay un tratamiento de aguas adecuado (aguas negras). Los Condominios pueden almacenar en tanques y luego los demás tienen que usar los camiones cisterna para el abastecimiento de agua potable.”

Como se indica en el Reglamento de Generalidades y Sanciones, la generación del Plan Regulador del cantón de Santa Ana, se orienta en torno a generar un mejor futuro para las y los habitantes del cantón, balanceando los intereses individuales con el interés colectivo, En esta línea, es latente como los efectos en cuanto al desarrollo acelerado de los condominios, en el cantón, no son desconocidos para las personas habitantes del cantón, y es importante considerar y plasmar en el plan regulador, soluciones a las problemáticas presentadas por ellas, empleando los instrumentos proporcionados por el ordenamiento jurídico.

2. La vigencia y aplicación del plan regulador, la naturaleza jurídica de los certificados de uso de suelo y los transitorios

Un Plan Regulador es una herramienta normativa que no es retroactiva, ya que opera de conformidad con el principio de irretroactividad de la ley, el cual presenta asidero en la Constitución Política, específicamente en su artículo 34. Sus disposiciones surten efectos desde que el plan regulador entra en vigencia.

Los planes reguladores inciden sobre el derecho de propiedad, al “predeterminar los modos de goce y de utilización del bien (...)” (Sala Constitucional, Voto N°4336-99), de conformidad con su vocación urbanística, pero de ninguna manera crean derechos adquiridos, ni consolidan situaciones jurídicas, por sí solos. Sus disposiciones responden a una política de ordenamiento territorial acorde a la realidad y a las necesidades del cantón. Los planes reguladores se pueden actualizar o sustituirse por uno nuevo, para efectos de garantizar que la normativa urbanística específica de cada cantón, responda a la situación actual del territorio. No nacen derechos adquiridos para los propietarios de los distintos predios que conforman el cantón, por la mera entrada en vigencia de un plan regulador. Incluso, dicha aseveración, tendría consecuencias gravísimas en el desarrollo territorial de cualquier cantón, ya que implicaría que cualquier plan de ordenamiento territorial sería invariable desde que se promulgara, situación que es totalmente contraria a las disposiciones que plasmó el legislador en los cuerpos normativos que regulan esta materia.

La Sala Constitucional se pronunció mediante su Voto N°13330 de 6 de setiembre de 2006, profundizando en cuanto a la naturaleza de los derechos adquiridos, así como las situaciones jurídicas consolidadas, a la luz de la entrada en vigencia de un nuevo Reglamento de Zonificación, para el cantón de Belén. La acción de inconstitucionalidad versó en cuanto el accionante consideraba se lesionaban sus derechos fundamentales, al erigirse un Reglamento de Zonificación, que indicaba como cualquier modificación o remodelación a construcciones ya existentes, debería ajustarse a los requisitos correspondientes de la zona donde se encontrara. El pronunciamiento de la Sala se orientó en cuanto al rechazo de la acción y se manifestó de la siguiente manera:

“(...) ningún acto administrativo o disposición normativa puede afectar o proyectar sus efectos sobre el pasado, concretamente, como lo dispone la norma constitucional, respecto de situaciones de hecho o situaciones jurídicas consolidadas o derechos adquiridos. Así, para entender el contenido de este principio constitucional, resulta imprescindible tener claro los conceptos de "derecho adquirido" y "situación jurídica consolidada", los cuales aparecen estrechamente relacionados en la doctrina constitucionalista, labor que hizo este Tribunal en sentencia número 1997-02765, de las quince horas con tres minutos del veinte de mayo de mil novecientos noventa y siete, bajo las siguientes consideraciones:

"Es dable afirmar que, en términos generales, el primero [derecho adquirido] denota a aquella circunstancia consumada en la que una cosa –material o inmaterial, trátese de un bien previamente ajeno o de un derecho antes inexistente– ha ingresado en (o incidido sobre) la esfera patrimonial de la persona, de manera que ésta experimenta una ventaja o beneficio constatable. Por su parte, la «situación jurídica consolidada» representa no tanto un plus patrimonial, sino un estado de cosas definido plenamente en cuanto a sus características jurídicas y a sus efectos, aun cuando éstos no se hayan extinguido aún. Lo relevante en cuanto a la situación jurídica consolidada, precisamente, no es que esos

efectos todavía perduren o no, sino que –por virtud de mandato legal o de una sentencia que así lo haya declarado– haya surgido ya a la vida jurídica una regla, clara y definida, que conecta a un presupuesto fáctico (hecho condicionante) con una consecuencia dada (efecto condicionado). Desde esta óptica, la situación de la persona viene dada por una proposición lógica del tipo «si..., entonces...»; vale decir: si se ha dado el hecho condicionante, entonces la "situación jurídica consolidada" implica que, necesariamente, deberá darse también el efecto condicionado."

En ambos casos (derecho adquirido o situación jurídica consolidada), el ordenamiento protege, tornando intangible la situación de quien obtuvo el derecho o disfruta de la situación, por razones de equidad y de certeza jurídica. En este caso, la garantía constitucional de la irretroactividad de la ley se traduce en la certidumbre de que un cambio en el ordenamiento no puede tener la consecuencia de sustraer el bien o el derecho ya adquirido del patrimonio de la persona, o de provocar que, si se había dado el presupuesto fáctico con anterioridad a la reforma legal, ya no surja la consecuencia (provechosa, se entiende) que el interesado esperaba de la situación jurídica consolidada. Sin embargo, se advierte, que en aplicación de este precepto constitucional, no se genera un "derecho a la inmutabilidad del ordenamiento", de manera que en modo alguno puede pretenderse la inmodificación del ordenamiento jurídico; con lo cual, no puede aspirarse a que una vez nacida a la vida jurídica, la regla que conecta el hecho con el efecto se mantenga, en tanto la misma puede ser modificada o incluso suprimida por norma posterior; sino –como se explicó– que si se ha producido el supuesto condicionante, una reforma normativa que cambie o elimine la regla no podrá tener la virtud de impedir que surja el efecto condicionado que se esperaba bajo el imperio de la norma anterior. Y esto es así porque, como se dijo, lo relevante es que el estado de cosas de que gozaba la persona ya estaba definido en cuanto a sus elementos y a sus efectos, aunque éstos todavía se estén produciendo o, incluso, no hayan comenzado a producirse. De este modo, a lo que la persona tiene derecho es a la consecuencia, no a la regla."

En el marco de la audiencia pública, se presentaron solicitudes en cuanto a establecer un transitorio, prolongando la vigencia del plan regulador vigente actualmente, alegándose la existencia de derechos adquiridos al marco de un certificado de uso de suelo en algunos casos, en otros casos alegándose que no se puede generar un instrumento más restrictivo que el plan regulador vigente, y ante esto es imperativo determinar cómo, de conformidad con lo indicado supra, primeramente, no existe un “derecho a la inmutabilidad del ordenamiento” y la generación del nuevo plan regulador, responde a la necesidad de actualizar un instrumento que requiere de contemplar distintas variables y ajustarse a la nueva realidad del cantón, así como a las necesidades de sus habitantes. Idealmente, un plan regulador se actualizaría cada 5 años, pero considerando el procedimiento para efectos de realizar ya sea modificaciones o generar uno nuevo, se considera aceptable un plazo decenal. Considerando que el Plan Regulador actual entró en vigencia en 1991, no es conveniente retrasar la entrada en vigencia del nuevo plan regulador, el cual fue generado haciendo uso de herramientas actualizadas, contemplándose la variable ambiental. Asimismo, las disposiciones del plan regulador actual, no sujetan al nuevo plan regulador ni lo limitan en cuanto a la política de desarrollo urbano que debe erigir.

También se presentaron observaciones en cuanto al establecimiento de transitorios contemplando proyectos que se encontraran en procesos de aprobación de la viabilidad

ambiental o en otras fases previas de esta naturaleza, alegándose asimismo en algunos casos la existencia de derechos adquiridos en el marco de certificados de uso de suelo. Ante esta situación, es imperativo referirse a la naturaleza de los certificados de uso de suelo y de los permisos de construcción. Los certificados de uso de suelo, son actos declarativos, esto implica que no generan, extinguen ni modifican situaciones jurídicas consolidadas ni derechos adquiridos. Por otro lado, la licencia constructiva consiste en un acto administrativo de autorización “para la ejecución de una edificación y a su vez es un mecanismo de control de las municipalidades para garantizar que se cumplan con los requisitos legales” (Voto N°6213-2007, de la Sala Constitucional). Así las cosas, no es de recibo la indicación en cuanto a la generación de derechos adquiridos producto de un certificado de uso de suelo. Reiterando que en el caso de una licencia de constructiva el escenario es diferente, y por este motivo se generaron los Transitorio I y II. Ahora bien, en el marco de las observaciones presentadas y considerando la inversión de recursos generada al desarrollarse un proyecto inmobiliario, se modificaron estos transitorios, de manera que se consideren los trámites iniciados y se proporcione un plazo prudencial para efectos de que se presenten sus solicitudes de licencia constructiva.

Así las cosas, se modificó el Transitorio II para que se lea de la siguiente manera:

“Transitorio II. Se reconocerá el trámite iniciado y comprobado como tal, de proyectos que hayan presentado su trámite de aprobación en el nivel de planos constructivos en las diferentes instituciones que deben revisarlos previamente a la licencia constructiva municipal, según corresponda al tipo de proyecto, sean estas INVU, SETENA, Ministerio de Salud, AyA, MOPT, INS y CNE. Para los efectos anteriores, Gestión Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Santa Ana, creará un registro, donde los proyectos deberán inscribirse en el transcurso de los diez días hábiles siguientes a la publicación en el diario oficial La Gaceta del Plan Regulador de Santa Ana o sus modificaciones.

En este caso, para que los proyectos puedan inscribirse deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Comprobante de recibo de documentos o constancia de la institución respectiva, que indique el inicio del trámite para la obtención de una licencia, permiso o visado o bien el respectivo comprobante de que dicha licencia, permiso o visado ya ha sido otorgado. b) Constancia de presentación de los respectivos documentos a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental según corresponda para la obtención de la viabilidad ambiental si así lo requiere el proyecto.

Los proyectos inscritos podrán ser revisados con las normas del Plan Regulador publicado en la Gaceta N°74 del 19 de abril de 1991 y sus modificaciones de la Gaceta N°86 del 07 de mayo de 2003 y la Gaceta N°189 del 01 de octubre de 2008, para tales efectos, una vez vencidos los quince días hábiles para la inscripción de proyectos no se recibirá ningún proyecto adicional y se abrirá un nuevo plazo de 6 meses para que los proyectos inscritos presenten la solicitud de permiso de construcción a la Municipalidad de Santa Ana.

Vencido el segundo plazo de 6 meses, los proyectos que no hayan solicitado el respectivo permiso de construcción a la Municipalidad de Santa Ana, perderán todo derecho a ser considerados dentro del presente régimen de excepción y en caso de que la solicitud de permiso de construcción sea presentada luego de vencido el citado plazo, el proyecto será evaluado con las normas vigentes del Plan Regulador de Santa Ana.”

II. Consultas realizadas de forma presencial

1. Señor regidor Esteban Andrés Balmaceda Arias

Buenas noches.

Considerando que en la Asamblea Legislativa de Costa Rica se ha presentado una iniciativa de ley bajo el expediente n.º22315 que propone el cierre del Patronato Nacional de Ciegos (PANACI) y del Patronato Nacional de Rehabilitación (Panare), cuyos bienes serían transferidos al Consejo Nacional de Personas con Discapacidad (CONAPDIS), creado mediante Ley n.º9303 de 26 de mayo de 2015.

Teniendo en cuenta que entre los bienes a traspasar del PANARE al Consejo Nacional de Personas con Discapacidad (CONAPDIS), se encuentran dos propiedades ubicadas en el cantón de Santa Ana.

Teniendo en cuenta que la Finca ubicada 100 metros al este del Lagar de Santa Ana, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sistema de folio real matrícula número uno-cero cero tres seis seis seis ocho uno-cero cero cero (n.º1- 00366681-000), provincia de San José, se pretende vender y los recursos obtenidos se destinarían para el pago del servicio de la deuda.

Se solicita: Reservar dentro del nuevo Plan Regulador el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sistema de folio real matrícula número uno-cero cero tres seis seis seis ocho uno-cero cero cero (n.º1- 00366681-000), provincia de San José, para destinarlo a : a) cementerio comunal (5.000 metros cuadrados) b) Clínica de Atención Integral CAI c) mercado y complejo cívico, artístico y cultural.

Respuesta:

La propiedad podría ser adquirida por la municipalidad, pero se tienen que analizar las implicaciones presupuestarias y de conveniencia de tal adquisición. Además, habría que analizar los posibles usos al inmueble, dado que tienen construcciones existentes.

2. Señora regidora Lourdes Marín Delgado

Buenas noches, mi consulta es la siguiente:

En la comunidad de la Chispa en Pozos, los propietarios de terrenos siempre han tenido muchos hijos y cuando reparten las tierras, los heredan con setenta y cinco metros o cien metros y observé que en el Plan Regulador lo mínimo con ciento ochenta metros, ¿cómo van a hacer esas personas para construir?

Respuesta:

Para efectos de que se pueda erigir una vivienda, se debe cumplir con el tamaño mínimo establecido en el Plan Regulador, considerando que este tamaño se genera acorde con las posibilidades de la zona, en términos de desarrollo urbano, vialidad y servicios que presenta ella. Ahora bien, contemplando que existirán casos donde habrán lotes debidamente inscritos, con dimensiones menores a la establecida, se debe resaltar el presente artículo del Reglamento de Zonificación:

“Artículo 94.

En todos aquellos lotes con un área aprovechable de al menos 90m² podrán ser desarrollados para uso habitacional y las edificaciones contenidas en ellas remodeladas o ampliadas, siempre que se garanticen suficiente iluminación y ventilación natural de los espacios internos, así como espacio suficiente para los drenajes del sistema sanitario, en caso de que no exista alcantarillado sanitario. Lotes menores al indicado pero debidamente inscritos, podrán ser aprovechados para actividades no habitacionales, siempre y cuando se asegure la debida ventilación e iluminación.”

Se establece un área aprovechable de mínimo 90m², al ser esto el mínimo aceptable para efectos de contar con una vivienda que cumpla con los requerimientos suficientes para habitación de las personas. Lamentablemente existirán casos de lotes de un tamaño menor que no podrán emplearse para erigir una casa de habitación, pero ante esto es imperativo destacar que ellos se podrán aprovechar para otros fines.

3. Señor Armando Carlos Herrera Bisbal

Señores buenas noches. Veo que todo el personal representativo de la Municipalidad de Santa Ana ha tenido conocimiento del Plan Regulador por el privilegio de contar con la información a la mano; pero, el resto de los vecinos del Cantón, no contamos con esa condición y tener tres días para atender a todos los cuestionamientos del documento tan amplio y complejo, resulta muy difícil; así que más que interrogantes, tengo la solicitud que el plazo sea ampliado racionalmente con el fin de presentarles las preguntas. Estamos familiarizados con los conceptos del Plan Regulador vigente, con el nuevo, por ejemplo, la zona que era de alta densidad pasó a mediana densidad y la zona de mediana densidad se convirtió en zona de alta densidad; así sucesivamente, cada zona agrandando un paso más en consideración al tiempo y necesidad de su ampliación; así que, usando el término económico, parece una reglamentación keynesiana para no mencionar otras ideologías más restrictivas. Pienso que se coacta la iniciativa y emprendimiento de cualquier desarrollador nuevo.

Respuesta:

La propuesta de Plan Regulador estuvo disponible en la página de la Municipalidad por varias semanas. En todo caso se amplió el plazo de recepción de consultas por 2 días.

En la audiencia se presentó únicamente la observación mencionada supra, y posteriormente se aportaron 2 documentos con observaciones sobre Proyecto Residencia las Terrazas y en representación del AUTO LOTE PALOMAS SOCIEDAD ANÓNIMA. De conformidad con lo indicado en el artículo 22, únicamente se recibirían ampliaciones de preguntas u observaciones realizadas en la audiencia, y dichos documentos no presentan ampliaciones.

Ahora bien, se deben realizar las siguientes aclaraciones. En dicha documentación se hace referencia a la zonificación, y se solicitan modificaciones. Ante esto, es imperativo indicar que se revisó la zonificación y se realizaron modificaciones en cuanto a los límites de varias zonas. Se indica en la documentación, además, como el plan regulador no puede establecer disposiciones más restrictivas, ya que ello implicaría una violación al artículo 34 de la Constitución Política, y además se indica como las limitaciones en torno a erigir un condominio o llevar a cabo ciertos desarrollos en una propiedad, implican vaciar el derecho de propiedad. En cuanto a esto, se debe remitir al apartado referente a la aplicación del

plan regulador. Entre los cambios realizados en la zonificación, la finca en cuestión fue reasignada a la Zona Residencial Tipo 1.

En cuanto a la oposición en torno a la Zona de Renovación por riesgo de amenazas naturales, es primordial destacar como esta zona responde a sectores que se ven afectados por peligros como inundaciones, deslizamientos, flujos de lodos y/o fallas geológicas. La Ley de Planificación Urbana faculta al gobierno local a realizar dicha distinción mediante el Reglamento de Renovación Urbana (artículo 51 y siguientes). De conformidad con el estudio más reciente "MODELADO Y MAPEO DE FLUJOS DE LODOS Y DETRITOS EN LA CUENCA DEL RÍO URUCA", se realizaron modificaciones a esta zona como se muestra en la figura:



Como se muestra, una parte importante de ambas fincas se encuentra fuera del área de inundación de Río Uruca definida en el nuevo estudio y puede desarrollarse normalmente.

4. Señor Eduardo Vargas Rodríguez

Buenas noches, soy vecino de calle Chirracal frente a condominios El Monasterio y nuestra propiedad mide casi los veinte mil metros cuadrados; la zona es de protección y solo se autoriza utilizar el 10%; sin embargo, se permiten hacer edificio multifamiliares con diferentes alturas dependiendo los retiros; no obstante, con la nueva zonificación nos están poniendo en las zonas no urbanas, zona con limitación de crecimiento y zona de intervención baja tipo 1, eso nos limita tremendamente a nuestra propiedad y otras del

mismo sitio, a un desarrollo prácticamente imposible, porque nos están eliminando los sótanos y no comprendemos el motivo, ya que las pendientes inclusive permiten una alta ventilación de los parqueos; además, limitan la altura a simplemente 3 pisos en propiedades de veinte mil metros cuadrados; es por este motivo que solicitamos que se revalúen esas condiciones para varios vecinos; nos da la impresión que la zonificación fue realizada con una perspectiva de Google, porque al frente de nuestra casa hay una propiedad con torres y casas, luego hay otra urbanización y le siguen edificios de gran altura.

Respuesta:

Las limitaciones de estas zonas así como sus bordes fueron revisadas debido a esta y otras observaciones. La posibilidad de construir sótanos también se revisó con base en la profundidad del nivel freático en las zonas.

5. Señor Ernesto Castegnaro Odio

Buenas noches, gracias el tiempo que nos han dedicado. Mis preguntas son las siguientes:

1. Si el Plan Regulador ¿va a afectar proyectos que ya se encuentran en trámites y cuentan con un ante proyecto inmobiliario de condominio aprobado por la Municipalidad y las diferentes instituciones?

Respuesta:

El plan regulador no es retroactivo, y no pretende lesionar derechos adquiridos ni situaciones jurídicas consolidadas. Se remite a la respuesta general en torno a los Transitorios I y II del Reglamento de Construcciones.

2. ¿Se pretende a través de los capítulos 14, 15 y 16 del Plan Regulador en artículos tales como 77, 78, 79, 80 y 81, y del 100 al 106, imponer restricciones, limitaciones o cargas no contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio 7973, a los condominios o propietarios?

Respuesta:

Efectivamente se pretende aplicar restricciones y cargas a los condominios con base en la Ley de Planificación Urbana. Se remite a respuesta general en torno a la cesión de condominios.

3. Con el Plan Regulador ¿se van a tener que ceder parte de la propiedad para el uso público comunal? Véase de referencia artículos tales como el 100, siguientes y concordantes del Plan.

Respuesta:

Si, el plan regulador aplica la cesión presente en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

En el documento de ampliación se extienden las tres consultas planteadas. Ellas se responden en el apartado sobre la cesión de condominios.

6. Señor Ramón Ramírez Cañas

Buenas noches, gracias por permitirnos presentar nuestras dudas. Mi preocupación más grande del Plan Regulador es por ser tan restrictivo, no da posibilidad de desarrollo. Por otro lado, al inicio dice que Santa Ana tiene muy pocos terrenos, mucha población y se

desea desarrollar el Cantón para darle casa de habitación a esas personas; sin embargo, toda la normativa tanto de condominio como regulaciones de tamaño es totalmente restrictivo; entonces, considero que se debería buscar un balance, porque esto desincentivar a cualquier desarrollador y el crecimiento de Santa Ana se detendría.

Si hay poco terreno, el disminuir las alturas a tres pisos y cuatro, no tiene ningún sentido; si se quiere que la gente tenga su trabajo, casa y pueda satisfacer sus necesidades en un espacio corto, la propuesta de condominios de dos y media hectáreas, eso no se va a dar.

Respuesta:

En una cantidad importante de las zonas se permite la densificación al aumentar la cantidad de pisos permitidos incluyendo las zonas residenciales. En las zonas de mayor protección, con más limitaciones al crecimiento y fuera del anillo de contención se tienen mayores limitaciones al desarrollo. Sin embargo, las limitaciones se revisaron.

Con respecto al tamaño máximo de condominios, estos límites también se revisaron.

Considerando que la ampliación se presentó en conjunto con la señora Gina Longan Phillips, se responderán las inquietudes presentadas en ella. En la ampliación, se indica oposición en cuanto a tamaño máximo de finca matriz, número máximo de fincas filiales permitidas, construcción y cesión de terrenos para vías proyectadas, indicándose ausencia de fundamento técnico o legal válido. Ante lo anterior, se debe indicar como la Ley de Planificación Urbana, delega en los municipios el erigir la política de desarrollo urbano de sus respectivos cantones, debiéndose destacar su artículo 20, que reza lo siguiente en cuanto a los reglamentos de desarrollo urbano:

“Artículo 20.- De consiguiente, esos reglamentos contendrán normas y condiciones para promover:

- a) Protección de la propiedad contra la proximidad de usos prediales molestos o peligrosos;*
- b) Una relación armónica entre los diversos usos de la tierra;*
- c) Conveniente acceso de las propiedades a las vías públicas;*
- d) División adecuada de los terrenos;*
- e) Facilidades comunales y servicios públicos satisfactorios;*
- f) Reserva de suficientes espacios para usos públicos;*
- g) Rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro;*
- h) Seguridad, salubridad, comodidad y ornato de las construcciones; e*
- i) En general, cualquier otro interés comunitario que convenga al buen éxito del plan regulador. “*

Los reglamentos de desarrollo urbano se componen de manera sincrónica entre sí, para de esta manera se promueva lo establecido en el numeral anterior, de conformidad con las atribuciones de cada reglamento. Las disposiciones urbanísticas en torno a la regulación de los condominios, no solo presentan asidero normativo, sino que también se sustentan en aspectos técnicos. En cuanto al tamaño máximo, es importante hacer hincapié en cuanto a que el modelo de desarrollo en condominios se caracteriza porque las vías son privadas

y para uso exclusivo de los condóminos. La regulación de tamaños máximos de fincas matrices para el desarrollo de condominios busca evitar la conformación de conglomerados condominales extensos sin integración con la vialidad de un sector geográfico. El establecimiento de un tamaño máximo de finca matriz promovería la separación de los desarrollos condominales mediante nuevas vías públicas (no necesariamente integradas a los condominios), y con ello el aumento de la redundancia vial, es decir, aumento de la capacidad vehicular del sector debido a la creación de circuitos alternos. Esta medida evita proliferar el modelo de emplazamiento de condominios como grandes terrenos amurallados que limitan la movilidad.

En cuanto a regulaciones en torno a número máximo de filiales, es importante indicar que esto fue eliminado. Sobre la cesión, se remite al documento referente a esto.

En la ampliación también se indica oposición en torno a una propuesta vial específica, citándose la finca en cuestión. Se indica como dicha propuesta vial fue desplazada al borde de la finca, manteniéndose en dicha zona considerando la conectividad que proporcionaría, dada la falta de redundancia vial patente en el cantón.

En la ampliación se indica que los transitorios en la página de la Municipalidad difieren de los presentados en audiencia, ante eso se debe indicar que en la presentación de la audiencia, considerando el tiempo limitado que se poseía y la pluralidad de temáticas a contemplarse, no se expusieron los dos transitorios presentes en el Reglamento de Construcciones. El plan regulador no es retroactivo.

7. Señora Jenny Cecilia Acuña Jiménez

Estoy de acuerdo con mis antecesores en el sentido que tres días para presentar las preguntas es muy corto, porque hay personas quienes ni siquiera sabíamos que en la página Web de la Municipalidad se podía encontrar el nuevo Plan Regulador.

Respuesta:

De conformidad con el marco de legalidad, se promulgó la reglamentación para llevar a cabo la audiencia pública, y acorde con lo indicado en dicho reglamento, se cargó en la página de la Municipalidad, el plan regulador para que este pudiera ser estudiado por la ciudadanía, con anticipación.

8. Señor Federico Jenkins Moreno

Buenas noches, quiero hacer el planteamiento que se considere dividir la zona montañosa con limitaciones para el crecimiento urbano en dos sectores, donde el sector norte de la ruta 27 se defina como un sector especial para el control del crecimiento urbano conforme el artículo 25 de la Ley de Planificación Urbana, debido al uso actual de vivienda unifamiliar, solicitamos se excluya aquellas actividades, usos, obras o proyectos que puedan resultar peligrosos o molestos, de acuerdo con el artículo 20 A y 20 B de la Ley de Planificación Urbana.

Respuesta:

La zona tiene un grupo de usos permitidos restringido.

Debido a la deficiencia de infraestructura de vías públicas en el sector, así como limitantes ambientales y su condición de geografía montañosa que pertenece a las superficies

restringidas del aeropuerto, se solicita además se prohíba el desarrollo de condominios verticales mixto combinados con acceso con servidumbre, manteniéndose únicamente la posibilidad de desarrollos en condominios de tipo horizontal o de lotes para vivienda unifamiliar con una densidad habitacional congruente con la agrupación actual de tres vivienda por hectárea.

A pesar de que se permiten condominios verticales en la zona, es importante aclarar que la altura máxima permitida para la zona es 3 pisos, que inclusive es menor a las alturas de varias edificaciones existentes en la zona. Con respecto a la densidad, se reitera una vez más que la propuesta de zonificación no regula las densidades sino la cobertura y el tamaño de lote.

9. Señora Marlene Chavarría Orozco

Muy buenas noches, soy propietaria de un lote cerca del Tajo Lindora y me gustaría saber ¿Cuánto quedarían los lotes? También ¿cuánto tiempo le queda para funcionar?

Para quienes no tengamos acceso a la información virtual o no poseemos el conocimiento de usar el Internet, me gustaría que la Municipalidad considere adquirir un sistema donde nos digan que tomemos una ficha para hacer un trámite, porque de entrada la pregunta es ¿tiene correo electrónico?

Para finalizar, quiero saber ¿Cuánto tiempo más a tardar la aprobación del nuevo Plan Regulador?

Respuesta:

No se conoce la ubicación del lote por lo que no se puede contestar la consulta inicial.

Posterior a la realización de la audiencia pública, y una vez realizadas las modificaciones correspondientes en el marco de esta, corresponde remitir al INVU la documentación del plan regulador para su aprobación. Al contarse con el visto bueno del INVU, ya el Concejo puede aprobar el plan regulador, y entraría este en vigencia. Difícilmente se puede establecer el periodo de tiempo en que ya podría entrar en vigencia el nuevo plan regulador, pero se podría estimar un plazo de 6 meses.

10. Señor Juan Edgar Picado Fernández

Buenas noches, bien agradecer al honorable Concejo Municipal con quien he tenido poca relación. Posee un terreno que tratado de buscar desarrollarlo y no he encontrado la versatilidad necesaria desde el punto de vista del Municipio para recibir las respuestas oportunas; apoyo las iniciativas y observaciones de las personas ocupantes de los asiento n.º30, 33 y 34, en el sentido de flexibilizar la rigidez de la tecnología para que todos tengamos buen acceso y haya un rico acceso entre los usuarios y la Municipalidad; además facilitar a quienes debemos contactar, ya que los teléfonos cuesta un poco que los atiendan. Felicito por la audiencia; pero, quisiera den más tiempo para realizar las consultas del Plan Regulador.

Respuesta:

Se amplió por 2 días el plazo para presentar ampliaciones.

11. Señor Juan Edgar Picado Quevedo

Reafirmo los comentarios de los vecinos anteriores y quiero consultar ¿cómo está el tema de la densidad en Pozos principalmente Lindora? Trabajo en una empresa quien se encarga de traer proyectos de inversión extranjera directa y considero importante que el Cantón tenga la disponibilidad para crear desarrollos verticales tanto en la parte de oficinas como en la residencial, eso fomenta el empleo y economía de nuestra comunidad.

Respuesta:

La propuesta no zonifica por densidades de población sino por tamaños mínimos de lote, cobertura y cantidad máxima de pisos. En el caso de Lindora y sin conocer la zona exacta por la cual se consulta, se tienen las siguientes zonas y restricciones urbanísticas:

		Tamaño de segregación		Superficie impermeabilizada permitida		Altura(3)(5)(6)
		Área	Frente	Habitacional	No Habitacional	Habitacional
ZONAS URBANAS	Residencial Tipo 1	180	8	75%	85%	4 pisos o 16 m
	Residencial Tipo 2	300	10	70%	80%	4 pisos o 16 m
	Comercial y logística	5000	30 (4)	75%	85%	8 pisos o 34m hasta 10 pisos o 42m a cambio de incentivo
	Comercial	180	9	75%	85%	4 pisos o 16 m hasta 5 pisos o 20 m a cambio de incentivo
	Mixto	180	9	75%	85%	
	Zona de expansión residencial Pozos	1500	15	70%	80%	Pozos: 6 pisos (6) o 26m
	Zona de recuperación 1	4000	25	65%	75%	5 pisos o 20m hasta 6 pisos o 26 m a cambio de incentivo

(1) Usos industriales tendrán retiros diferenciados

(2) Existe flexibilidad de usar 1 m de retiro en el 50% del frente y 3m de retiro en el otro 50%

(3) Para 4 pisos o más es necesario un lote de al menos 600m² v 15 m de frente

(4) Para el caso de Industria tipo A se requerirá al menos 60m de frente

(5) Estas alturas están sujetas a la aprobación de la Dirección General de Aviación Civil, de acuerdo con lo establecido en el Mapa 2.

(6) Para llegar a **6 pisos** se requiere un lote de al menos **2000m² y 20 m** de frente. Para llegar a **8 pisos o más** se requiere un lote de al menos **2500m² y 22m** de frente.

(7) Para el caso de industrias que no sean talleres deberá dejarse un retiro lateral de 6m

12. Señor Roberto Verdesia Solano

Muy buenas noches, señores asistentes, y miembros del Concejo Municipal, los felicito por darle seguimiento al Plan Regulador, ya que el espíritu de este es un ordenamiento de nuestro Cantón y respaldo a mis antecesores en el sentido que haya una apertura para que el proyecto presentado no esté en “piedra”, si no que tenga la flexibilidad necesaria para adaptarse al desarrollo no solo del cantón, sino del país. Felicito a la empresa quien está redactando el proyecto, es un trabajo de mucha dedicación y por supuesto no es fácil, no se le puede quedar bien a todos; pero, debe violentar las necesidades básicas de las propiedades.

Regularmente subo en bicicleta por los altos de Salitral y Matinilla y veo que el actual Plan Regulador ha promovido una serie de construcciones ilegales que ponen en peligro a los ciudadanos, ya que no cumplen con los requisitos mínimos en construcción en el aspecto estructural y eléctrico; lo peor, debido a que no califican para créditos bancarios nacionales, esas personas acuden a sistemas de crédito con intereses sumamente altos. Por la lluvia y la distancia de los expositores no quedo claro ¿cómo queda de calle Machete hacia arriba llegando a la Gloria, La Cañada y la Fuente? ¿qué cantidad de metros se pueden segregarse los lotes? Lo mismo consulto de la calle que inicia en la cooperativa Las Cabañas en San Rafael, sube por calle El Perico, se junta a La Cañada, llega a la Gloria y posteriormente hasta la Fuente.

Respuesta:

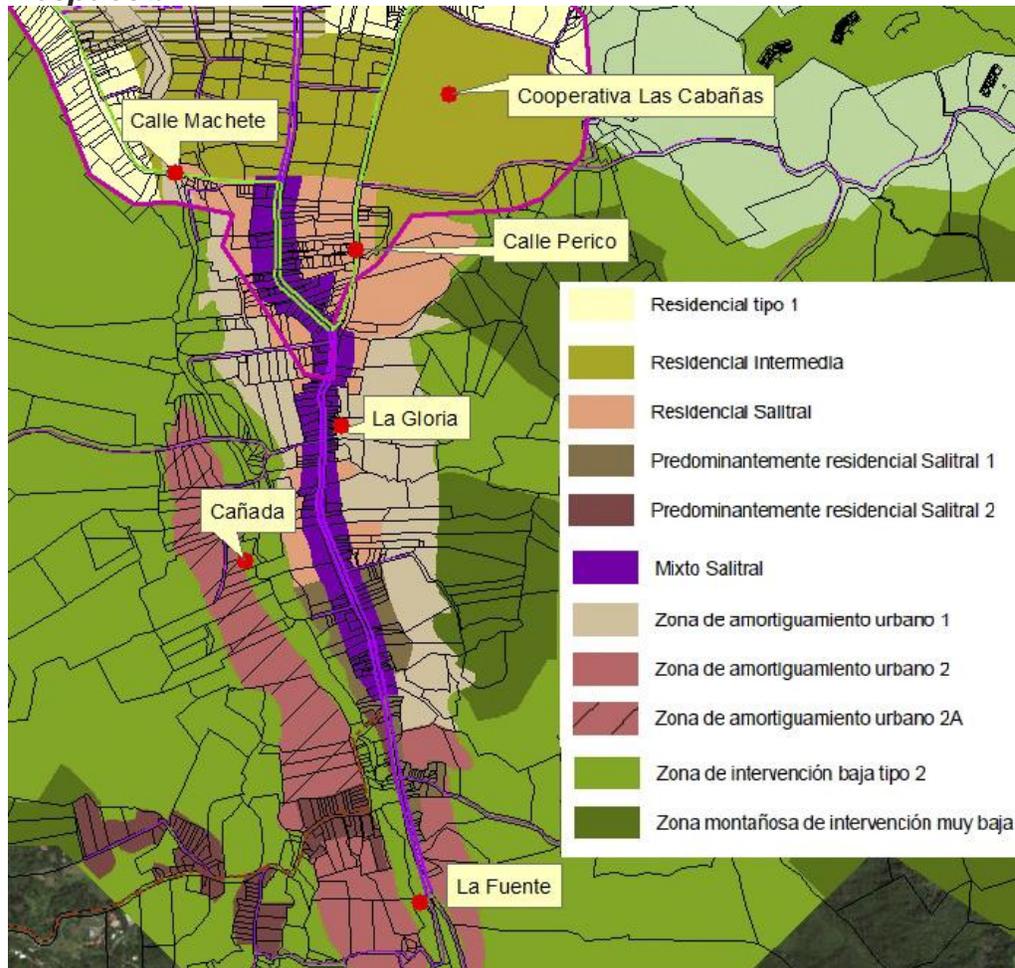


Imagen 12.1

De acuerdo con los puntos de referencia indicados en la consulta, la zona abarca Santa Ana sur y Salitral tal como se destaca en la Imagen 12.1, todas las zonas incluidas de norte a sur, así como los tamaños mínimos de lotes para cada uno se nombran a continuación:

- *Residencial Tipo1: Tamaño mínimo de lote es de 180 metros cuadrados*
- *Residencial Intermedia: Tamaño mínimo de lote es de 450 metros cuadrados*
- *Residencial Salitral: Tamaño mínimo de lote es de 300 metros cuadrados*
- *Mixto Salitral: Tamaño mínimo de lote es de 300 metros cuadrados*
- *Predominante residencial Salitral 1: Tamaño mínimo de lote es de 400 metros cuadrados*
- *Predominante residencial Salitral 2: Tamaño mínimo de lote es de 600 metros cuadrados*
- *Zona de amortiguamiento urbano 1: Tamaño mínimo de lote es de 2500 metros cuadrados*
- *Zona de amortiguamiento urbano 2 : Tamaño mínimo de lote es de 3500 metros cuadrados*
- *Zona de Intervención baja tipo 2: Tamaño mínimo de lote es de 20000 metros cuadrados*

III. Consultas realizadas de forma virtual

13. Señor Jorge López Alfaro:

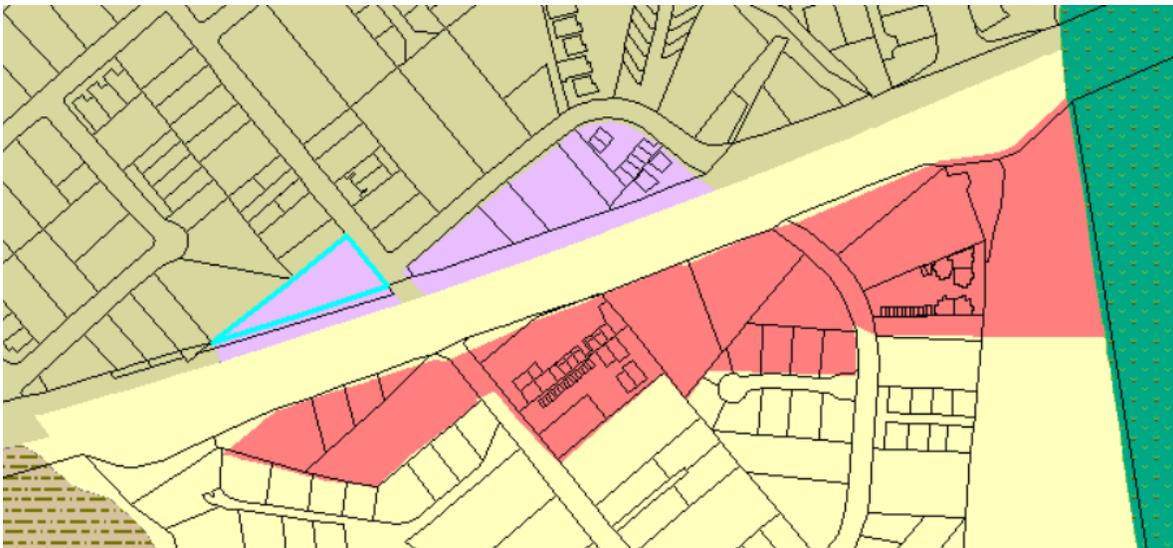
Finca matrícula 6668598-000, naturaleza terreno construido de uso comercial, plano SJ-1821064-2015.

La finca está ubicada contigua a la autopista Próspero Fernández cuenta con 4 locales comerciales, un supermercado, un gimnasio, oficinas, y un *show room*.

Queremos solicitar a este honorable Concejo, se considere por parte de la Comisión de Plan Regulador, dar a nuestra propiedad el carácter de zona comercial ya que los terrenos aledaños se les está dando el uso comercial y al nuestro, el mixto, consideramos que se está dañando el principio de igualdad, enviaremos los fundamentos al correo audienciapublica@santaana.go.cr.

Respuesta:

En realidad, como se muestra en la figura, la zonificación en los terrenos aledaños de la Urbanización Río Oro es Residencial Tipo 2. Por otro lado, en las propiedades al otro lado de la Ruta 27 si tienen un uso comercial, pero la diferencia en accesibilidad entre las zonas al norte y al sur de la ruta 27 es muy grande. Mientras la Urbanización Río Oro tiene un solo acceso, la parte sur donde si se permite el uso comercial tiene múltiples accesos. Debido a la mayor atracción de viajes de los usos de mayor tamaño permitidos en la zona comercial, está zona no es apta para la zona de la Urbanización Río Oro, que tiene problemas de accesibilidad. En todo caso, la mayoría de los usos permitidos en comercial son permitidos también en zona mixta, como se puede apreciar en el Cuadro 1 del Reglamento de Zonificación. La principal diferencia entre estas zonas es el tamaño de los usos permitidos. Por ejemplo, los gimnasios para acondicionamiento físico son permitidos en mixto y comercial, pero en mixto solo se permiten menores a 400 m².



14. Señor Emersson Orozco Suarez:

En el reglamento de construcción no queda claro si una modificación eléctrica requiere una autorización o permiso de construcción para hacer este tiempo de trabajos, siempre que no conlleven, un trabajo estructural. Favor aclarar.

Respuesta:

De acuerdo a su consulta de modificación eléctrica sin intervención estructural, califica como obra de mantenimiento por lo que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones. Capítulo 35 GENERALIDADES DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION, en el artículo 607, inciso i:

“Trabajos de mantenimiento: Trabajo que implica la reparación de un inmueble, sea por deterioro, mantenimiento o por seguridad, siempre y cuando no se altere el área, la forma, ni se intervenga o modifique estructuralmente el inmueble. Comprende tanto las que se realicen en exteriores como interiores de los inmuebles. Todo trabajo de mantenimiento debe informarse a la Municipalidad; sin embargo, dependiendo de la complejidad y los costos del trabajo se podrá solicitar cumplir con los requerimientos para la obtención de una Licencia de Construcción así como contar con una persona profesional responsable de la obra. La Municipalidad definirá un reglamento, aprobado por el Concejo, en donde establezca cual trabajo deberá cumplir con los requisitos para la obtención de una licencia de construcción así como contar con un profesional responsable. Se considerarán trabajos de mantenimiento:

- i.1.reposición o instalación de canoas y bajantes;*
- i.2.reparación de acera y pasos peatonales;*
- i.3.cambio de cubierta de techo, incluyendo hojalatería, no así estructuras de techo o cerchas;*
- i.4.pintura de fachadas, paredes o techo;*
- i.5.colocación de cercas de alambre;*
- i.6.reparaciones de fontanería;*
- i.7.reparaciones eléctricas (sustitución de luminarias, de toma corrientes y de apagadores);*
- i.8.remodelación de módulos o cubículos;*
- i.9.cambio o colocación de enchape en paredes y/o pisos;*
- i.10.cambio o colocación de losa sanitaria en instalaciones sanitarias;*
- i.11.acabados o instalación de pisos, puertas, ventanas y de cielo raso;*
- i.12.instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, portones o mallas perimetrales no estructurales;*
- i.13.limpieza de terreno de capa vegetal o de vegetación, según lo indicado en el Artículo 607 del presente Título;*

i.14.reparación de repellos y de revestimientos;

i.15.reparación de paredes livianas;

i.16.Levantamiento de paredes livianas para conformar divisiones en oficinas y viviendas; siempre que no incluyan cambios en las instalaciones eléctricas, mecánicas o estructurales;

i.17.construcción de nichos privados en cementerios;

i.18.ajardinamiento;

i.19.Cualquier otra obra de mantenimiento que requiera restringir el acceso a la vía pública, para garantizar la seguridad de las personas, en caso de producirse una caída de materiales.”

Adicional es conveniente revisar la regulación establecida para estos trabajos de mantenimiento en este capítulo y en el Capítulo 36.

Sirva la presente para manifestar mi oposición al Capítulo 16 en su totalidad, particularmente a los artículos 100 al 115. Cesión obligatoria de área para uso público por desarrollo en condominio, por ser contrarios a la Ley, va en contra de varias normativas, entre ellas, Código Civil, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento y la Constitución Política; sin contar al dictamen de la Procuraduría General de la República C-114-2018. Lo anterior del Reglamento de Fraccionamientos.

Del Reglamento de Renovación Urbana, favor aclarar en qué consiste la obligación de ceder en zonas receptoras, no queda claro si existe la obligación de ceder estas zonas.

Respuesta:

En el marco de la oposición presentada en torno al Capítulo 16, remitirse a sección referente a la Cesión de condominios.

Las zonas receptoras se refieren al artículo 105 del Reglamento de Zonificación:

Artículo 105.

Mecanismos para optar por un piso adicional en la Zona Comercial, Zona Comercial y Logística, Zona de Recuperación 1 y Zona de expansión Pozos Noreste, Zona de expansión la Caraña, Zona de expansión Santa Ana Sur. En el supuesto de que el particular interesado vaya a optar por un piso adicional, podrá escoger alguna de las siguientes opciones:

a- Deberá adquirir una finca o el equivalente en fincas de al menos a un 40% de la huella del piso adicional, en las Zonas receptoras para cesión de área pública establecidas en el Mapa 8 del Reglamento de Renovación Urbana, según el procedimiento descrito en dicho reglamento. El área resultante deberá multiplicarse por el factor de la zona a transferir, lo que dará como resultado cantidad final de metros cuadrados a ceder, los factores respectivos se encuentran en el Mapa 4.

El área adquirida deberá ser traspasada a la Municipalidad de Santa Ana para la obtención del certificado de cumplimiento urbanístico de la edificación.

b- Podrá adquirir un derecho de transferencia de construcción, a través de propietarios cuyos inmuebles hayan sido declarados patrimonio histórico arquitectónico en el cantón de

Santa Ana. De acuerdo con el procedimiento descrito en el CAPÍTULO 16 del presente reglamento.

Como se muestra en el artículo, estas zonas receptoras solo deben ser utilizadas en caso de que el desarrollador esté interesado en obtener un piso extra.

Manifestamos nuestra oposición con la clasificación de zona de recuperación 1 para la finca 1-424979-000, que debería estar clasificada como comercial y logística.

Respuesta:

La finca fue cambiada a la zona comercial y logística debido al uso actual.

Favor ampliar el plan regulador para permitir mayor cobertura en zonas comerciales y de logística, si se cuenta con mecanismos de retención de aguas, o bien de permitir cobertura mayor si se construye o edifica con materiales permeables.

Respuesta:

La zona Comercial y Logística ya tiene una cobertura de 85% para usos no habitacionales, ésta es la segunda cobertura más alta de todas las zonas de Santa Ana.

Como se menciona en las consideraciones del Reglamento de Zonificación:

a. Es necesario conservar un porcentaje significativo y bien establecido de área verde que amortigüe el impacto de las lluvias y promueva el mejoramiento de los sistemas hidrológicos urbanos.

b. Los porcentajes de cobertura muy altos perjudican la imagen urbana y la calidad de vida de los ocupantes de las edificaciones, pues se dificulta la ventilación e iluminación natural.

c. Un factor que incentiva al aumento del porcentaje de cobertura es la presencia de parques subterráneos.

d. Es necesaria la incorporación de áreas libres y de recreación dentro de las zonas de desarrollo, a modo que cada edificación cuente con un espacio libre destinado para tales fines.

e. Conservar área libre de impermeabilización permite la adecuada ventilación e iluminación natural de los aposentos de la edificación y la ubicación de un sistema de tratamiento de aguas.

Me opongo a la regla de cantidad de estacionamientos para proyectos en zonas comerciales o que permita uso comercial, debería ser 1 estacionamiento por cada 50 metros cuadrados, 1 espacio cada 25 metros es excesivo y restringe el uso de la propiedad y no permitirá el desarrollo de proyectos.

Respuesta:

a. El uso del vehículo particular produce externalidades negativas que los dueños de estos y que los locales que atraen los flujos de vehículos deben asumir. Una manera de hacerlo, es a través de la exigencia de una cantidad mínima de espacios para estacionar, que evite que los conductores tengan que utilizar la vía pública para estacionarse.

b. Separar el estacionamiento del paso de vehículos, trasladando el vehículo estacionado a predios privados disminuye los conflictos con los vehículos en circulación. Además, permite un cobro más eficaz del espacio para estacionar. Una forma eficaz de promover este cambio puede ser la creación de una oferta de espacio para estacionar mediante la exigencia de cantidades mínimas asociadas a la atracción de viajes en vehículo privado para distintos usos.

c. *Uno de los conflictos más graves que se genera en el sistema vial es entre operaciones de carga y descarga y el flujo normal de vehículos. Los vehículos de carga son más grandes y en particular más anchos que los automóviles, por lo cual el bloqueo que producen en la vía pública al estacionarse es mayor; además, las personas involucradas en la carga o descarga del vehículo pueden estar en grave riesgo de sufrir lesiones o producir choques si trabajan en una calle pública. La exigencia de espacios para estas operaciones, en los distintos usos que las requieren, tiene el objetivo de eliminar estas interferencias.*

Favor aclarar el tiempo que tendrá la municipalidad para responder permisos u autorizaciones de construcción o mantenimiento. El plan regulador no indica si hay obras menores exentas de requerir un permiso, esto generará incremento de cantidad de tramites en la municipalidad, y los atrasos afectaran al administrado. Deberían definir cobro mínimo por permisos de obras menores, donde el permiso se otorgue con solo el pago, siempre que sean trabajos de obra menor independientemente del área a intervenir.

Respuesta:

La Municipalidad cuenta con un reglamento específico de obras menores publicado en Gaceta número 205 el 18 de Agosto del 2020. Además, dispone de un borrador de Reglamento de Simplificación de trámites en el cual se establecen los plazos de resolución que tendría la Municipalidad de acuerdo al tipo de trámite.

15. Señora Felicia Zamora Vargas

Solicitud de cambio de clasificación en el plan regulador de propiedades de Soleras S.A., Senderos del Sol, S.A., Pecos S.A. y Barnako River S.A.

En el Alto de Las Palomas existe una zona conocida como Las Pilas. En dicha zona, la propuesta del nuevo plan regulador ha establecido para 6 propiedades, “zona montañosa con limitaciones para el crecimiento” sin que hasta el momento se haya podido demostrar técnicamente la necesidad de establecer esa zonificación por cuanto estos terrenos han sido potreros por muchísimos años y se encuentran fuera de una zona boscosa y su topografía es con una inclinación suave hacia el suroeste.

Ustedes pueden ver en los REGISTROS LITERALES presentados de Soleras S.A., Senderos del Sol, S.A., y Barnako River S.A.. dice NATURALEZA: POTRERO.

En estas propiedades, no se observa ningún deslizamiento por movimiento de los terrenos o se detectan muestras de suelos inestables. Además, con base en la asesoría prestada por el geólogo Renán de Lemus y el Arquitecto en Urbanismo Fernando Fournier Facio, corroboraron que de los 100 mapas que componen el atlas digital, no existe ningún criterio técnico para que se nos excluyan de la “zona de intensidad moderada”.

La actual asignación de “zona montañosa con limitaciones para el crecimiento” no refleja la realidad de la naturaleza de las propiedades antes indicadas, siendo que, en los alrededores de estas, hay desarrollos de densidad moderada y varios condominios.

Con base a las razones técnicas invocadas, así como en la prueba técnica aportada, solicitamos al honorable Concejo Municipal cambiar de zonificación de “zona montañosa con limitaciones para el crecimiento” a “zona de intensidad moderada” a los terrenos

indicados en nuestra nota recibida por la oficina recepción de documentos el 11 de junio de 2021 bajo trámite 183852.

En estos momentos existe una contradicción insalvable, pues terrenos contiguos con iguales características topográficas y de planificación urbana, están clasificados de manera totalmente diferente.

Esta discriminación viola flagrantemente el principio de igualdad ante la Ley.

Es pertinente que la comisión haga visita de campo.

Respuesta:



Luego de la revisión de las características de la zona se determinó que tiene pendientes primordialmente entre 10 y 30% por lo que se cambiaron las secciones de pendiente menor a 30% a “Zona de Intensidad Moderada”.

16. Señor Carlos Jiménez Zamora

Representante legal de SOLERAS SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-164796, propietaria del LOTE DE POTRERO, inscrito en el folio real 409594---000, plano de catastro No. SJ-1841079-2015, ubicado en el distrito de Santa Ana, cantón de Santa Ana.

Manifiesto mi oposición la zonificación propuesta para la finca en mención, ya que esta no cumple con las características de la zonificación propuesta y se solicita que la propiedad sea clasificada como una Zona de Intensidad Moderada (la cual colinda con nuestra propiedad) y no como una Zona Montañosa con limitaciones para el crecimiento urbano.

Mañana se estará remitiendo al correo audienciapublica@santaana.go.cr la solicitud concreta en conjunto con otros propietarios vecinos igualmente afectados, con los estudios técnicos y argumentación en la que se basa la solicitud.

Finalmente, se solicita una audiencia con el Concejo Municipal con el fin de exponer y detallar sobre la solicitud indicada.

Respuesta:

Las observaciones presentadas en audiencia versan sobre una de las propiedades mencionadas por la señora Felicia Zamora Vargas, y la ampliación se presentó en conjunto con la señora Felicia Zamora Vargas, entonces, se remite a dicha respuesta.

17. Señor Walter Brenes Soto

El Transitorio I del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador establece que los permisos constructivos otorgados previo a la entrada en vigencia mantendrán las condiciones otorgadas, sin embargo, ese transitorio no establece ni regula lo relacionado a los anteproyectos o bien proyectos ejecutados por etapas con viabilidad licencia ambiental vigente. Favor aclarar si el Transitorio I será modificado de tal forma que proteja y resguarde los derechos adquiridos de los proyectos y anteproyectos aprobados previa entrada en vigencia del nuevo Plan Regulador.

Respuesta:

En torno a los transitorios, se remite al apartado referente a esta temática.

El actual Plan Regulador considera al Barrio La Cañada y al Barrio El Perico como zonas de alta peligrosidad, sin embargo, con el nuevo Plan Regulador se realiza una diferenciación odiosa entre estas zonas, a pesar de que ambos barrios se encuentran a menos de 500 metros. Solicito se homologue el criterio de segregaciones entre estas dos zonas a 300 metros cuadrados.

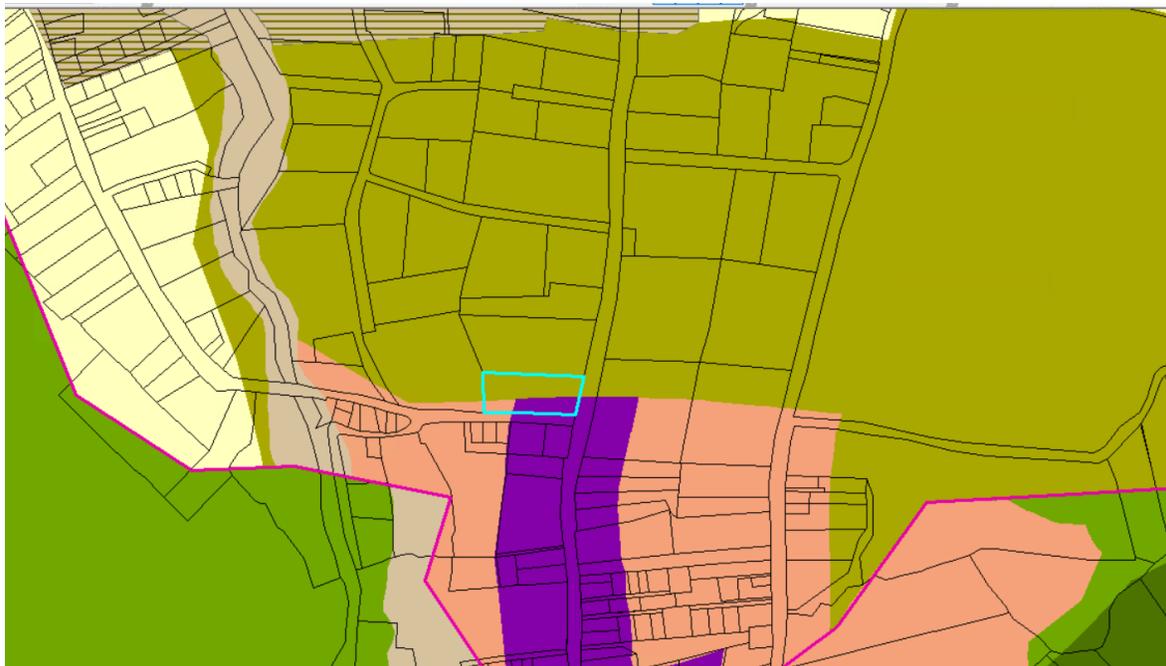
Respuesta:

Existe una diferencia radical entre el Barrio La Cañada y Barrio el Perico, La Cañada se encuentra en la margen oeste del río Uruca, que frecuentemente presenta inundaciones y avalanchas de lodos que destruyen la infraestructura vial y dejan incomunicado dicho barrio. Por lo anterior, técnicamente no se recomiendan segregaciones de tamaños pequeños de lotes en dicha zona.

En la zona de Salitral, específicamente de la esquina de la Ferretería ROMARA hacia Santa Ana centro, se estableció una zona residencial, a pesar de que la zona posee un uso de suelo mixto, en general. Solicito se homologue las fincas ubicadas en los alrededores de la Ferretería ROMARA como zona mixta hasta el centro de Santa Ana. específicamente la solicitud se realiza en favor de la propiedad relacionada con el Centro Ecuestre ubicado en Salitral de Santa Ana.

Respuesta:

Se realizó un análisis del uso de suelo actual y visita de campo en el tramo indicado hasta el centro de Santa Ana, con lo cual se pudo confirmar que no existe suficiente desarrollo comercial sobre la vía 311, para considerar la zona como mixta.



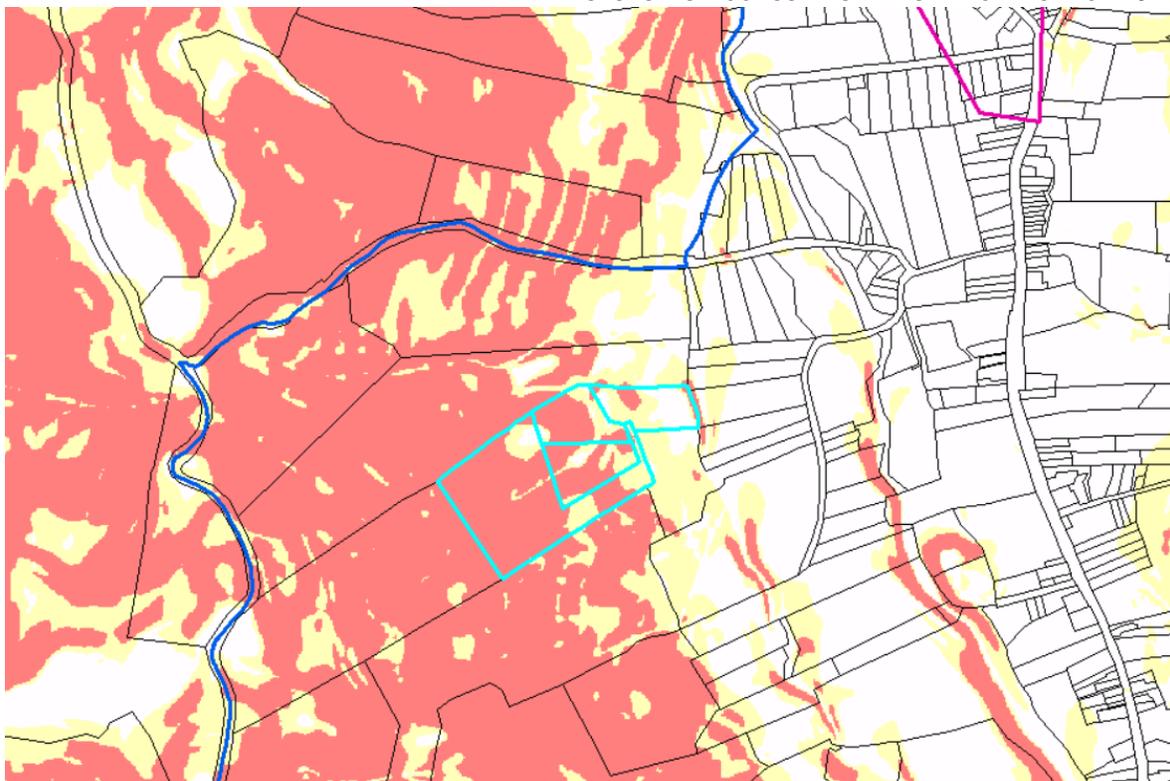
Recomiendo ampliar el Transitorio I del Reglamento de Construcciones para proteger y resguardar las ampliaciones de zonas, con sus respectivos anteproyectos y proyectos. Bajo el actual Plan Regulador, el Concejo Municipal ha venido aprobando ampliaciones de zonas, lo cual ha generado que varios proyectos se encuentren en anteproyectos o bien proyectos con uso de suelo conformes. Esto implica que el nuevo Plan Regulador debe resguardar el derecho de los desarrolladores y mantener las zonificaciones previamente aprobadas, como el caso de la zona de Brasil de Santa Ana.

Respuesta:

Con referencia a los transitorios, remitirse al apartado en torno a esta temática. Los proyectos que se enmarquen en los supuestos previstos en ellos, podrán adscribirse a lo indicado en estos.

Ahora, con respecto a la solicitud en la ampliación de que “Se considere para las fincas que tienen los planos de catastro números 1-2064491-2018, 1-2096389-2018, 1-2064515-2018 y 1-2064490-2018 como fincas que puedan ser segregadas en lotes de 300 m² ya que las condiciones de la zona lo permiten” se debe acotar lo siguiente:

Como se muestra en la figura, gran parte de las fincas en cuestión tienen pendientes mayores a 30%, lo cual impide el desarrollo en altas densidades con lotes de 300 m² como se solicita. Además, es también evidente de la figura que los lotes en cuestión no tienen acceso a la vía pública lo cual es otro problema para el desarrollo en alta densidad. Finalmente, los lotes se encuentran muy alejados de un área urbana donde los posibles habitantes puedan acceder a servicios básicos como educación y salud. Por todo lo anterior no se recomienda altas densidades de 300 m² para estas fincas.



18. Señor Javier Herrera Mora

En el Mapa 8. Zonas Receptoras para cesión de área pública en zonas de renovación y Áreas Silvestres Protegidas 5 del Reglamento de Renovación Urbana se presenta la zona frente a las Aldeas SOS como Zona de Renovación por potencial recreativo. Actualmente vivimos múltiples familias de arraigo Santaneño en esta zona y nos surgen las siguientes preocupaciones y preguntas:

¿Qué restricciones implica la categorización como Zona de Renovación por Potencial Recreativo?

Esta zona ha fungido, por todos los años del plan regulador actual, como una isla entre condominios, residenciales y hasta casas de lujo. ¿Cuál es el objetivo de continuar con esta discriminación, manifestada en la asignación arbitraria de esta categoría solamente a los terrenos habitados por casas de clase media? ¿Se está buscando emprender un proceso de gentrificación con este plan regulador?

Me opongo a esta versión del plan regulador donde es evidente que existe un gran sesgo económico.

Muchas propuestas buscan consolidar beneficios de sectores económicos pudientes, mientras que, a nosotros, los ciudadanos con menores recursos económicos estamos siendo desplazados de los lugares donde nacimos y hemos hecho una vida. Solicito encarecidamente a los consultores de este plan regulador y a la Municipalidad de Santa Ana, acoger la petición de revisar la situación de la finca frente las Aldeas SOS. La cuál está siendo categorizada arbitrariamente como zona verde y recreación. En esta finca vivimos múltiples familias de origen santaneño, y se nos ha cortado por más de 40 años las posibilidades de desarrollo a diferencia de todas las zonas colindantes que son residenciales, casas de lujo y condominios.

Respuesta:

La zona en cuestión fue removida de las zonas de renovación por potencial Recreativo.

¿En qué momento se pueden presentar apelaciones o intervenciones al plan regulador por parte de los ciudadanos en caso de que alguna situación no se haya resuelto integralmente?

Respuesta:

A lo largo del proceso de elaboración del plan regulador, se generaron espacios para intervención y comentarios de la ciudadanía, procurando que este se genere en el marco de la participación ciudadana. La audiencia pública marca ese momento en el cual las personas pudieran señalar sus observaciones y remitirlas a la Municipalidad, esto de conformidad con el artículo 23 de la Ley de Planificación Urbana, indicándose asimismo la posibilidad de emplear los recursos que el ordenamiento jurídico provee:

“Artículo 23.- El vecino, propietario o cualquier otra persona, que se oponga al proyecto que tienda a adoptar un plan regulador o alguno de sus reglamentos, tendrá oportunidad de exponer sus objeciones en la audiencia pública que previene el inciso 1) del artículo 17. Por lo demás, cualquier persona inconforme que invoque ilegalidad y perjuicio propio contra el acto o disposición administrativa que sea, podrá usar todos los recursos que la ley le brinda.”

19. Señora Saida Marín Araya

Les escribe Saida Marín Araya vecina de Pozos, presento moción para reservar dentro del nuevo Plan Regulador el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo el sistema de folio real matrícula número uno-cero cero tres seis seis seis ocho uno-cero cero cero (1-00366681-000), provincia de San José, para destinatario a: a) cementerio comunal (5.000 metros cuadrados) b) Clínica de Atención Integral CAI c) mercado y complejo cívico, artístico y cultural.

Respuesta:

La propiedad podría ser adquirida por la municipalidad, pero se tienen que analizar las implicaciones presupuestarias y de conveniencia de tal adquisición. Además, habría que analizar los posibles usos al inmueble, dado que tienen construcciones existentes.

¿Qué pasa si un edificio en construcción evidencia tener 4 pisos los cuales con plan regulador anterior no era posible y en este nuevo plan ya se permite?

Respuesta:

Mientras no se apruebe el plan regulador propuesto debe aplicarse el plan regulador vigente.

20. Señor Josué Zambrano Bonilla

Yo tengo una casa pequeña de un solo nivel con solo 2 habitaciones y somos cuatro adultos, queríamos realizar la construcción de 2 cuartos en segundo piso pero al solicitar el uso de suelo me respondieron que estaba denegado debido a que “de acuerdo con el plan regulador, el uso que se pretende dar (ampliación de vivienda unifamiliar en segundo nivel) Nos es conforme con las regulaciones de la ZRMD según lo indicado en el artículo 3.4 del Plan Regulador, mi casa está ubicada en Barrio Los Ángeles Brasil de Santa Ana ¿con el nuevo plan regulador me será posible realizar la pequeña construcción en segundo nivel?

En el caso de terreno para construcción habitacional, partiendo del hecho que se solicita que cumpla con 180 mt² ¿qué acontece con respecto a terrenos familiares que comparten un terreno de esa medida, pero dividido en partes, donde sus casas pueden medir de 60 a 70 mt²? ¿es probable hacer una ampliación de tipo vertical sobre esas estructuras? Esto porque la medida de 180 mt² por vivienda es irreal en este cantón. Aunque se diga que lotes con menor medida pueden desarrollarse en la práctica es totalmente falso, lo digo por experiencia propia y después de muchos intentos, por lo que pido se valore esta situación y no solo quede en palabras.

Respuesta:

Con la información suministrada es imposible localizar la propiedad de manera inequívoca. Sin embargo, suponiendo que la propiedad está totalmente contenida dentro de la Zona Residencial Tipo 1 que cubre el Barrio Los Ángeles, la propuesta de plan regulador permite hasta 4 pisos en esta zona.

21. Señor Leonel Rojas Castro

El proyecto de Plan Regulador está fortaleciendo un desarrollo lineal del centro del distrito de Salitral, que es el más grande de Santa Ana, cuando hay posibilidad de desarrollar ordenadamente al este del centro de la comunidad, ya que es adecuado desde el punto de vista de geoaptitud (mismo valor que la ciudad de Santa Ana) ¿Por qué se está haciendo planteamiento un poco desordenado, que consideran lotes de 300 m2 al norte, luego 3500 al centro y luego 300-500 m2 al sur?

Respuesta:

Como se menciona en reiteradas ocasiones en los diagnósticos, en los documentos complementarios y en los reglamentos, el distrito de Salitral tiene múltiples restricciones al desarrollo incluyendo un Área Silvestre protegida, alta pendiente y amenazas naturales incluyendo deslizamientos, inundaciones y flujos de lodos. Las zonas propuestas responden a estas restricciones; sin embargo, se revisó la zonificación de Salitral y se incrementó la zona Residencial Salitral al este del poblado tratando de incorporar las zonas de menores pendientes y que no están sujetas a amenazas naturales al núcleo para dar oportunidad de crecimiento de manera segura al poblado. Para el apropiado desarrollo de esta zona se propuso nueva vialidad paralela a la ruta 311 para brindar redundancia al sistema vial y posibilitar el fraccionamiento ordenado de las propiedades.

¿Por qué hay áreas de protección de quebradas como Canoas, que tienen una zona de protección menor a las zonas de quebradas afluentes?

Respuesta:

Las zonas de protección se definen según la pendiente del terreno de acuerdo con la Ley Forestal, de ahí que puede aumentar o disminuir sin importar si el caudal aumenta.

¿Por qué teniendo claro con el estudio del debris avalanche las zonas de riesgo, se limite la expansión del centro de Salitral a un desarrollo lineal?

Respuesta:

La limitación está definida por diversas variables incluyendo las amenazas naturales directas como inundaciones, deslizamientos y flujos de lodos, alta pendiente y el uso actual. También hay que considerar que la impermeabilización de la parte alta de la cuenca tiene efectos en los tiempos de concentración y los caudales de los ríos y por lo tanto en el riesgo de inundaciones. A pesar de lo anterior, se revisó la zonificación de Salitral y se incrementó la zona residencial Salitral al este del poblado aprovechando las zonas más planas y de menor amenaza.

Las zonas planas son vulnerables a inundaciones, y podrían ser más vulnerables que las zonas con pendientes ¿Por qué se señalan las zonas con pendientes como más vulnerables?

Respuesta:

La vulnerabilidad de las zonas planas depende de su cercanía a los cauces de los ríos y quebradas. En general las zonas de alta pendiente son menos vulnerables a inundaciones, pero más vulnerables a deslizamientos. Por otro lado, las zonas de alta pendiente no son recomendadas para el desarrollo urbano debido a los altos costos asociados a la prestación de los servicios básicos en éstas.

¿Por qué se señala la pendiente como sinónimo de "peligrosidad"?

Respuesta:

La pendiente no es sinónimo de peligrosidad pero en muchas ocasiones, las altas pendientes son precursoras de deslizamientos. Ver respuesta anterior.

Manifestamos nuestra oposición al proyecto de Plan Regulador, ya que conforme la exposición, se califica casi todo Salitral como de alto riesgo solamente, al parecer, por la pendiente. La geoaptitud toma en cuenta la pendiente y el valor del IFA es el mismo en varios lugares de Salitral que el centro de la ciudad.

Respuesta:

Cómo se ha mencionado en reiteradas ocasiones las limitaciones de Salitral corresponden tanto a condiciones de amenaza natural como de altas pendientes, sin embargo, no todas las zonas del distrito Salitral se encuentran en alto riesgo y como se mencionó anteriormente la zona Residencial Salitral fue extendida hacia el este.

La ruta que pasa por el centro de Salitral es una ruta nacional ¿Se está calificando como ruta primaria por ser nacional?

Respuesta:

La clasificación de la jerarquía vial depende de factores como la redundancia vial, la cantidad de usuarios servidos por la vía, el tránsito promedio diario anual y la topología de la red vial.

¿Consideró este proyecto de Plan Regulador, el estudio de flujo de una avalancha por deslizamientos realizado por Masís & Soto del 2015? Nos parece que el resultado cambia mucho el panorama para el centro de Salitral y alrededores.

Respuesta:

El estudio se incorporó a la zonificación luego de la audiencia pública. El borde del área de amenaza cambió en comparación con estudios anteriores y por lo tanto el borde de la zona de protección fue ajustado, pero en términos generales es similar a los estudios anteriores por lo que la zonificación no fue modificada sustancialmente.

¿Por qué la zona delimitada por Aldea SOS al norte, Barrio Montoya al Sur, Cerro Minas al Oeste y Chirracal al este, ¿es definida como área de contención?

Respuesta:

Esta zona no está definida como área de contención.

¿Por qué la zona residencial Salitral es lineal?

Respuesta:

Salitral tiene un desarrollo lineal debido a las limitaciones físicas que posee la zona. Al oeste del poblado se tiene el Río Uruca que presenta inundaciones y flujos de lodos y detritos y al este se tienen zonas de alta pendiente no aptas para el desarrollo urbano. La zonificación propuesta no es más que una respuesta al desarrollo desordenado de la zona, así como a

las vulnerabilidades de esta. Dados los estudios técnicos recientes, se revisó la propuesta y se realizaron las modificaciones del caso, como se discutió en las respuestas anteriores.

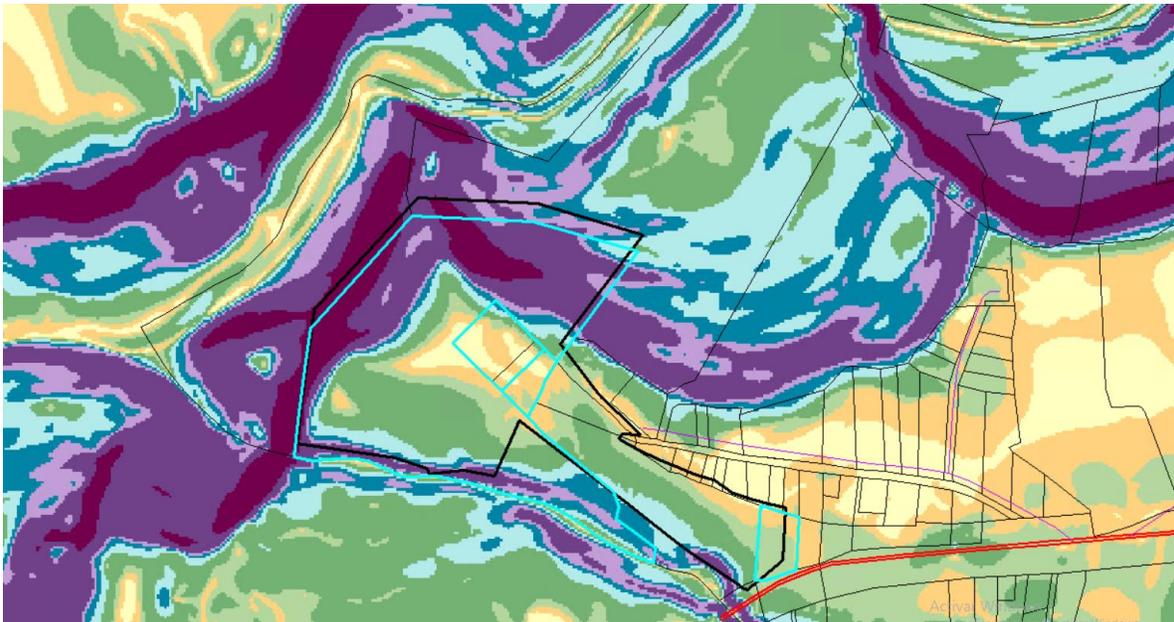
22. Señor José Alberto Barboza Jiménez

Con referencia a los folios reales ubicados en la provincia de San José, Cantón Santa Ana, distrito Brasil, matrículas: 262473-000, 324461-000 y 693052-000, solicitamos el cambio del uso de suelo actual a Zona Residencial 1, de acuerdo con nota enviada el 18.12.2020 con el trámite 163305 y cuya respuesta fue dada a nuestra representada el 21 de enero del 2021 donde se nos indica q hagamos la evacuación en la audiencia pública.

Según el punto E.4 del Capítulo 2: Definiciones de Zonas, se indica que la zona de intervención baja tipo 2 son zonas cuyas pendientes son mayores al 30% y con una importante cobertura boscosa. Condiciones que no se presentan en los folios reales ubicados en la provincia de San José, Cantón Santa Ana, distrito Brasil, matrículas: 262473-000, 324461-000 y 693052-000 (los cuales han sido designados como zona de intervención baja tipo 2).

Respuesta:

El lote indicado ha sido seleccionado por tamaño y ubicación, como el sitio para albergar las instalaciones de tratamiento de aguas residuales del cantón. Además, como se muestra en la figura, una parte importante de la finca tiene altas pendientes (colores celeste, azul y morados).



23. Señor Víctor Rodríguez Ulate:

Preguntas generales:

1. ¿Qué motivó el cambio del plan regulador?

Respuesta:

El Plan Regulador se encuentra en vigencia desde 1991, cuando Santa Ana no se había desarrollado y desde esa fecha hasta la actualidad, no se ha realizado ninguna actualización que permita reflejar los cambios y necesidades del cantón.

Después de una década de estar aplicando el Plan Regulador, la Municipalidad inició el proceso para actualizarlo de acuerdo al desarrollo que ya se venía dando en algunos distritos de Santa Ana, para el 2005 se realizaron diagnósticos que confirmaron la necesidad de readecuar el Plan a las condiciones de desarrollo urbanístico, comercial, vialidad entre otros, que se presentaban en el cantón. Sin embargo, fue hasta el 2012 que se concretó el convenio para la actualización del Plan Regulador proceso que continuó pese a los contratiempos, hasta el presente año 2021.

Se requería de un Plan Regulador con información actualizada y precisa, que permitiera generar normativa clara, congruente y sin vacíos. La cual se convirtiera en una herramienta para que el gobierno local pudiera ejecutar las regulaciones eficientemente para el desarrollo del cantón.

2. ¿Cuáles son los objetivos generales que se quieren lograr con la actualización del plan regulador aparte de los objetivos específicos que son evidentes en la propuesta realizada que ya conocemos:
 - A) Incorporación de los IFAS y temas ambientales
 - B) Cambios en densidad y consecuencias en alturas y coberturas
 - C) Cambios de usos por zonas
 - D) Canjes para obtener beneficios en altura y cobertura
 - E) Unir trama de calles y comunicación vial más efectiva
 - F) Otros

Respuesta:

- *Definir una zonificación y usos del suelo de acuerdo a la vocación y particularidades del suelo.*
- *Definir restricciones urbanísticas, propuestas de intervención y mejoramiento cantonal.*
- *Promover la adecuada conservación del ambiente, mediante mecanismos sostenibles que fortalezcan las actividades productivas y que traigan beneficios equitativos a sus habitantes.*
- *Prever una adecuada y completa protección contra posibles amenazas de eventos extremos, como inundaciones, terremotos y deslizamientos.*

3. ¿En qué punto del proceso del cambio del plan regulador se encuentra y que falta por concluir?

Respuesta:

Las etapas de elaboración de un Plan Regulador son:

Primera etapa: Preparación preliminar.

Segunda etapa: Diagnóstico territorial.

Tercera etapa: Formulación de la propuesta.

Cuarta etapa: Asesoría, revisión y adopción de un plan regulador.

De acuerdo a lo anterior, la actualización del plan regulador se encuentra en la cuarta etapa: en proceso de aprobación, específicamente la audiencia pública, después se envía para aprobación al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), después de esto el Concejo Municipal debe aprobar y finalmente se publica de forma oficial en la GACETA.

4. ¿Para cuándo se espera que entre en vigor el plan regulador?

Respuesta:

La entrada en vigor depende del tiempo de aprobación del al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Concejo Municipal y publicación en la GACETA.

5. ¿De qué depende la aprobación y entrada en vigor del plan regulador?

Respuesta:

De las aprobaciones mencionadas en la consulta 3 y 4.

6. ¿Nos pueden confirmar que los condominios ya construidos o constituidos con FFPI sin desarrollar aprobados con el plan regulador actual mantienen sus condiciones y no variarán con el nuevo plan regulador?

Respuesta:

Ver apartado sobre el transitorio.

7. ¿Está el plan regulador vigente por encima del plan GAM dentro y fuera del anillo de contención urbana?

Respuesta:

El Plan GAM se erige como un instrumento de planificación territorial regional, mientras que el Plan Regulador del cantón de Santa Ana es de aplicación únicamente cantonal. El plan regulador genera lineamientos de planificación de conformidad con las necesidades del cantón pero es importante indicar que bajo el principio de coordinación, se toma en consideración lo establecido en el Plan GAM, procurando ese desarrollo ordenado y armonizado a lo largo de esta área.

En cuanto al anillo de contención, se debe indicar que, de acuerdo con el decreto del Plan GAM 2013-2030 Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana N° 38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, existe la posibilidad de modificar el anillo de contención urbano según lo expuesto en el artículo 35, especialmente en el inciso b:

“Artículo 35.-Procedimiento para la modificación del anillo de contención urbano. Cuando exista necesidad de revisión, actualización o modificación del anillo de contención urbano se deberá aplicar cualquiera de los dos procedimientos que se describen a continuación:

- a) *En los casos de modificación regional, corresponderá a la Dirección de Urbanismo del INVU la elaboración de un estudio técnico ambiental previo que demuestre la posibilidad de modificación total o parcial del anillo, tanto desde la perspectiva urbanística como ambiental. Dicho estudio deberá formularse de forma tal que le permita a la SETENA analizar el valor científico y técnico de la propuesta de modificación y que establezca los fundamentos urbanísticos que respalden el crecimiento del área urbana; para este propósito deben seguirse los lineamientos que esa Secretaría Técnica establezca de previo, en cumplimiento de los lineamientos ambientales del Plan GAM. . Una vez otorgada la viabilidad ambiental de dicho estudio por parte de la SETENA, la Dirección de Urbanismo procederá con la modificación respectiva.*
- b) *En los casos de modificación por iniciativa municipal, el gobierno local podrá hacerlo única y exclusivamente en el marco de un proceso de elaboración o actualización de Plan Regulador que cumpla con toda la normativa vigente, incluyendo la viabilidad ambiental. En dichas circunstancias el municipio deberá presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU solicitud expresa de modificación, junto con el estudio científico y técnico de la propuesta, según lo establecido en el inciso anterior. El proceso de crecimiento urbano que modifique el anillo de contención en un plan regulador debe efectuarse siguiendo el procedimiento definido en la ficha de acción UR-1 del Plan GAM. Una vez recibida la solicitud, la Dirección de Urbanismo analizará el valor urbanístico de la propuesta y el cumplimiento del procedimiento de la ficha UR-1 y remitirá a la SETENA la información.*

En ambos casos deberá considerarse la efectiva participación ciudadana.”

8. ¿Con el nuevo plan regulador varían las condiciones de competencias del punto anterior?

Respuesta:

El nuevo Plan Regulador no varía las claras competencias del Plan GAM.

9. ¿Cómo este plan se verá afectado con las regulaciones actuales y futuras del plan GAM? ¿Si aún está pendiente de que vaya a consulta del INVU, que afectaciones se prevén tanto dentro del anillo de contención urbana como fuera del anillo de contención?

Respuesta:

La propuesta de actualización de Plan Regulador se elaboró como complemento del Plan GAM y su propósito es el desarrollo ordenado del cantón.

10. ¿Las áreas de condominios se limitará a un área máxima de lote? ¿Cuál es esa área y por qué? ¿Qué pasa con los terrenos de mayor área, que deben cumplir para conformar un condominio de FF o FFM o FFPI?

Respuesta:

Sí se define de acuerdo a la zona, un tamaño máximo de finca matriz y uso que se pretenda desarrollar. El tamaño máximo de finca matriz (área) se encuentra indicada en los artículos 89 al 99 del Reglamento de Fraccionamiento, Urbanizaciones y Condominios.

La restricción de tamaño máximo de condominio busca promover un desarrollo equilibrado del cantón de manera que un desarrollo muy grande se realice en distintas fincas matrices separadas por vías públicas que permitan dar acceso al territorio a todos los ciudadanos. Principalmente en zonas urbanas, se busca reducir las distancias a recorrer bordeando grandes condominios, así como el gestionamiento vial ocasionado en la entrada a estos desarrollos.

Los terrenos con mayor área deberán cumplir con los tamaños máximos indicados para conformar su condominio o condominios.

11. ¿En la zona de Intervención media se indica retiros de 5m posterior, lateral y frontal para 12m o 3 pisos, ¿Cuáles son los retiros para alturas mayores?

Respuesta:

*Se permiten alturas mayores a los 3 pisos o 12 metros en las **Zonas Urbanas** y los retiros se encuentran especificados en el Cuadro 6. Restricciones urbanísticas para el Cantón de Santa Ana del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo. Sin embargo, dadas las consultas de varios vecinos del cantón, se extendió la posibilidad de un piso extra por incentivo de altura.*

12. ¿Cuál será la mayor altura posible en la Zona de Intervención Media si se cumple con un lote mayor a 2000 m²?

Respuesta:

	Tamaño de segregación	Superficie impermeabilizada permitida				Retiros						Altura (3)(6)
		Área (m ²)	Frente (m)	Habitacional		Habitacional			No Habitacional			
				Habitacional	No Habitacional	Frontal	Lateral	Posterior	Frontal	Lateral	Posterior	
ZONAS NO URBANAS	Zona montañosa con limitaciones para el crecimiento urbano	5000	25	Lotes menores a 1000 m ² : 150 m ² Lotes entre 1000 m ² y 5000: 15% lote Lotes mayores a 5000 m ² : 150m ² + 12% lote	Lotes menores a 1000 m ² : 180 m ² Lotes entre 1000 m ² y 5000: 18% lote Lotes mayores a 5000 m ² : 150m ² + 15% lote	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	3 pisos o 12 m
	Zona de intervención media	7500	30	Lotes menores a 1000 m ² : 180 m ² Lotes entre 1000 m ² y 7500: 18% lote Lotes mayores a 7500 m ² : 225m ² + 15% lote	Lotes menores a 1000 m ² : 200 m ² Lotes entre 1000 m ² y 7500: 20% lote Lotes mayores a 7500 m ² : 150m ² + 18% lote	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	3 pisos o 12 m hasta 4 pisos o 16 m a cambio de incentivo
	Zona de intervención baja	20000	50	Lotes menores a 2000 m ² : 240 m ² Lotes entre 2000 m ² y 20 000m ² : 12% lote Lotes mayores a 20 000 m ² : 400 m ² + 10% lote	Lotes menores a 2000 m ² : 300 m ² Lotes entre 2000 m ² y 20 000: 15% lote Lotes mayores a 20 000 m ² : 600 m ² + 12% lote	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	2 pisos o 9m
	Zona montañosa de intervención muy baja	20000	65	Lotes menores a 2000 m ² : 160 m ² Lotes entre 2000 m ² y 20000 m ² : 8% lote Lotes mayores a 20 000m ² : 400 m ² + 6 % lote	Lotes menores a 2000 m ² : 200 m ² Lotes entre 2000 m ² y 20 000: 10% lote Lotes mayores a 20 000 m ² : 400m ² + 8 % lote	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	2 pisos o 9m

(3) Para 4 pisos o más es necesario un lote de al menos 600m² y 15 m de frente

La altura máxima permitida en la Zona de Intervención Media es de 3 pisos o 12 metros. Además, se permite un cuarto piso o hasta 16 metros por incentivos en altura. Las regulaciones para optar por un piso adicional por incentivos se encuentran especificadas en los artículos 104, 105 y 106 del Capítulo 9. Alturas del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo. El mecanismo para esto es el siguiente:

“Artículo 106. Mecanismos para optar por un piso adicional. En el supuesto de que el particular interesado vaya a optar por un piso adicional en las zonas indicadas en el artículo 104, podrá escoger alguna de las siguientes opciones:

a- Deberá adquirir una finca o el equivalente en fincas de al menos a un 40% de la huella del piso adicional, en las Zonas receptoras establecidas en el Mapa 8 del Reglamento de Renovación Urbana, según el procedimiento descrito en dicho reglamento. El área resultante deberá multiplicarse por el factor de la zona a transferir, lo que dará como resultado cantidad final de metros cuadrados a ceder, los factores respectivos se encuentran en el Mapa 4.

a- El área adquirida deberá ser traspasada a la Municipalidad de Santa Ana para la obtención del certificado de cumplimiento urbanístico de la edificación. Podrá adquirir un derecho de transferencia de construcción, a través de propietarios cuyos inmuebles hayan sido declarados patrimonio histórico arquitectónico en el cantón de Santa Ana.”

13. ¿Por qué no se permite la construcción de sótanos en el área definida como Zona de Intervención Media?

Respuesta:

Debido al nivel freático, se restringió la construcción de sótanos en esta zona. Sin embargo, debido a diversas solicitudes, se modificó la regulación para permitir un piso de sótano en la zona de intervención Media siempre que la profundidad del nivel freático lo permita, como se muestra en el mapa.

14. En la Zona Comercial Logística a qué se debe el recorte radical en altura, siendo que actualmente es una zona que ya cuenta con un paisaje de edificios en altura y que esto beneficia la densificación de áreas urbanas.

Respuesta:

Las alturas fueron revisadas y en la zona de Comercial y Logística se permiten ahora edificaciones de 8 pisos o 34 metros y además se puede optar por medio de incentivos a 2 pisos adicionales, con lo cual podrían llegar a 10 pisos o 42 metros.

15. Dentro de los incentivos por propiciar áreas públicas en propiedades privadas, como áreas de parques, no existe la opción de aumento de altura, siendo nuevamente un tema de maximizar área de lote para ceder áreas de calidad al usuario a nivel de acera. Algunos incentivos no están muy claros. Capítulo 15.

Respuesta:

Los incentivos para optar por más altura, se definen en dos secciones del reglamento del Zonificación y uso del suelo:

1. En el Capítulo 9. Alturas

*Los incentivos para alcanzar alturas mayores a las permitidas en ciertas zonas a cambio de tierras en zonas receptoras se encuentran especificados en los artículos **103 al 112**. En estos artículos se detallan:*

- *Las zonas en las que se permite el incentivo.*
- *El mecanismo para optar por 1 piso adicional.*
- *El mecanismo para optar por dos pisos adicionales.*
- *Metodología e instrumentos de cálculo.*
- *Casos excepcionales.*
- *Síntesis de incentivos para alcanzar más altura.*

2. En el Capítulo 15. Incentivos por permitir el acceso público a una porción del área del edificio a nivel de calle.

*Los incentivos para alcanzar alturas mayores a las permitidas descritas en el artículo 142, permiten **un piso adicional**, para la Zona Mixta y Comercial, siempre que se cumpla con las condiciones establecidas para los dos casos permitidos: Espacio **Frontal** y **Galería Interior**.*

24. Señora Adriana Castro Gutiérrez

Soy representante legal de Sumaq Warmi Spa S.A. (cédula jurídica 3-101-730223) propietaria de la finca inscrita en el folio real No. 1037179-000, plano de catastro No. SJ-506032-98, ubicada en el distrito de Santa Ana, cantón de Santa Ana.

Manifiesto mi oposición a la propuesta de reforma al Plan Regulador de Santa Ana, específicamente en lo referente a la zonificación propuesta para la finca de mi propiedad ya que esta no cumple con las características de la zonificación propuesta.

Lo anterior se basa en un análisis técnico profundo de las características de la zonificación propuesta en contraposición con las características de la propiedad en cuestión. Asimismo, dichos estudios constatan el cumplimiento de las características de otra zonificación alternativa. En consecuencia, se solicita que la propiedad sea clasificada como una Zona de Intervención Media (ZIM) y no como una Zona de Intervención Baja Tipo 2 (ZIBT2).

Según la metodología establecida, mañana se estará remitiendo al correo audienciapublica@santaana.go.cr la solicitud concreta, así como los estudios técnicos y argumentación que sustentan la solicitud.

Finalmente, se solicita una audiencia con el Concejo Municipal con el fin de exponer y detallar sobre la solicitud indicada.

Respuesta:

Luego de revisar las características del lote se cambio a Zona de Intervención Media según lo solicitado.

En la ampliación, en su punto 9, se solicita “que en la zona en donde se ubica la propiedad se mantenga la posibilidad que existe actualmente en el plan regulador vigente de construir edificios de más de tres pisos y niveles subterráneos, lo cual es consistente con los tamaños mínimos de los lotes y las restricciones en cuanto al área a impermeabilizar.” Asimismo, en el punto 10, se solicita “establecer un transitorio que mantenga la validez del uso de suelo MSA-GOT-GEM-02-1072- 2021, CUS-15072, emitido por la Municipalidad de Santa Ana para la propiedad el 02 de junio de 2021, por un periodo de tres años a partir de la entrada en vigor del nuevo plan regulador.” Se debe indicar que la naturaleza de las ampliaciones consiste en profundizar en cuanto a las observaciones realizadas en el marco de la audiencia, sin presentar observaciones nuevas. Ahora bien, de conformidad con la naturaleza de las solicitudes, se remite a la documentación en cuanto a la naturaleza del plan regulador y los transitorios.

25. Señor Nelson Nogales Uzcatequi

Representante de Bamako River S.A. cédula jurídica 3-101-342874, propietaria de finca matrícula 1381848-000, plano catastrado número SJ- 1168379-2007. Secundo la solicitud de la Sra. Felicia. Solicitamos el cambio de clasificación a Zona de Intensidad Moderada debido a la zona no cumple con las descripciones de zona baja intensidad 1 por los cambios ocurridos en décadas donde definitivamente no es boscosa y de pendiente suave y donde ya existen otras dos fincas con uso similar al solicitado: Altos de las Palomas y Condominio Vista al Valle. Aún más, Calle Pilas ya tiene proyecto significativo para la mejora de la infraestructura vial para este año. Proyecto que fue a consulta recientemente.

Respuesta:

Como se muestra en la figura, la finca en cuestión tiene zonas de pendientes mayores al 30%, además de que se encuentra más alejada de la ruta 121. Sin embargo, debido a sus características se cambió a la Zona de Intervención Media.



26. Señor Daniel Ramírez Saborío

Solicito que en la zona de expansión sur permitan la operación de gimnasios, centros de acondicionamiento, etc. El comportamiento del uso de los gimnasios ha cambiado por la pandemia. Antes los gimnasios estaban en zonas comerciales ya que la población iba a trabajar a la oficina, pero a raíz de la pandemia y el teletrabajo la población necesita que los gimnasios se encuentren en las zonas residenciales para mayor comodidad. Adicionalmente para mejorar el estado físico y salud de los vecinos de la zona.

Respuesta:

En la Zona de Expansión Santa Sur se permiten los siguientes usos Deportivos:

- Polideportivos
- Canchas deportivas
- Gimnasios para acondicionamiento físico menores a 1000 metros cuadrados
- Gimnasios deportivos

27. Señora Catalina Chaves Salomón

En relación con la ZONA DE RECUPERACION 1: solicitamos que se PERMITAN las siguientes actividades: centros educativos, cines, entretenimiento familiar, centros de fiestas, salones de patines, apartamentos que no sean bajo régimen de propiedad en

condominio, urbanizaciones, centros industriales, hoteles con casino, apartohoteles, iglesias. Nos oponemos a la restricción de estos usos en dicha zona.

Respuesta:

La zona de recuperación 1 está definida como:

e.1 Zonas de recuperación: Corresponden a zonas que han trabajado la explotación de recursos minerales, que actualmente se encuentran degradadas y es necesario recuperar dichos espacios para la ciudad, estas zonas poseen una concesión para la explotación de los recursos, sin embargo, en el momento del vencimiento de dicha concesión cuando no se solicite prórroga, entrará a regir la zonificación establecida en el presente plan regulador.

*Zona de recuperación 1. Corresponde al sector de explotación de materiales al norte del cantón, que busca regenerarse con **actividades mixtas y residenciales**.*

Al permitirse usos mixtos en zonas cercanas a las residenciales, se facilita a los habitantes el poder acceder a pie a comercio y servicio. Las actividades permitidas buscan complementar y facilitar la calidad de vida de los residentes sin que se sean invasivas o muy impactantes.

Además la variedad de usos que se pueden dar por el tipo y escala contribuye a la generación de empleo, dinamizando la zona y más atractiva para vivir.

En temas de coberturas: solicitamos poder contemplar la instalación de tanques de retardo a cambio de poder dar más cobertura. Gracias.

Respuesta:

Como se menciona en el artículo 45 del Reglamento de Construcciones, el almacenamiento temporal de agua pluvial por impermeabilización del terreno ya está contemplado en la propuesta. Por otro lado, en el Reglamento de Zonificación se tienen los siguientes considerandos al respecto:

a. Es necesario conservar un porcentaje significativo y bien establecido de área verde que amortigüe el impacto de las lluvias y promueva el mejoramiento de los sistemas hidrológicos urbanos.

b. Los porcentajes de cobertura muy altos perjudican la imagen urbana y la calidad de vida de los ocupantes de las edificaciones, pues se dificulta la ventilación e iluminación natural.

c. Un factor que incentiva al aumento del porcentaje de cobertura es la presencia de parques subterráneos.

d. Es necesaria la incorporación de áreas libres y de recreación dentro de las zonas de desarrollo, a modo que cada edificación cuente con un espacio libre destinado para tales fines.

e. Conservar área libre de impermeabilización permite la adecuada ventilación e iluminación natural de los aposentos de la edificación y la ubicación de un sistema de tratamiento de aguas.

Como se puede observar, el almacenamiento temporal no ayuda a paliar los efectos mencionados en los puntos b, d y e.

En ZONA RESIDENCIAL: ¿por qué se restringe que no pueda existir un supermercado grande? este uso permitiría mayor acceso para la población en un solo lugar. Solicito incluirlo como un uso permitido sobre esta zona.

Respuesta:

Los supermercados grandes atraen una importante cantidad de tráfico que es una externalidad negativa para los vecinos de las zonas urbanas. Para dar servicio a las áreas residenciales se permiten supermercados medianos, que no generan tanto tráfico y pueden ser accesados por los vecinos caminando o en bicicleta.

28. Ing. Rodrigo Azofeifa

En Brasil, la ruta 27 partió los terrenos. Terreno que antes era residencial ahora quedó con dos zonas y no son la misma. Tengo un terreno que antes de la 27 era urbanizable.

¡Ahora no!

Respuesta:

Según el número de finca suministrado la Finca se encuentra en “Zona de Protección” en la zonificación actual, no en residencial.

29. Señor Edgar Solís Carmona

Centro Comercial Multiplaza S.A., cédula 3-101-113122, finca folio real: 1-485950-000

REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO

Capítulo 16, artículos del 100 al 115.

Preguntas - oposiciones - solicitud de cambio o modificaciones:

En relación con las distintas regulaciones sobre cesión de terreno o área para uso público: Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio - Capítulo 16 en su totalidad. Artículos del 100 al 115. Cesión obligatoria de Área para Uso Público por Desarrollo en Condominio. En el caso de un desarrollo bajo la figura de condominios, ¿No consideran ustedes que es ilegal e inconstitucional esa regulación por tratarse de una expropiación de facto, es confiscatoria y violatoria de la propiedad privada? Va en contra de varias normativas, entre ellas, Código Civil, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento y la Constitución Política. ¿Por qué no eliminan esa regulación de cesión de terreno por ser violatoria del ordenamiento jurídico? Por razones de seguridad y de respeto a la propiedad privada eso no debe ser así. Solicitud: deben eliminar en su totalidad esa normativa por las razones indicadas.

Respuesta:

Ver la respuesta general sobre cesión en condominios.

En relación con la regulación sobre incentivos para optar por pisos adicionales en construcciones verticales, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos, artículos 104 al 110. ¿Tenemos la duda de cómo será el procedimiento para ejecutar esa opción para optar por pisos adicionales?

¿Cómo se regulará o manejará el tema del precio del terreno a comprar para evitar abusos de terceros?

Respuesta:

Los precios de los terrenos los define el mercado y la Municipalidad no puede intervenir en el traspaso. Por lo anterior, el reglamento permite una cantidad amplia de zonas receptoras para darle múltiples opciones a los desarrolladores.

¿Se tendrán que hacer 2 traspasos, del tercero al desarrollador y luego del desarrollador a la Municipalidad, o existirá algún fideicomiso que permita una mecánica de traspasos más económica?

Respuesta:

La Municipalidad se encuentra valorando la posibilidad de crear un fideicomiso para dicha gestión.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DE SUELO

Artículo 92.

Las restricciones referentes a tamaño máximo de finca matriz, frente mínimo de finca matriz y cantidad máxima de filiales para condominios en la zona Comercial y logística

a. Habitacional

- tamaño máximo de finca filial 2 hectáreas.
- Frente mínimo 60 metros.
- Cantidad máxima de filiales (6 pisos o menos 300) (más de 6 pisos 400)

¿La cantidad de filiales incluye o no las filiales de los parqueos y/o bodegas para cada unidad habitacional o solamente las filiales de las unidades habitacionales? Preguntamos porque las unidades de parqueo y bodegas suelen ser fincas independientes y su contabilización bajo la regla citada, distorsionaría el cálculo para cantidad de filiales permitidas.

Solicitud: por favor, que esa regla indique de manera expresa que el conteo de fincas filiales para los propósitos de la norma debe ser considerando únicamente las fincas filiales residenciales o comerciales.

Respuesta:

La cantidad máxima de filiales descrita en el cuadro para la zona Comercial y logística se refiere a las unidades según el uso: habitacional, comercial, industrial, almacenamiento y otros. No contempla unidades de parqueo o bodegas.

OBJECIONES

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO-URBANIZACION Y CONDOMINIO

Artículo 117. Salidas para condominio.

Los requerimientos mínimos de salidas para condominio horizontal y mixto son los siguientes:

- a- Si el condominio tiene más de 30 filiales, pero menos de 120 filiales se proveerá al menos dos salidas diferentes a la vía pública, a través de sus vías internas.
- b- Si el condominio tiene 120 filiales o más se proveerá, una salida adicional por cada 70 filiales.
- c- Los accesos deberán estar bien identificados y separados entre ellos, mínimo 70 metros y máximo 100 metros.
- d- Todas las salidas deben cumplir con los requerimientos técnicos de diseño que permita el ingreso de vehículos de emergencia.

¿No consideran ustedes que eso sería ilegal porque va en contra de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que únicamente exige una salida/entrada a los condominios, y que también es inconstitucional?

Nos oponemos ya que esto limitaría la mayoría de los terrenos disponibles para realizar condominios.

Solicitud: por razones de densidad, de las dimensiones de los terrenos y de propiedad privada, solicitamos que se exija únicamente una entrada/salida a los condominios.

Respuesta:

La cantidad de filiales en un condominio está claramente relacionada con la cantidad de unidades habitacionales y éstas a su vez están relacionadas con la cantidad de viajes generados. Por lo anterior se deben exigir múltiples salidas y entradas a un condominio cuando el número de filiales es elevado para evitar que se generen colas de ingreso que entorpezcan el tráfico en la vía pública. Sin embargo, se modificaron los requerimientos para hacerlos menos exigentes.

En las zonas comerciales y logística, los espacios de parqueo deben ser en relación con metros cuadrados de construcción de área útil, y NO simplemente de área de construcción por ser un concepto mucho más amplio. Esta corrección deben hacerla para todas las zonas en que subsista ese error.

Respuesta:

Los requerimientos de parqueos no están relacionados con la zonificación sino con la clasificación de uso del suelo de la actividad puesto que diferentes actividades tienen demandas diferentes de parqueo, aunque se encuentren en la misma zona. En cuanto al área utilizada para el cálculo de parqueos, es importante aclarar que los diferentes usos tienen exigencias y excepciones diferentes, por ejemplo, comercial tipo C: Comercios mayores a 50 m²: 1 espacio por cada 25 m² de construcción y 1 espacio por fracción adicional excedente mayor o igual a 20 m² (se excluye las áreas de los servicios sanitarios, empleados y bodegas)*

La cesión de áreas de terrenos privados para uso público debe aplicarse únicamente para urbanización, y no para condominios, sino sería ilegal e inconstitucional por ir contra el Código Civil, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Constitución Política. Por esas razones deben eliminar la figura de la cesión de áreas para uso público para el caso de desarrollos bajo la figura de condominio. Ver también el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República C-114-2018.

Respuesta:

Esto se encuentra detallado la respuesta sobre cesión en condominios.

30. Señor Víctor Hugo Alvarado Jiménez

Nuestro proyecto tiene un diseño de sitio aprobado y condominio de FFM constituidos de los cuales solamente se han desarrollado dos de las cuatro FFM.

El nuevo uso de suelo de las dos FFM por desarrollar permite solamente alturas de dos niveles cuando ya tenemos aprobados en las FFM pendientes de desarrollo alturas mayores que si permite el plan regulador actual. Solicitamos que se mantengan las condiciones de uso de suelo actual para las FFM pendientes de desarrollar y debidamente aprobadas por la Municipalidad e instituciones en su debido momento.

¡Siempre me preocupa que las personas que desarrollan los planes reguladores nunca han desarrollado ni tienen idea de la gestión en los proyectos! ¿¡Por qué debemos creer que saben de desarrollo!? Nunca han permisado y menos rentabilizados proyectos...

Respuesta:

Por medio de los transitorios, es que el plan regulador establece esa transición entre la normativa anterior y la que entrará en vigencia. Así las cosas, los proyectos que se enmarquen en los supuestos que prevén estos, tendrán la posibilidad de adherirse a lo dispuesto en ellos.

Los planes reguladores no se erigen a la luz de las necesidades y visión de planificación urbana de los desarrolladores, sino que se enmarcan en cuanto a las capacidades y limitantes del entorno, así como las necesidades de la colectividad, procurándose un balance que garantice el interés general.

31. Señor Luis Felipe Rodríguez Vargas

¿Por qué segmentos de los terrenos de los vecinos al norte de la Ruta 27 afectados por el nuevo plan regulador tienen clasificaciones de suelo como zona montañosa con limitaciones para crecimiento urbano, zona de intensidad moderada baja sector Pozos y zona de intensidad moderada – en las que la Municipalidad pone altas restricciones para el desarrollo y la construcción- mientras que los terrenos dentro el Residencial Villa Real, que colinda con esos terrenos y al parecer están en la zona montañosa no van a tener esas restricciones para segregar y construir? ¿A ellos sí se les van a tutelar los derechos adquiridos y a los vecinos de las propiedades colindantes no? Lo anterior, considerando que el nuevo Plan Regulador no va a limitar el crecimiento de las construcciones en este sector, dado que el residencial Villa Real con más de 96 hectáreas, va a tener permiso de seguir construyendo con las mismas condiciones que ahora. De manera tal que cabe cuestionarse si la denominación de zona montañosa en el terreno de Villa Real significa una cosa mientras que para los vecinos de las propiedades colindantes significa otra, pese a utilizar la misma denominación. Recordando para ello que el artículo 33 de la Constitución Política consagra el principio de igualdad y que la jurisprudencia constitucional ha dicho que cualquier diferenciación entre sujetos iguales debe tener una debida fundamentación que la justifique y el artículo 27 de la Ley de Planificación Urbana.

La ampliación se desarrolla de la siguiente manera:

Cuáles y cuántas propiedades en sector norte de la ruta 27, en Pozos, van tener las reglamentos restrictivos del nuevo plan regulador de zonas montañosa con

limitaciones para el crecimiento y cuántas y cuáles no van tenerlo? ¿Las propiedades ubicadas en este sector van estar en la zona montañosa pero sin restricciones propias de esa clasificación? Para brindar respuesta satisfactoria a esta interrogantes, solicito indicar números de finca y si cabe los nombres de los proyectos condominales y edificios que ya han sido construidos en la zona montañosa con limitaciones para el crecimiento. Para ello, por favor indicar los números de fincas dentro del Condominio Villa Real y de los otros condominios y las dos áreas previamente urbanizadas ubicado en la zona montañosa. Complementariamente, solicito que se indique el porcentaje de las propiedades que se ubican al norte de la Ruta 27 dentro la zona montañosa con limitaciones para el crecimiento y Zona de intensidad moderada baja sector Pozos que no van a tener restricciones para la construcción en con el nuevo plan regulador, en lo atinente a la segregación y la construcción. Lo anterior, con base en el principio constitucional de coordinación interinstitucional y el principio de apego a la ciencia y a la técnica consagrado en el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública.

Para efectos de la pregunta y solicitud anterior, considerar lo siguiente:

EL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS.

El Folio 2 dice el siguiente:

‘Área previamente urbanizada: Todo sector del cantón en el que la infraestructura mínima de servicios, calles públicas y áreas recreativas se encuentran de forma parcial. Aún existen algunos lotes de tamaño suficiente para fraccionar, urbanizar o desarrollar condominios. Su ubicación y límites se determinan en el Mapa 1. Zonas para la aplicación de la cesión de área de uso público por fraccionamiento’.

El Folio 13 dice el siguiente:

‘Área previamente urbanizada: Toda zona del cantón, dentro del cinturón de contención, que presenta al menos dos de las siguientes características: más del 50% del suelo es de uso urbano, tiene 0,2 km o más de calles por hectárea y al menos el 60% del área está fraccionada en lotes que miden menos de 2000 m².’

Respuesta:

El plan regulador no hace diferencias entre los dueños de terrenos en la misma zonificación, todos los predios dentro de una misma zona están sujetos a las mismas restricciones. El Residencial Villa Real se encuentra en la Zona Montañosa con limitaciones para el crecimiento y se sujeta a todas las restricciones a las que se encuentran sujetos los predios en esta zona. El mapa de cesión y la zonificación contemplan y regulan aspectos diferentes. El mapa de cesión se genera para efectos de vislumbrar, a la luz del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, los fraccionamientos que deben ceder, mientras que el Reglamento de Zonificación establece las áreas en las que se podrán llevar a cabo ciertas actividades humanas, y establece los parámetros bajo los cuales ella se desarrollarán.

En el marco de las afirmaciones realizadas en torno a los derechos adquiridos, se remite al documento anexo sobre la naturaleza del plan regulador y los transitorios.

El Condominio Eco Residencial Villa Real cubre más de 80% del sector norte de la ruta 27 de la Zona Montañosa con Limitaciones al Crecimiento Urbano. La Municipalidad conoce la situación actual sobre el uso del suelo y sabe que los permisos otorgados por SETENA o la Municipalidad no se pueden cambiar. De manera tal que la Municipalidad sabe que más del 80% del uso futuro del sector norte de la ruta 27 que pretende como no urbana en su propuesta de Plan Regulador, será utilizado para fines altamente urbanos, lo cual es contradictorio. Entonces, ¿cuál sería la razón técnica y objetiva para decidir que el sector debe considerarse como una zona no urbana? Esto es arbitrario y genera dudas de su procedencia jurídica. Recordando para ello que el artículo 33 de la Constitución Política consagra el principio de igualdad y que la jurisprudencia constitucional ha dicho que cualquier diferenciación entre sujetos iguales debe tener una debida fundamentación que la justifique.

Respuesta:

Las diferencias entre las zonas urbanas y las zonas no urbanas se basan en una serie de variables físicas y ambientales de la zona de estudio, entre ellas se pueden mencionar sin ánimo de ser extensivo: pendiente, cobertura arbórea, zonas de protección de río, red vial, vulnerabilidad hidrogeológica, amenazas naturales y edafología. Sin embargo, debido a las solicitudes de varios vecinos, el borde de las zonas al norte de la ruta 27 fue revisado y modificado según las condiciones físicas y ambientales de la zona.

Si los mapas de Google Earth -herramienta de acceso público y aplicable a este caso por el principio de libertad probatoria- y si además SETENA ha confirmado en los giros de campo que el sector presenta características de urbanismo y uso de suelo observado en el campo es urbano con población muy evidentes (informe técnico de inspección de campo del 24 de abril del 2018 DEAE-DT-EAE-005- SETENA), ¿por qué considera la Municipalidad que el suelo se debe clasificar como zona no urbana?

En la ampliación, se desarrolla la consulta de la siguiente manera:

Considerando que el “Mapa 1. Zonas para la aplicación de la cesión de área de uso público por fraccionamiento” fue presentado en la audiencia pública, y que en el mapa constan las zonas ya urbanizadas en el sector norte de la Ruta 27, (concretamente: en color azul varios condominios ya existentes (Villa Real y otros condominios) y en color amarillo 2 Áreas previamente urbanizadas), por lo tanto se puede concluir que el sector norte de la ruta 27 posee una clara naturaleza urbana, según dicho mapa. Por ello, SETENA debe ser informada a efectos de que tenga todos los elementos claros para propiciar los insumos necesarios en la aprobación del plan regulador. Teniendo claro esto, ¿la Municipalidad informó a SETENA de la dimensión urbanística que tiene el sector norte de la Ruta 27 en el distrito de Pozos. ¿Fue comunicada esta información a SETENA durante las giras e inspecciones de campo y a efectos de considerar el informe técnico de inspección de campo del 24 de abril del 2018 DEAE-DT-EAE005- SETENA? Lo anterior, considerando lo indicado en la Ley Orgánica del Ambiente en lo referente a las competencias de SETENA, el principio constitucional de coordinación interinstitucional y el principio de apego a la ciencia y a la técnica consagrado en el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública.

Respuesta:

Para empezar, hay que mencionar que la zona se encuentra fuera del anillo de contención de la GAM, por lo que ya el INVU y la legislación nacional considera esta zona no urbana. Más aún, la zona presenta una cantidad de limitaciones al desarrollo urbano que se estudiaron durante el diagnóstico y los subsecuentes análisis y desarrollo de la reglamentación propuesta. Entre las limitaciones que se pueden mencionar se incluye pendientes altas, gran cantidad de ríos, quebradas y nacientes con sus zonas de protección según la Ley Forestal, Potencial Hidrogeológico de infiltración muy alto, profundidad del nivel freático menor a 5 m y serias restricciones a la capacidad de uso del suelo.

A la SETENA se le presentó la documentación referente a la inclusión de la variable ambiental en el plan regulador, de conformidad con lo solicitado por el Decreto N°32967, Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación del Impacto Ambiental (Manual de EIA)-Parte III.

Considerando además que en este momento se están construyendo condominios y oficinas en la zona en cuestión (Condominio Santa Ana Boulevard y oficinas Londres) y también la Municipalidad tiene conocimiento que otros proyectos inmobiliarios y comerciales que van a iniciar en corto plazo en el sector norte de la Ruta 27. Recordando para ello el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana y lo resuelto por la Sala Constitucional en las resoluciones 5097-93, 2006-10971 y 2008-6304, así como el principio constitucional de coordinación interinstitucional.

Respuesta:

El plan regulador no es retroactivo, los proyectos iniciados y con todos los permisos en regla pueden continuar su desarrollo.

Si de conformidad con el ordenamiento jurídico costarricense y el principio de legalidad SINAC y FONAFIFO son los órganos técnicos con la competencia atribuida para la valoración de las zonas boscosas o con cobertura forestal para efectos del uso de suelo en Costa Rica, ¿puede la Municipalidad ejercer una competencia que ni la ley ni un reglamento le atribuyen, en lo atinente específicamente a la valoración técnica de las zonas boscosas? ¿Puede la Municipalidad contradecir la valoración de las zonas que hagan SINAC o FONAFIFO? ¿Por qué aduce la municipalidad que en la zona existe un uso de suelo de tipo bosque, cuando existe muchos documentos de SINAC y FONAFIFO y resoluciones de SETENA que confirman que la zona no es forestal? Recordando para ello que el artículo 161.1 de la Ley General de la Administración Pública indica que: “en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.” Así como el principio constitucional de coordinación interinstitucional.

Respuesta:

Se modificó el uso del término bosque, por el término cobertura arbórea. Al usar el término bosque, se procuraba hacer referencia a las zonas que presentan mancha de árboles densa, de conformidad con lo observado tanto por medio de fotografía aérea como al realizarse giras.

La Ley de Planificación Urbana le da la potestad a la Municipalidad de planificar su territorio y desarrollar su plan regulador, que es justamente lo que se está realizando con la actualización propuesta.

En el marco de la ampliación presentada, se expresó la disconformidad en torno al plazo otorgado para realizar ampliaciones a las observaciones realizadas en la audiencia pública. Ante esto se debe realizar una remisión al artículo 17, inciso 1, de la Ley de Planificación Urbana, que reza lo siguiente:

“Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de 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; (...)*”

Las observaciones sobre el proyecto, deben generarse en el marco de la audiencia, la norma no contempla plazos adicionales para efectos de presentar nuevas observaciones. La audiencia pública, es ese punto álgido de participación ciudadana en el proceso de elaboración de un plan regulador, orientada en cuanto a que en ella sean del conocimiento de la ciudadanía, las observaciones realizadas, así pudiendo ella - en tiempo real - manifestarse en cuanto a estas; pudiendo secundarlas o incluso refutarlas. La audiencia es ese espacio de discusión del plan regulador, de la ciudadanía con el gobierno local. La documentación del plan regulador, el objeto de estudio de la audiencia, se encontraba con antelación, colgada en la página de la Municipalidad, para efectos de que pudiera ser estudiada y las personas interesadas en atender la audiencia, pudieran presentarse a la audiencia habiendo analizado sus disposiciones, para así presentar sus dudas y comentarios en torno a este. Ahora bien, a la luz del principio de participación ciudadana, es que se estableció un plazo para efectos de que las personas participantes de la audiencia, pudieran remitir las ampliaciones a sus observaciones generadas en el marco de la audiencia. Si bien ciertamente podían surgir nuevas inquietudes en torno al proyecto, durante la exposición de este, las personas participantes igual podían manifestarlas durante la audiencia y remitir las ampliaciones con posterioridad. Cabe destacar que incluso durante la audiencia se indicó que se ampliaría por un par de días más, el plazo, atendiendo a las solicitudes de esto, realizadas por personas que atendieron la audiencia.

32. Señora Verónica Alfaro Coto. Del Consejo de Desarrollo Inmobiliario.

Aunque la separación de la tierra por usos parezca racional, como la vivienda del comercio o de la industria, el uso del suelo con un solo propósito (zonificación), puede inducir la fragmentación social. Este tipo de diseño tiene costos económicos, porque impide las sinergias y la estimulación mutua entre las actividades productivas. El mono-propósito juntamente con bajas densidades, estimula el uso de la movilidad individual y reduce la viabilidad de las redes de transporte público reforzando aún más la exclusión de los menos privilegiados.

Los usos mixtos en general implican la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos.

Un patrón compacto se caracteriza por un uso intensivo del suelo, con densidades medio-altas y políticas de uso mixto, lo que conforma una huella continua en donde el crecimiento es adyacente a las zonas consolidadas. Los modelos compactos pueden mejorar la accesibilidad, inducir a un uso más rentable de la infraestructura y los servicios urbanos, reducir la erosión de los recursos naturales, reducir costos comerciales y fomentar la igualdad social.

En el mismo apartado de consideraciones citan que ...”El desarrollo disperso de la actividad humana genera numerosos impactos negativos para la sociedad misma, tales como aumento en los costos de provisión de servicios públicos (E.g. salud, educación, electricidad, agua potable y saneamiento), aumento en costos de infraestructura y accesibilidad (vías, transporte público) y expansión de actividades humanas hacia suelos con otras vocaciones (como protección forestal, ambiental o incluso de protección de los asentamientos humanos de las amenazas naturales).

Solicitamos someterse a consideración estos factores y replantear el cambio hacia usos mixtos en que incluya componente residencial especialmente en el corredor Lindora a Cruz Roja.

En las zonas Residencial Tipo 1 y 2 que básicamente son zona de baja densidad se limita excesivamente el uso comercial. Esto es inconveniente ya que limita el desarrollo de proyectos de uso mixto. Estas zonas son sujetas al desarrollo de centros de conveniencia, entretenimiento y otro tipo de infraestructura comercial que fomente que las personas no tengan que salir en sus vehículos a buscar estos servicios, y que, por el contrario, se promueva la movilidad alterna como ir a pie o en bicicleta.

Respuesta:

En las zonas residenciales se permiten decenas de usos además de los usos habitacionales. Por ejemplo, se permiten: peluquerías caninas, bazares, sodas, farmacias, librerías, floristerías, ventas de artesanías, escuelas, guarderías, centros de estética, oficinas y muchos otros usos. La lista exhaustiva de los usos permitidos se puede revisar en el reglamento. Efectivamente, concordamos que se deben proveer usos relacionados para que las personas no tengan que salir en sus vehículos a buscar estos servicios por lo que se creó una lista grande de usos.

Para el supuesto de que un lote se ubique en 2 o más zonas, la determinación de los usos permitidos y las restricciones urbanísticas indicadas en la propuesta del reglamento señala que el uso a generalizar es el menos permisivo, esto también va en contra de proyectos de uso mixto y que el interesado pueda sacar el mejor y mayor uso de una propiedad -principio básico para el desarrollo urbano- Debe ser más flexible y permitir que las personas puedan escoger el uso que le sea conveniente y así generar zonas de transición más dinámicas.

Respuesta:

Un principio básico de la planificación es la protección del ambiente, y en su marco se debe generar la normativa. Por lo anterior el artículo 54 del Reglamento de Zonificación indica:

“Para el supuesto de que un lote se ubique en 2 ó más zonas, la determinación de los usos permitidos y las restricciones urbanísticas se regirá por las siguientes disposiciones:

- a) *Cuando el lote tenga 1 ó 2 frentes a calle pública o servidumbre, en 2 ó más zonas: cada parte del lote deberá cumplir con las regulaciones de la zona en la que se ubique, de acuerdo con el Mapa 1.*
- b) *La condición señalada en el inciso anterior se mantendrá para todos los fraccionamientos que se realicen posteriormente en el mismo lote. Los lotes resultantes deberán cumplir en todo momento con las regulaciones de la zona en la que se ubiquen, según el Mapa 1.*
- c) *Para el caso que se pretenda cubrir la totalidad del lote con un solo uso, regirá la regulación de la zona menos permisiva.*
- d) *El particular interesado no está en la obligación de segregar el lote para desarrollar dos usos diferentes, será posible desarrollar las actividades permitidas en la porción correspondiente del lote siempre que sean conformes con la zonificación.”*

Ahora bien, del artículo claramente se desprende que la persona interesada no está en la obligación de usar los usos de la zona más restrictiva, sino que usando la parte a) puede cumplir con las limitaciones de uso de cada zona. La disposición presente en el inciso c, se orienta en cuanto a que no se permita un uso más intenso en áreas donde se ha determinado que el uso debe ser más moderado, ello de conformidad con la precaución que debe primar en torno al desarrollo y el uso de los recursos naturales.

El plan indica ...” Una construcción en altura puede garantizar un máximo de superficies libres mediante la densificación lo cual, concentrando medios de trabajo y unidades habitacionales, es una solución práctica siempre y cuando se satisfagan las exigencias de un buen diseño urbano y arquitectónico. Además, el transporte público que es esencial para mejorar la ciudad requiere de densidades medias y altas de población y de trabajos que aumenten la demanda en los corredores que sirve” ... Sin embargo, por otro lado, el cuadro de restricción de alturas permite un máximo de 4 pisos o 16 metros para usos residencial e igual en comercial. Esto no parece tener una correspondencia lógica con la necesidad de promover una ciudad más compacta y densa que permita la mejora de todos los servicios e infraestructura pública, así como liberar áreas verdes en un buen diseño de edificación.

Se solicita una revisión de la cantidad de pisos permitidos en cada zona, así como extender la posibilidad de canjes o incentivos urbanísticos a más usos.

Respuesta:

La cantidad de pisos permitidos en el Plan Regulador es generosa, de hecho, en la zona residencial se permiten hasta 4 pisos que es una muy alta densidad para una zona residencial.

Se debe aclarar el alcance del transitorio 1 del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador y el tratamiento que se le dará a los anteproyectos o bien proyectos ejecutados por etapas con viabilidad licencia ambiental vigente. Se solicita que se respeten las aprobaciones obtenidas bajo esta modalidad de trámite.

Respuesta:

Se realizaron modificaciones al transitorio I del Reglamento de Construcciones, se remite a dicho apartado.

Señalamos nuestras objeciones a los planteamientos de los artículos 100 al 115. Cesión obligatoria de Área para Uso Público por Desarrollo en Condominio, ya que presenta roces con normativas vigentes como Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su

reglamento, el Código Civil, y la Constitución Política. Ver pronunciamiento de la CGR C-114-2018.

Respuesta:

Se remite a la sección sobre la cesión de condominios.

En cuanto a las disposiciones sobre estacionamientos, las normativas deben corresponder a las tendencias de desarrollo urbano similar a los fenómenos de otras latitudes. El estacionamiento debe ser visto como parte de un sistema de transporte general es uno de los temas cruciales de nuestro tiempo. Diseñar la instalación de estacionamiento requiere un enfoque mucho más integrado y acorde a la evolución de las necesidades de los usuarios y que tome en cuenta la eficiencia desde la arista de sostenibilidad.

Las instalaciones de estacionamiento pueden desempeñar un papel importante como punto de paso para el conductor desde el automóvil a otras formas de transporte debido a su uso típico como la primera y última milla del viaje. La instalación de estacionamiento puede verse como parte de la solución para la integración de diferentes sistemas de transporte como puerta de enlace o punto de transferencia entre sistemas, bus, tren o aire. LA medida que el automóvil está cambiando, también van apareciendo nuevas tecnologías de movimiento que nos permitirán movilizarnos de maneras novedosas. El sistema *Automated Transit Networks* de la Universidad de West Virginia en Morgantown ha existido durante más de 40 años y está comenzando a reaparecer en lugares de todo el mundo. El aeropuerto de Heathrow abrió al público la versión más avanzada de PRT en 2011. Estos pequeños vehículos sin conductor, parecidos a un automóvil, viajan de un punto a otro, lo que proporciona un movimiento más seguro, más accesible y rápido directamente a su destino. Otra tendencia es Los avances tecnológicos en los sistemas de pago y los sistemas de acceso de movimiento permiten un flujo más fácil de movimiento de peatones y automóviles. También están cambiando la forma y el lugar donde trabajamos.

Dado que muchas personas trabajan a distancia desde su casa, el estacionamiento podría adaptarse para proporcionar el uso mixto de ubicaciones de oficinas pequeñas para conectarse a una ubicación de oficina principal en el centro de la ciudad.

Se solicita replantear una formulación más eficiente al calcular la cantidad de espacios de estacionamiento en proyectos no residenciales. Crear mecanismos que permitan solventar la cantidad necesaria de parqueos a través de convenios con terceros. Buscar eficiencias demostradas con memorias de cálculo según rotación horaria o de usos previstos. Esta propuesta permitiría solventar soluciones de parqueo en edificios que quieran ser transformados a condominio y no posea infraestructura suficiente para albergar los parqueo, generando una oportunidad que pueden "reciclarse" con nuevos usos. Permitiría la construir edificios exclusivos de parqueos dedicados a brindar estacionamientos a varios condominios en simultáneo permitiendo una mayor eficiencia en el uso del territorio y los recursos, así como mejorando los costos de desarrollo que deben ser trasladados al usuario final. Se abre una oportunidad de negocios, estimulando la economía si se permite cumplir la cantidad de estacionamiento de un edificio a través de terceros. En una eventual integración con el sistema de transporte público, se facilitaría brindar los servicios de última milla según las tendencias del DOT.

Respuesta:

A pesar de que estamos en principio de acuerdo con los planteamientos realizados en este punto no podemos obviar la realidad del país y de Santa Ana, donde la motorización ha incrementado sustancialmente, como es evidente por el grado de congestión actual en Santa Ana. Por lo anterior es necesario que todos los desarrollos cuenten con una cantidad de espacios de estacionamiento apropiados y así evitar el estacionamiento en la vía pública que incrementa aún más la congestión. Ahora en cuanto a convenios con terceros el reglamento de vialidad claramente lo permite en sus artículos 67 a 70.

Se solicita aclaraciones de cómo se debe optar o cómo será el mecanismo para el canje de incentivos urbanísticos, no queda claro el procedimiento. Consideramos favorable que existan medios para intercambiar altura o densidad y deseablemente para mejorar zonas que requieren sanar el tejido urbano, así como promover mayores y mejores desarrollos, no obstante, insistimos en ampliar estos canjes a más usos y que los mecanismos sea claros y concisos."

Respuesta:

Para poder optar por los incentivos para pisos adicionales, el principal requisito es que se permita en la zona en la que se desea desarrollar

Después se debe definir cuál de los mecanismos se desea utilizar si:

1. Los incentivos para alcanzar alturas mayores a las permitidas (1 o 2 pisos adicionales) por canje de tierras en zonas receptoras.
 - *Se describen en el Capítulo 9. Alturas, en los artículos 103 al 112.*
 - *Se indica las zonas en las cuales se puede acceder a este incentivo:*
 - *Comercial y Logística*
 - *Zona de expansión la Caraña*
 - *Zona de expansión Santa Ana sur*
 - *Zona comercial*
 - *Zona Mixta*
 - *Zona de recuperación 1*
 - *Zona de Intensidad moderada a baja*
 - *Zona de intensidad moderada a baja-Pozos*
 - *Zona de intensidad moderada*
 - *Zona de intervención media*
 - *Se indica cuáles zonas pueden acceder a 1 y cual podría acceder a 2 pisos.*
 - *Se indican los mecanismos para poder acceder a un piso o a dos pisos.*
2. Los incentivos para alcanzar alturas mayores a las permitidas (1 piso adicional) por permitir acceso público a una porción del área del edificio a nivel de calle.
Permitido en zonas Mixto y Comercial.
Según lo descrito en el Capítulo 15, artículo 142.
3. La transferencia de derechos de construcción desde edificios patrimoniales, tal y como se describe en el Título V. Edificaciones Patrimoniales, Capítulo 16

Nivel oficial de piso: corresponde al nivel terminado de acera colindante con el terreno. En el caso de lotes que tienen dos o más frentes a calle, el nivel oficial de piso corresponde al nivel terminado de acera en la vía con más baja elevación colindante con el terreno.

Esta regulación implica una limitante en el aprovechamiento de alturas ya que se podría hacer transiciones de alturas entre uno y otro frente de manera que esto no vaya en detrimento del aprovechamiento para la densidad e intensidad de compactar la ciudad, además supondría una estética no homogénea en el lado del terreno que no pudo aprovechar la altura máxima permitida. Se solicita un replanteamiento de esta norma urbanística de manera que se puedan aprovechar de forma más racional las alturas según el frente.

Respuesta:

La definición de nivel oficial de piso es la siguiente:

Nivel oficial de piso: *corresponde al nivel terminado de acera colindante con el terreno. En el caso de lotes que tienen dos o más frentes a calle, el interesado podrá seleccionar entre ellos cual corresponde a el nivel oficial de piso para el proyecto.*

Es importante aclarar que en la ampliación se presentan ciertas observaciones en torno a la regulación de los condominios, que no fueron presentadas en audiencia. Ahora bien, ellas presentan aspectos que previamente ya han sido consultados y aclarados en distintas consultas presentadas en audiencia pública, debiéndose remitir al apartado referentes a la regulación de los condominios.

33. Señora Maricruz Artavia Mora

Tengo un terreno de 199 metros cuadrados (finca 112711) en Salitral, calle Machete por Ferretería ROMARA. No es posible construir porque para la municipalidad el lote está dentro de zona agrícola. MSA-ALC-ASL-02-541-2021

¿Qué tengo que hacer para sacar el lote de zona agrícola? ya que no tengo la oportunidad de tener mi casa. Gracias.

Respuesta:

En la nueva zonificación el lote se encuentra en la zona Residencial Salitral. Ya fue sacado de la zona agrícola en el nuevo Plan Regulador.

34. Señor Enrique Lizano

Para la finca 284101-000 con plano catastrado número SJ-2088210-2018, ubicado en Distrito Pozos, cantón Santa Ana, provincia San José solicito mantener vigente el uso de suelo con el número de oficio MSA-GOT-GEM-02-1246-2021 CUS-15529. Dado que hay un proyecto avanzado en la finca indicada. Agregando se contemple un transitorio en la propuesta del plan regulador para no lesionar los intereses de los administrados, que tienen recursos invertidos en proyectos en sus propiedades.

Respuesta:

Sobre la solicitud en torno al uso del suelo y el transitorio, se remite la respuesta general sobre el transitorio.

35. Señora Malihe Ghasemi

Considerando que la Municipalidad ya tiene conocimiento de la situación de las propiedades afectadas por el nuevo Plan Regulador de los vecinos de Pozos al norte Ruta 27 y que nuestra oposición ante SETENA fue comunicada a la Municipalidad. Teniendo en cuenta además que ya fue demostrado que el mapa "6-2 Alcance Ambiental Uso de suelo del cantón de Santa Ana" y el mapa "4.1-7.IFA Antropoaptitud, factor Uso del Suelo Áreas de crecimiento del cantón de Santa Ana" -ambos del proyecto Plan Regulador- no corresponden a la realidad de este sector y además que la Municipalidad indica que los mapas presentados corresponden a los datos del 2017. Estimando, complementariamente, que desde la comparación con la información ofrecida no es factible concluir que para el 2017 las condiciones de la zona sean las que expresa el ente Municipal. Teniendo como referencia todo lo antes dicho, no podría el ente municipal aducir que sus conductas se apegan a las reglas unívocas de la ciencia y la técnica, si utiliza información desactualizada e incorrecta. ¿Piensa la Municipalidad utilizar criterios objetivos y técnicos para analizar el sector en cuestión y recalificarlo en el nuevo Plan Regulador como una zona urbana? Si la respuesta es negativa, la Municipalidad necesita aportar a los vecinos fundamentación científica y objetiva para demostrar que la zona no es urbana.

Respuesta:

El uso del suelo es una variable que cambia constantemente y es prácticamente imposible contar con un mapa completamente actualizado de uso del suelo para un proceso de aprobación que ha tardado tanto tiempo. Sin embargo, con el afán de actualizar la zonificación antes de presentar la propuesta al INVU se realizaron algunas revisiones de campo y de fotografía aérea para revisar los límites de la zonificación que produjeron cambios importantes en la zona en cuestión.

El mapa de cesión es un instrumento distinto a la zonificación, así como a los mapas generados en torno a los IFA. Que para efectos de cesión una zona se denomine como previamente urbanizada no implica que por este motivo, en ella se debe promover la intensificación del uso de la tierra, el fraccionamiento y la generación de proyectos inmobiliarios. Para zonificar se toman en cuenta múltiples variables.

En qué año fueron realizados los mapas denominados “6-2 Alcance Ambiental, Uso de suelo del cantón de Santa Ana” y el mapa “4.1-7.IFA Antropoaptitud, ¿factor Uso del Suelo Áreas de crecimiento del cantón de Santa Ana” si fue demostrado que los mapas no corresponden al año 2017 que indican los mapas, fue demostrado además con las imágenes de Google Maps del 2009 que tampoco corresponden a la imagen satelital capturada durante el 2011, ¿entonces a cuál fecha verdadera corresponden estos mapas?

Respuesta:

La imagen satelital adquirida para el estudio de uso del suelo no pertenece a las imágenes comúnmente usadas en Google Maps.

Considerando que SETENA, en el Formulario de Revisión Técnica FR-DT-EAE-019-2020 expresamente indicó que : “se han considerado algunos aspectos importantes de extraer y que requieren aclaración por parte del Concejo Municipal” y que posteriormente indicó, en el mismo oficio que : “Se concluye que evidentemente hay una incongruencia en la indicación del año en que se tomó los datos (fuente) con lo indicado en los mapas de uso de suelo actual, ya que, en correspondencia con los argumentos de los vecinos, desde el 2017 las zonas tenían otra condición de uso distinta a la anotada en los mapas.” ¿considera la Municipalidad de Santa Ana que utilizar estos mapas se justifica desde el punto de vista técnico para sustentar el criterio del cambio de suelo en lo concerniente a nuestras propiedades o más bien estima que utilizar información desactualizada puede repercutir en el nuevo plan regulador? Considerando para ello el artículo 19 de la Ley Orgánica del Ambiente y el principio constitucional de coordinación interinstitucional.

Respuesta:

Efectivamente Setena solicitó aclaraciones a la Municipalidad que fueron debidamente evacuadas y la propuesta de plan regulador recibió la viabilidad ambiental.

Considerando que el criterio del anillo de contención es de 1982, ¿por qué la Municipalidad justifica la zonificación en el nuevo plan regulador con base en un instrumento de hace prácticamente cuarenta años? ¿No debería la Municipalidad echar mano de instrumentos tecnológicos que sí permitan analizar las características de un sector del cantón? La misma Municipalidad confirma en la tabla 20 de análisis de consistencia sobre las propuestas de desarrollo del territorio primero que la zona urbana se extendió fuera del Anillo de Contención y segundo la misma Municipalidad considera que es positiva la extensión urbana. Recordando para ello que el artículo 161.1 de la Ley General de la Administración

Pública indica que: “en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.

Respuesta:

Efectivamente el criterio del anillo de contención es antiguo pero no deja de ser tanto vinculante como importante en la valoración de la zonificación propuesta. Sin embargo, a la luz de éste y otros reclamos de los ciudadanos del cantón, se procedió a verificar las condiciones específicas de las zonas al borde del anillo para revisar la zonificación en esta zona lo que llevó a cambios en el borde de las zonas.

¿Por qué segmentos de las propiedades de los vecinos al norte de la Ruta 27 en el nuevo Plan Regulador están dentro de una zona no urbana, pero los terrenos inmediatamente contiguos a estas propiedades tienen usos de suelo como zona urbana residencial (residencial tipo 1 o zona comercial)? La Municipalidad necesita señalar la fundamentación científica y objetiva para demostrar la diferencia entre las propiedades colindantes. Recordando para ello que el artículo 33 de la Constitución Política consagra el principio de igualdad y que la jurisprudencia constitucional ha dicho que cualquier diferenciación entre sujetos iguales debe tener una debida fundamentación que la justifique.

Respuesta:

Las zonas se encuentran cercanas, pero no por eso dejan de mostrar diferencias. Entre las diferencias más relevantes en las variables utilizadas en la determinación de la zonificación propuesta se pueden mencionar la pendiente de terreno, la cobertura arbórea, y la capacidad de uso del suelo. Así las cosas, se indica que se revisaron en la zonificación, los límites de las zonas, realizándose los cambios pertinentes.

En el marco de la ampliación presentada, se remite al expediente de aprobación de la viabilidad ambiental del plan regulador (EAE-04-2017), dado que dichas consultas fueron presentadas por la interesada y respondidas en esa ocasión.

Asimismo, se expresó la disconformidad en torno al plazo otorgado para realizar ampliaciones a las observaciones realizadas en la audiencia pública. Ante esto se debe realizar una remisión al artículo 17, inciso 1, de la Ley de Planificación Urbana, que reza lo siguiente:

“Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de 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; (...)*

Las observaciones sobre el proyecto, deben generarse en el marco de la audiencia, la norma no contempla plazos adicionales para efectos de presentar nuevas observaciones. La audiencia pública, es ese punto álgido de participación ciudadana en el proceso de elaboración de un plan regulador, orientada en cuanto a que en ella sean del conocimiento de la ciudadanía, las observaciones realizadas, así pudiendo ella - en tiempo real - manifestarse en cuanto a estas; pudiendo secundarlas o incluso refutarlas. La audiencia es ese espacio de discusión del plan regulador, de la ciudadanía con el gobierno local. La

documentación del plan regulador, el objeto de estudio de la audiencia, se encontraba con antelación, colgada en la página de la Municipalidad, para efectos de que pudiera ser estudiada y las personas interesadas en atender la audiencia, pudieran presentarse a la audiencia habiendo analizado sus disposiciones, para así presentar sus dudas y comentarios en torno a este. Ahora bien, a la luz del principio de participación ciudadana, es que se estableció un plazo para efectos de que las personas participantes de la audiencia, pudieran remitir las ampliaciones a sus observaciones generadas en el marco de la audiencia. Si bien ciertamente podían surgir nuevas inquietudes en torno al proyecto, durante la exposición de este, las personas participantes igual podían manifestarlas durante la audiencia y remitir las ampliaciones con posterioridad. Cabe destacar que incluso durante la audiencia se indicó que se ampliaría por un par de días más, el plazo, atendiendo a las solicitudes de esto, realizadas por personas que atendieron la audiencia.

36. Señor Miguel Maklouf Coto

Solicito, de la manera más atenta, se considere la disposición de un transitorio al Plan Regulador con el fin de que se extienda la vigencia del actual Plan Regulador, por un plazo de dos a tres años, para las zonas que se encuentran alrededor de la Calle Chirracal. Lo anterior con el fin de que se asegure además la vigencia de los usos de suelo otorgados a la fecha para completar los trámites y requisitos de los permisos de construcción ante el CFIA y la Municipalidad de Santa Ana, para los proyectos a desarrollarse en dicha zona.

Respuesta:

En cuanto al transitorio, se remite a la respuesta referente a esta temática.

Ahora bien, en el marco de las observaciones realizadas se debe indicar que el Plan Regulador actual, entró en vigencia en 1991. Idealmente, un plan regulador se actualiza cada 5 años, pero considerando el procedimiento y el costo que esto conlleva, se considera que un plazo decenal para efectos de actualizar y/o modificar este instrumento, es aceptable. Así las cosas, encontrándonos en el 2021, aplazar la entrada en vigencia de este instrumento, entre 2 y 3 años, implicaría generarle un perjuicio sumamente grave tanto al cantón como a sus habitantes, de contar con un instrumento de planificación territorial actualizado. Esto cobra aún más importancia considerando que la incorporación de la variable ambiental a los planes reguladores es posterior a la adopción de este plan regulador, y actualmente se cuenta con mayor información y más acertada en torno a temáticas no solo ambientales, sino de amenazas naturales, desarrollo urbano, entre otros aspectos. Así las cosas, aplazar la entrada en vigencia del nuevo plan regulador, no es viable.

Solicito se lleve a cabo la recalificación de la zona en la cual se encuentra la propiedad del Partido de San José, matrícula 597747-000, con plano catastrado número SJ-12919883-2008, de la zona de intervención baja tipo 1 a la Zona de Intervención Media. Esto considerando, además, la posibilidad esencial, de otorgar permisos de construcción de sótanos en el sector; ya que esta la prohibición en la creación de sótanos únicamente supone una limitación al aprovechamiento de las áreas de construcción y se afectan irremediablemente los proyectos habitacionales en dicha zona.

Respuesta:



Dadas las consultas de múltiples vecinos de Calle Chirracal, se revisaron los bordes de las zonas, las posibilidades de un piso de sótanos y la posibilidad de incluir pisos extra por incentivo. Por lo anterior la finca mencionada fue recalificada a la Zona de Intervención Media.

Solicito se lleve a cabo la recalificación de la zona alrededor de la Calle Chirracal, de la zona de intervención baja tipo 1 a la Zona de Intervención Media. Esto considerando, además, la posibilidad esencial, de otorgar permisos de construcción de sótanos y considerando también que se amplíe la posibilidad de altura de las. Edificaciones, pudiendo superar los 12 metros o tres pisos.

Respuesta:

La zona de Intervención Media también tiene un límite de 3 pisos o 12 metros.

En el marco de la ampliación, se solicita que se modifique la identificación de un río que transita la propiedad señalada, alegando su inexistencia. El río en cuestión se encuentra en la cartografía oficial 1:25 000 del IGN por lo que dicha solicitud debe ser remitida a dicho ente, no a la municipalidad.

Ahora bien, la determinación en cuanto a la cesión por parte de un condominio, no se basa en la zonificación, sino en los presupuestos previstos en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Entonces, esto no es posible determinarlo acorde a lo solicitado.

Solicito se lleve a cabo la revisión integral y congruente de la Zona de Intervención Baja Tipo 1, asignada a las zonas ubicadas alrededor de la Calle Chirracal; de modo que se sometan a análisis sus alcances, tomando en consideración las clasificaciones que se definen para el mismo sector, en el Plan Regulador del Cantón de Escazú, donde se permite, en terrenos similares y vecinos, el desarrollo de complejos multifamiliares y, por ejemplo, la construcción de hasta 17 viviendas por hectárea. Debe prevalecer la congruencia entre los planes reguladores de los cantones vecinos, con el fin de que se procure un tratamiento igualitario de las zonas y se incentive el desarrollo armonioso de los sectores.

Se ampliarán estas solicitudes de manera escrita a través del correo electrónico audienciapublica@santaana.go.cr

Respuesta:

A pesar de que concordamos que debe existir congruencia entre planes reguladores de cantones vecinos, hay que aclarar que a pesar de la vecindad los lugares pertenecen a cuencas hidrográficas completamente diferentes, por lo que las consecuencias de la impermeabilización y el desarrollo urbano son completamente diferentes. Sin embargo, los bordes de las zonas fueron revisados y se realizaron cambios importantes en la zona.

37. Señor Allan Molina Fernández

Propiedad con número de matrícula 220331-000 cuyo plano catastrado SJ-1412368-2010 solicitamos se mantenga vigente los usos de suelo oficios MSA-GOT-GEM-04-1800-2019-CUS-10022 y MSA-GOT-GEM-03-1935-2018 CUS-8859 en el cual se aprueba comercial, oficina y bodegas dada su ubicación y características.

Solicito se contemple un transitorio para no lesionar los intereses de los administrados que tienen recursos invertidos en proyectos en sus propiedades.

Respuesta:

En cuanto al transitorio, se remite al apartado referente a este tema.

Para finca 28101-000 con plano catastrado número SJ-2088210-2018, ubicado en Distrito Pozos, cantón Santa Ana, provincia San José solicito mantener vigente el uso de suelo con el número de oficio MSA-GOT-GEM-02-1246-2021 CUS-15529. Dado que hay un proyecto avanzado en la finca indicada.

Respuesta:

En cuanto al transitorio, se remite al apartado referente a este tema.

38. Señor Kamran Kamyab

Considerando que el mapa “6-1 Alcance ambiental. Índice de Fragilidad Ambiental Integrado del cantón de Santa Ana” expresamente indica que la zona ubicada en Pozos, al norte de la Ruta 27 “no tiene afectación o fragilidad ambiental” ¿cómo justifica la Municipalidad el cambio en la zonificación respecto del plan regulador vigente, específicamente en materia ambiental? Recordando para ello que el artículo 161.1 de la Ley General de la Administración Pública indica que: “en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívoca de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.

Si el Mapa 1.2-1 la Municipalidad reconoce que los terrenos al norte de la Ruta 27 tienen una pendiente de moderada o baja ¿por qué considera la Municipalidad que este es un criterio válido para alterar la zonificación en la zona? Recordando para ello que el artículo 161.1 de Ley General de la Administración Pública indica que: “en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívoca de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.

Teniendo presente el informe técnico de inspección de campo del 24 de abril del 2018 DEAE-DT-EAE-005-SETENA y que la Municipalidad demuestra la diferencia entre el punto 37 que en el nuevo Plan Regulador es clasificado a la zona montañosa y el punto 31 que es clasificado como residencial tipo 1. ¿Cómo se justifica esta diferenciación? La Municipalidad necesita aportar una debida fundamentación científica y objetiva para demostrar la diferencia entre los puntos 31 y 37 concerniente a los criterios de zona boscosa, fragilidad ambiental o accesibilidad de los terrenos. Recordando para ello que el artículo 161.1 de Ley General de la Administración Pública indica que: “en ningún caso

podrán dictarse actos contrarios a reglas unívoca de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.

Respuesta:

Es importante notar que no todas las zonas al norte de la Ruta 27 tienen pendientes moderadas o bajas y que a pesar de que ciertas secciones no presentan alta fragilidad en el IFA integrado, si pueden presentar alta fragilidad en IFAs específicos como edafaptitud a bioaptitud. En todo caso, se realizó una revisión de los límites de las zonas en toda el área al norte de la ruta 27.

En el marco de la ampliación, se consulta en cuanto a la amenaza natural o vulnerabilidad existente en las propiedades presentes en la “Zona Montañosa con Limitaciones para el Crecimiento”. Ante esto, se debe indicar que la zona en cuestión presenta altas pendientes y gran cantidad de cursos de agua entre otras variables de vulnerabilidad que pueden ser revisadas en los IFAs aprobados. Asimismo, se señala que “¿Por qué la Municipalidad va seguir otorgando permisos sin los reglamentos restrictivos del nuevo Plan Regulador a la mayoría de las propiedades ubicadas en la zona montañosa con limitaciones para el crecimiento, pero las propiedades de los vecinos al norte de la ruta 27 sí se ven afectadas?”. Ante dicha consulta se debe resaltar como no se hacen distinciones entre propietarios en una misma zona, a todos aplica la zonificación establecida en la zona donde se ubique su propiedad.

Asimismo, se expresó la disconformidad en torno al plazo otorgado para realizar ampliaciones a las observaciones realizadas en la audiencia pública. Ante esto se debe realizar una remisión al artículo 17, inciso 1, de la Ley de Planificación Urbana, que reza lo siguiente:

“Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de 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; (...)*

Las observaciones sobre el proyecto, deben generarse en el marco de la audiencia, la norma no contempla plazos adicionales para efectos de presentar nuevas observaciones. La audiencia pública, es ese punto álgido de participación ciudadana en el proceso de elaboración de un plan regulador, orientada en cuanto a que en ella sean del conocimiento de la ciudadanía, las observaciones realizadas, así pudiendo ella - en tiempo real - manifestarse en cuanto a estas; pudiendo secundarlas o incluso refutarlas. La audiencia es ese espacio de discusión del plan regulador, de la ciudadanía con el gobierno local. La documentación del plan regulador, el objeto de estudio de la audiencia, se encontraba con antelación, colgada en la página de la Municipalidad, para efectos de que pudiera ser estudiada y las personas interesadas en atender la audiencia, pudieran presentarse a la audiencia habiendo analizado sus disposiciones, para así presentar sus dudas y comentarios en torno a este. Ahora bien, a la luz del principio de participación ciudadana, es que se estableció un plazo para efectos de que las personas participantes de la audiencia, pudieran remitir las ampliaciones a sus observaciones generadas en el marco

de la audiencia. Si bien ciertamente podían surgir nuevas inquietudes en torno al proyecto, durante la exposición de este, las personas participantes igual podían manifestarlas durante la audiencia y remitir las ampliaciones con posterioridad. Cabe destacar que incluso durante la audiencia se indicó que se ampliaría por un par de días más, el plazo, atendiendo a las solicitudes de esto, realizadas por personas que atendieron la audiencia.

39. Señora Amalia León Campos

Deseo presentar Objeción al Plan Regulador, ya que indica que el área de Tajo La Lindora, es una zona de recuperación, lo cual no es correcto, adjunto escrito y estaremos haciendo llegar lo correspondiente al correo indicado.

La zona de Tajo Lindora, es una zona aprobada de aprovechamiento Minero no metálico, con viabilidad ambiental, por lo que se solicita las razones técnicas para clasificar la Zona de la misma como Zona de recuperación. Plano SJ-0161830-1994

Respuesta:

El Reglamento de Zonificación caracteriza la Zona de recuperación 1 indicando como: "Corresponde al sector de explotación de materiales al norte del cantón, que busca regenerarse con actividades mixtas y residenciales." La zona de recuperación 1, en la cual se encuentra el Tajo Lindora, aunque actualmente se desarrolla actividades relacionadas a la extracción de materiales, debido a la posibilidad de un cambio en el uso del suelo actual del mismo, al estar sujeto al vencimiento de concesión, se definieron usos y restricciones que posibilitarán en la zona actividades mixtas y residenciales en el futuro. La categoría de la zona responde al potencial que tendría la zona para albergar otras actividades si cesara la actividad del Tajo. Como se aclara, el cambio de uso solo se daría en el caso del vencimiento de la concesión.

40. Señor Yanuario Herrera Quesada

No se señala los niveles de sótano en las especificaciones de construcción en la propuesta para el área de expansión Santa Ana sur. Favor entregar criterios técnicos que lo fundamente. Desconozco si fue omisión o se señala en algún otro documento.

Respuesta:

Según lo expuesto en el Reglamento de Zonificación y Uso del suelo, Capítulo 12. Restricciones Urbanísticas para construcciones subterráneas, artículo 127, inciso b10: se permiten niveles subterráneos en TODAS LA ZONAS DE EXPANSIÓN

"Artículo 127 .Cantidad de niveles subterráneos. Se permitirá la construcción de niveles subterráneos, de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y siguiendo las reglas que se establecen a continuación:

- a- *Se permitirá como máximo 1 nivel subterráneo en:*
 - a.1. *Zona de intensidad moderada a baja*
 - a.2. *Zona de intensidad moderada a baja -Pozos-*
 - a.3. *Zona de intensidad moderada*
Zona montañosa con limitaciones para el crecimiento urbano
- b- *Se permitirá un máximo de 2 niveles subterráneos en las siguientes zonas:*
 - b.1. *Residencial Tipo 1*

- b.2. *Residencial Tipo 2*
 - b.3. *Predominantemente Residencial*
 - b.4. *Residencial intermedia*
 - b.5. *Logística y Talleres*
 - b.6. *Zona de almacenamiento*
 - b.7. *Comercial*
 - b.8. *Mixta*
 - b.9. *Zona de Recuperación 1*
 - b.10. **Todas las Zonas de expansión**
- c- *Se permitirá un máximo de 3 niveles subterráneos en*
- c.1. *Zona Comercial y Logística*
- d- *En las zonas no señaladas en los incisos anteriores no se permitirá la creación de niveles subterráneos.”*

La determinación de cantidad de niveles subterráneos, si bien proviene del análisis de los factores que se analizan a la hora de generar la zonificación, incluye asimismo estudio del nivel freático, elemento contemplado en el marco de la incorporación de la variable ambiental al proyecto de plan regulador. De conformidad con lo anterior, se determina este aspecto.

En el “Mapa 1.Zonificación del uso del suelo en Santa Ana” del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo, se está señalando la zona frente a las Aldeas SOS como Área Verde y de Recreación. Actualmente vivimos múltiples familias de arraigo Santaneño en esta zona y nos surgen las siguientes preocupaciones y preguntas:

¿Qué restricciones implica la categorización como Área Verde y Recreativa?, ya que no nos fue posible encontrar una definición en dicho reglamento.

¿Cuáles son los criterios para asignar dicha categorización?

¿Qué criterio técnico justifica que zonas habitadas sean catalogadas como Áreas Verdes y de recreación? ¿Por qué se propone la creación de una calle completamente nueva para habilitar el paso entre la zona mencionada y calle Machete si actualmente ya existe una calle que cumple parcialmente con ese propósito?

Los propietarios de la zona señalada para cesación, área 311 Santa Ana expansión Sur, estamos en contra de esa señalización. No se está aplicando la igualdad de ciudadanos de este cantón.

Que fácil es disponer de lo ajeno. En esta propuesta, disponen de una propiedad específica y ni siquiera se dignan a consultar al propietario. No aplican lo citado en la presentación, acercarse al ciudadano a consultar.

Necesito que me aclaren, qué posición tomará la Municipalidad si se presenta solicitud de segregación o unión de fincas mientras se discute la propuesta del plan.

Respuesta:

La zona señalada en el Mapa de Zonificación del uso del suelo en Santa Ana como Área verde o Recreativa también se encuentra destacada como zona receptora para área pública

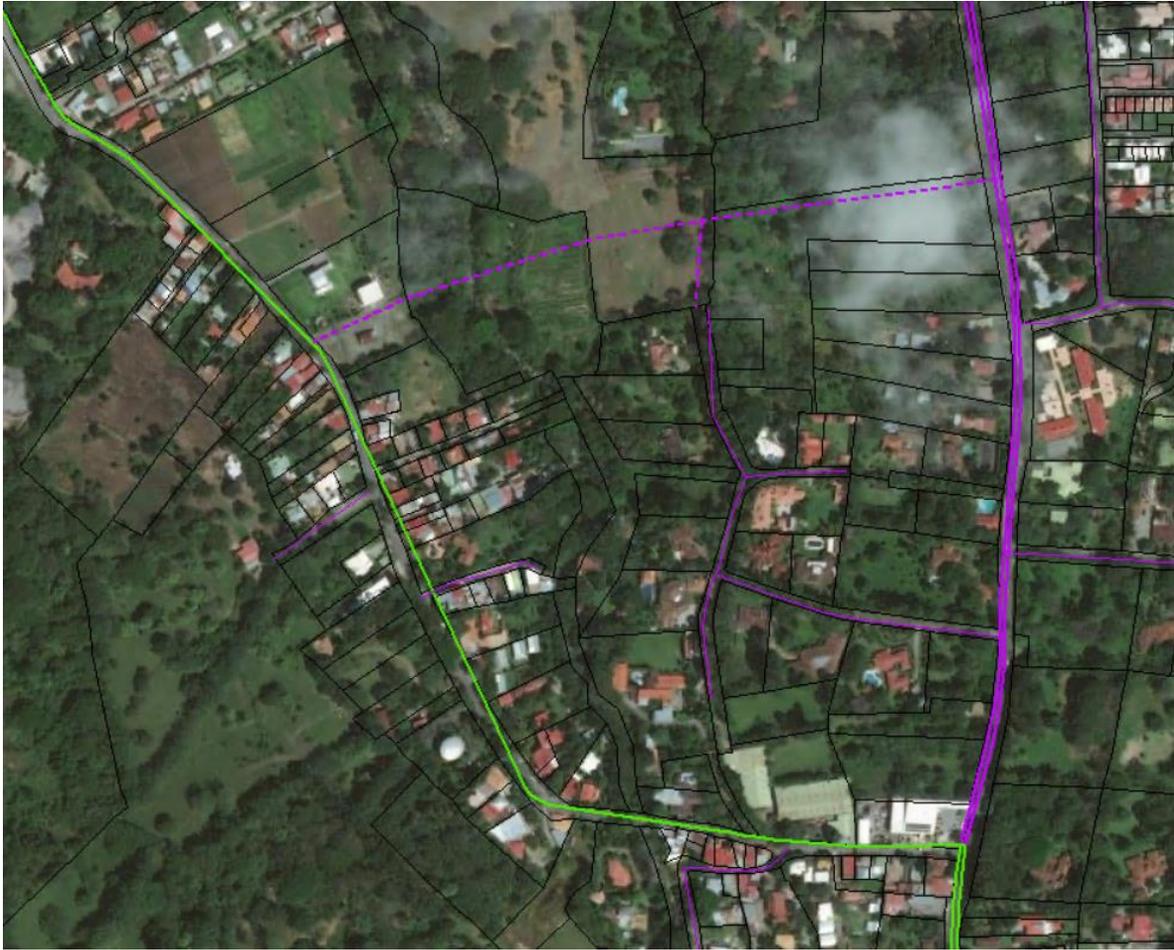
Lo anterior ya que desde el 2013 cuando se estaban formulando las propuestas del Plan Regulador, la Municipalidad manifestó interés en desarrollar en esos lotes, un parque agrícola, debido a la ubicación, cercanía con el centro y área, por lo cual se consideró dentro de la propuesta.

La categorización del área como zona receptora para área verde pública, la destaca como zona de interés para adquisición municipal por medio de la cesión externa.

Es importante indicar que en el marco de la generación del plan regulador, se realizaron procesos participativos, para efectos de tener contacto directo con las personas habitantes y propietarias del cantón, y así generar un instrumento inclusivo. Es imposible tanto consultar directamente a cada propietario, por lo cual se generaron los procesos participativos - los cuales son abiertos para cualquier ciudadano que desee participar - como satisfacer los intereses de todas las personas. Asimismo, las decisiones tomadas en el marco de la generación de este instrumento, no son "arbitrarias", como se indica en el escrito de ampliación, sino que responden a criterios tanto técnicos como jurídicos, destacándose la Ley de Planificación Urbana como pilar en este tema.

Ahora bien, debido a la solicitud de los vecinos, se realizó una revisión de la zona y ésta ya no se considera para el establecimiento de un parque, por lo que fue removida del mapa de zonas receptoras y se le aplican las restricciones correspondientes a la Zona de Expansión Santa Sur.

Con respecto a la consulta presentada en la ampliación relativa a la vía propuesta se aclara que la vía que se sugiere es encuentra a casi 300 m al sur de la propuesta presentada como se muestra en la figura por lo que no puede ser usada como sustituta de la vía propuesta, más bien es complementaria a esta y deben conectarse:



Es importante aclarar que la vía propuesta debe ser cedida a la municipalidad solo cuando se pretende desarrollar la propiedad. En caso contrario la municipalidad debe expropiar dicha franja de terreno.

41. Señor Noé Piedra

El capítulo 16 del Reglamento de Fraccionamiento es inconstitucional: Artículo 21.- Derecho a la Propiedad Privada

Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. (...)" (Convención Americana sobre Derechos Humanos (San José, 1969). Aprobada mediante Ley No. 4534 de 28 de febrero de 1970).

Respuesta:

De manera general, se remite al documento referente a la cesión de condominios.

Las cantidades de estacionamiento están exageradas y se contraponen a las tendencias de disminuir los medios de transporte alternativos. 1 parqueo por cada 20 m². Cada estacionamiento ronda entre 15 y 18 m².

Respuesta:

Los requerimientos de estacionamientos se basan en criterios técnicos. Favor remitirse a los considerandos del Reglamento de Vialidad para ampliar en el tema.

La cesión de calles en condominios se opone a lo que dicta el principio de propiedad privada.

Respuesta:

Se remite al apartado referente a la cesión de condominios.

Los tamaños de los lotes deben diferenciarse de las fincas filiales ya que en proyectos construidos tanto residenciales como comerciales pueden limitar la versatilidad de los proyectos.

Se deben mencionar el uso de los anclajes temporales para la colocación de muros de retención durante el proceso constructivo para sótanos.

Respuesta:

No se comprende la observación inicial.

En cuanto al segundo aspecto, se indica que esto es un requerimiento técnico muy específico para ser incorporado en una herramienta general como un plan regulador.

42. Señora Rossana Venegas Sancho

En representación de Asociación de Propietarios Residencial Parque Valle del Sol (APROSOL)

Cap.2, inciso d.1 Se solicita que en el nuevo plan regulador existan zonas de exclusión donde no sean permitidos negocios como legislados en el artículo 55 dem.

Respuesta:

Las zonas de exclusión solicitadas restringen excesivamente las posibilidades de desarrollo de los vecinos de dichas comunidades y van en contra de la filosofía del plan regulador de incentivar desarrollos mixtos siempre que los usos permitidos sean compatibles. Por lo anterior no se recomienda acoger la solicitud.

Artículos 92 al 95, Cuadro 6 Zonas Urbanas. Se solicita que en el nuevo plan regulador existan zonas de exclusión para que se puedan establecer medidas mínimas de segregación en seiscientos metros cuadrados.

Respuesta:

Los tamaños mínimos de lotes para zonas urbanas, responden al estudio de tamaño en la zona y a las posibilidades de un desarrollo planificado.

Cap.9, Artículos 95 al 111, Se solicita que en el nuevo plan regulador existan zonas de exclusión para que no sean permitidos más de tres pisos y diez metros de altura en las edificaciones.

Respuesta:

Ver respuesta anterior.

43. Señora Marianela Lobo Cabezas

Mi sugerencia es que en Rio Oro, la construcción de condominios ha crecido exponencialmente, lo que provocará a corto y mediano plazo el incremento de vehículos en la zona. Actualmente tanto calle Cebadilla como Calle la Chimba no cuentan con la infraestructura adecuada para el manejo de la carga vehicular actual y mucho menos de una carga mucho mayor.

Dado lo anterior, creo importante priorizar que en el Reglamento de Vialidad se incluya la creación de una calle que ayude a liberar el flujo vehicular de estas dos calles (Chimba y Cebadilla) y además crear una calle o varias que unan ambas calles y un puente en el río Oro.

Respuesta:

Ya se presenta una propuesta de vialidad que conecta Chimba con Calle Alfaro pero no encontramos una buena conexión entre Chimba y Cebadilla debido al desarrollo urbano.

44. Señor Carlos Rojas Muñoz

En mi condición de Apoderado Especial Administrativo de la sociedad denominada LA CASA DEL BOSQUE F CUATRO DOS MIL DIECIOCHO SCIEDAD ANÓNIMA, tengo la siguiente consulta: ¿Si el Plan Regulador va a afectar proyectos que ya se encuentran en

trámite y que cuentan con un anteproyecto de proyecto inmobiliario de condominio ya aprobado por la Municipalidad?

Si la respuesta es que, Si afectará proyectos previos, en trámite y con visado municipal de anteproyecto, desde ya de manera respetuosa, manifestamos nuestra oposición por violación, entre otros, al principio de irretroactividad (artículo 34 de la Constitución Política), al principio de razonabilidad, proporcionalidad y por afectar derechos adquiridos.

¿Si se pretende a través de los Capítulos XIV, XV, XVI del Plan Regulador y de artículos tales como 77, 78, 79, 80, 81, y del 100 al 106, imponer restricciones, limitaciones, o cargas, no contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Ley número 7933), a los condominios y/o a los propietarios de los condominios y de las áreas comunes?

Si la respuesta es afirmativa, desde ya manifestamos nuestra oposición por vulnerar el Plan Regulador, el principio de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política), pues la afectación a la propiedad privada sólo puede hacerse a través de una Ley de la República. Asimismo, viola el derecho a la propiedad privada (artículo 45 de la Constitución Política), pues a través de un Plan Regulador se estaría realizando una expropiación de hecho y sin indemnización.

¿Si con el Plan Regulador se van a tener que ceder partes de las vías o de la propiedad para el uso público o comunal (véase como referencia, artículos tales como el 100, siguientes y concordantes del Plan Regulador)?

Si la respuesta es afirmativa, desde ya manifestamos nuestra oposición por vulnerar el Plan Regulador, el principio de legalidad (artículo 11 de la Constitución Política), pues la afectación a la propiedad privada sólo puede hacerse a través de una Ley de la República. Asimismo, viola el derecho a la propiedad privada (artículo 45 de la Constitución Política), pues a través de un Plan Regulador se estaría realizando una expropiación de hecho y sin indemnización.

Respuesta:

En cuanto a la primera consulta, referente a la situación de los proyectos en trámite, se remite a la primera sección de este documento en torno a los transitorios.

En cuanto a las consultas realizadas en torno a la regulación de los condominios, es importante indicar que efectivamente el Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio, establece disposiciones en torno a estos, al ser ellos un modelo de desarrollo urbano sujeto a los lineamientos en esta materia, que se emiten en el marco del plan regulador. Para mayor profundización, se remite a la primera sección de este documento, referente a la regulación de los condominios.

45. Señora Elham Emamian

¿Cuál es la fundamentación técnica y científica que justifica que la Municipalidad clasifique partes de nuestros terrenos (los vecinos de Pozos al norte Ruta 27) como no urbanos mientras que las propiedades colindantes al oeste sí son clasificadas como urbanas y por ende aptas para el desarrollo urbanístico y comercial? ¿Es realmente viable justiciar que exista una zona comercial inmediatamente contigua a una zona no urbana? Lo anterior considerando que cualquier diferenciación de ese tipo debe tener sustento científico y

teniendo como referencia lo dispuesto por el Tribunal Contencioso Administrativo en la resolución 0037-2017 y el artículo 27 de la Ley de Planificación Urbana.

¿Existe algún estudio técnico sólido que demuestre, más allá de cualquier duda razonable, que el uso de suelo de nuestras propiedades debe cambiar de una zona urbana y residencial de media densidad en el Plan Regulador vigente a no urbana en el nuevo Plan Regulador? Considerando para ello que en el mismo sector existen los siguientes proyectos condominales -que en principio habrían de contar con todos los actos habilitadores municipales, ambientales y urbanísticos: Villa Real, Condominio Vía Nova, Condominio Almería, Condominio Bosques de Carao, condómino Santa Ana Boulevard y además el edificio de la Clínica Bíblica, el Centro de Enseñanza Especial de Santa Ana y los edificios y oficinas Londres. Recordando para ello que la propiedad es un derecho fundamental cuyas limitaciones siempre tienen que estar técnicamente justificadas, en atención al principio constitucional de proporcionalidad.

Luego de observar los mapas actuales de la zona, fácilmente apreciables a través de la herramienta Google Earth, ¿cuál es la fundamentación técnica que la Municipalidad considera para hacer una diferenciación en el uso de suelo entre terrenos donde se ubican el condominio FFPI Santa Ana Boulevard, el condominio Vía Nova, el condominio Bosques de Carao respecto de las propiedades de los vecinos afectados al este de estos condominios? Recordando para ello los principios de proporcionalidad, razonabilidad e igualdad, así como el artículo 161.1 de la Ley General de la Administración Pública indica que: “en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.

El mapa vial de la Municipalidad confirma la alta accesibilidad del sector en cuestión -como el acceso directo desde la ruta 27- y se han construido tantos condominios en la zona y existen calles públicas como las C006, A035A, V027, A043 y A051 y también existe amplio acceso dentro de las propiedades ¿por qué la Municipalidad justifica el cambio en el uso de suelo aduciendo que existe poca accesibilidad a estos terrenos? Recordando para ello que el artículo 161.1 de la Ley General de la Administración Pública indica que: “en ningún caso podrán dictarse actos contrarios a reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o a principios elementales de justicia, lógica o conveniencia.” Y el artículo 32 de la Ley de Planificación Urbana.

Respuesta:

La propuesta de zonificación se basa en muchas variables incluyendo el uso del suelo actual, por lo tanto, aunque no es lo recomendable, en algunas oportunidades usos del suelo de protección colindan con usos más intensivos como el uso comercial, sobre todo porque así se presenta actualmente. En todo caso, dadas las consultas realizadas se revisó el borde de estas zonas realizándose modificaciones. Favor revisar las respuestas a la Señora Malihe Ghasemi que realiza las mismas preguntas en la ampliación.

En el marco de la ampliación presentada, se expresó la disconformidad en torno al plazo otorgado para realizar ampliaciones a las observaciones realizadas en la audiencia pública. Ante esto se debe realizar una remisión al artículo 17, inciso 1, de la Ley de Planificación Urbana, que reza lo siguiente:

“Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

1) Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de 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; (...)”

Las observaciones sobre el proyecto, deben generarse en el marco de la audiencia, la norma no contempla plazos adicionales para efectos de presentar nuevas observaciones. La audiencia pública, es ese punto álgido de participación ciudadana en el proceso de elaboración de un plan regulador, orientada en cuanto a que en ella sean del conocimiento de la ciudadanía, las observaciones realizadas, así pudiendo ella - en tiempo real - manifestarse en cuanto a estas; pudiendo secundarlas o incluso refutarlas. La audiencia es ese espacio de discusión del plan regulador, de la ciudadanía con el gobierno local. La documentación del plan regulador, el objeto de estudio de la audiencia, se encontraba con antelación, colgada en la página de la Municipalidad, para efectos de que pudiera ser estudiada y las personas interesadas en atender la audiencia, pudieran presentarse a la audiencia habiendo analizado sus disposiciones, para así presentar sus dudas y comentarios en torno a este. Ahora bien, a la luz del principio de participación ciudadana, es que se estableció un plazo para efectos de que las personas participantes de la audiencia, pudieran remitir las ampliaciones a sus observaciones generadas en el marco de la audiencia. Si bien ciertamente podían surgir nuevas inquietudes en torno al proyecto, durante la exposición de este, las personas participantes igual podían manifestarlas durante la audiencia y remitir las ampliaciones con posterioridad. Cabe destacar que incluso durante la audiencia se indicó que se ampliaría por un par de días más, el plazo, atendiendo a las solicitudes de esto, realizadas por personas que atendieron la audiencia.

46. Señor Alonso Miranda

¿Cuál es el procedimiento que la Municipalidad pretende seguir para realizar segregaciones en propiedades con construcciones existentes, (debidamente aprobadas por la Municipalidad) y que han sido ordenadas por Sentencia Judicial, pero que no cumplen con las medidas mínimas del Plan Regulador?

En relación con el Artículo 11 del Reglamento de Fraccionamientos, se objeta el área y retiros mínimos para el inciso “o-Expansión Pozos Noreste, La Caraña y Santa Ana Sur” de 600 m² y 15 m. en 400 m² y 10 m.

Respuesta:

Primordialmente, es imperativo destacar el inciso 3 del artículo 272 del Código Civil, el cual establece:

“ARTÍCULO 272- *Ningún propietario está obligado a permanecer en comunidad con su condueño, y puede en todo tiempo exigir la división, salvo:*

(...)

3()º- Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo. (Así adicionado el inciso anterior por el artículo N° 72 de la Ley de Planificación*

Urbana, ley Nº 4240 de 15 de noviembre de 1968. *Obsérvese que erróneamente se introdujo este inciso con el numeral 3)”

En el marco de la ampliación, se presentó una situación en torno a la división de un inmueble, indicándose que no se ha podido generar su segregación ya que no se cumple con el tamaño mínimo de lote, y que este posee dos construcciones que contaron con la debida licencia constructiva. Primero, es imperativo indicar como la existencia de construcciones en una finca, así como un acuerdo homologado en el cual dos particulares pactaron la segregación de una finca, no implica un compromiso por parte de la Municipalidad, de adscribir o contemplar dicho caso concreto en el marco de su política de ordenamiento territorial. De conformidad con lo indicado en el artículo 272 del Código Civil, toda segregación debe ajustarse a las normas del urbanismo, las cuales son determinadas por el gobierno local por medio del plan regulador. La determinación del tamaño mínimo responde a criterios técnicos y no es posible generar excepciones considerando casos concretos. Ahora bien, se debe indicar como Parque del Sol se ubica en la Zona Residencial 2, donde el tamaño mínimo es de 300 m², así que para efectos de realizar un fraccionamiento, debe ajustarse a ello y a los demás requerimientos presentes en el plan regulador.

47. Señor Randall Lara Vargas

¿Qué pasa con las propiedades que han tenido otros usos de suelo en el pasado y que con este plan cambian el uso? ¿Se puede mantener el uso anterior?

Respuesta:

El plan regulador no es retroactivo, si el uso ya existe puede seguir operando, por ejemplo un comercio, pero si no se ha construido, a partir de la entrada en vigencia del plan regulador nuevo, solo se permitirán los usos del suelo establecidos en el nuevo plan. En el marco de la ampliación se hace referencia a una concesión minera. De conformidad con lo indicado anteriormente, se puede continuar realizando la actividad minera, más de conformidad con la zonificación que involucra esta zona, con la entrada en vigencia del plan regulador, dicho uso no sería compatible con la zona y bajo este motivo, no se podría expandir la actividad minera, sino únicamente continuarse de la manera en que se realiza a la entrada en vigencia del nuevo plan regulador.

48. Señor Osvaldo Araya Díaz

¿Qué mecanismo, transitorio o solución se va a dar con el nuevo Plan a las “miles” de construcciones existentes (muchos techos de familia) que no podrán cumplir los requisitos para ponerse a Derecho?

¿Qué mecanismos previos e infraestructura se exigirá en las vías públicas y sistemas pluviales se establecen como requisitos para continuar la expiación de condominios (calles, alcantarillas etc)?

Respuesta:

Las construcciones, cuando se erigen, deben realizarse de conformidad con la legislación urbanística existente, contando con la licencia constructiva respectiva. Ella debe solicitarse de previo a realizar la edificación, cancelándose el monto correspondiente. El plan regulador no tiene la potestad de generar excepciones o exclusiones de esto.

En cuanto a la segunda consulta, ello está establecido en el Reglamento de Construcciones

¿Cómo se verificará el cumplimiento de densidad “post” construcciones aprobadas?

Respuesta:

No se puede verificar la densidad, por eso y por otras razones la propuesta no zonifica por densidades de población sino por tamaños mínimos de lote, cobertura y cantidad máxima de pisos.

¿Como se evitará la disgregación por personas jurídicas distintas de desarrolladores en fincas por etapas para evitar entregar las zonas públicas de la comunidad?

Respuesta:

Esto se evita al solicitar la cesión en la segregación original.

49. Señor Carlos Manuel Uribe

Esta audiencia pública es un requisito que se debe cumplir para seguir avanzando con el plan regulador. Lo que se comente en esta audiencia o los comentarios que se hagan dentro del plazo ¿son vinculantes o no? O simplemente se está cumpliendo con el requisito de la audiencia pública y las observaciones no son vinculantes.

Respuesta:

Efectivamente, las recomendaciones de la audiencia pública son no vinculantes. Ahora bien, ello no implica que no se tomen en consideración las observaciones realizadas por las personas ciudadanas, y que no se realicen modificaciones, cuando sea pertinente, en razón de ellas.

La calle Chirracal inicia en Escazú y continúa hacia Santa Ana. En Escazú se cuenta con desarrollos residenciales verticales relevantes, pero el nuevo plan regulador de Santa Ana limita el desarrollo de este tipo de proyectos. Santa Ana, con este nuevo plan regulador, está desaprovechando la oportunidad de contar con desarrollos inmobiliarios sobre la calle Chirracal que significaría ingresos adicionales por derechos de construcción, ingresos adicionales por impuestos municipales, activación económica adicional producto del aumento de residentes sobre esta calle, empleo adicional generado por estos desarrollos, etc. ¿Cuáles criterios está utilizando la Municipalidad de Santa Ana en relación a los que tiene en práctica la Municipalidad de Escazú? Pareciera que Santa Ana, con este nuevo plan regulador, está dando una ventaja competitiva a su cantón vecino.

Respuesta:

Existen diferentes criterios técnicos para establecer la zonificación que se mencionan en el plan regulador. Es importante destacar una diferencia fundamental en la sección de la calle Chirracal en Santa Ana y en Escazú, la sección de Santa Ana pertenece a la cuenca del Río Corrogres, que ya presenta serios problemas de inundación aguas debajo de Calle Chirracal, por lo que se debe ser muy cuidadoso con el desarrollo urbano en esta zona.

50. Señora Adriana Jiménez

En la Zona Comercial Logística el incentivo de altura no está permitido. ¿Por qué? Siendo una zona que ya cuenta con la condición de edificios de altura y en donde ceder espacios para uso público es más necesario. Es un incentivo que parece tener mucho más sentido

en esta zona. En desarrollos nuevos definitivamente hay que buscar subsanar la falta de espacio público que existe en Lindora por ejemplo. Un incentivo de este tipo propiciaría el cambio y el perjuicio de pisos adicionales o de edificios de altura al paisaje urbano es nulo.

¿Cuál es el criterio técnico para limitar en gran medida la altura de edificios en zonas comerciales? Específicamente Zona Comercial Logística.

Ciudades exitosas en ordenamiento urbano recomiendan la densificación como una herramienta efectiva para controlar el crecimiento desordenado y adecuado manejo de zonas de protección ambiental. En sus primeros capítulos el plan propuesto lo menciona, pero luego se contradice al dejar una altura de máximo 6 pisos, que claramente no es una altura para densificar. Las alturas recomendadas deberían ser al menos 10 pisos. ¿Cuál es el respaldo técnico? Me refiero, nuevamente, a zonas comerciales.

Respuesta:

En la zona Comercial Logística si se permite el incentivo de altura por lo que se pueden alcanzar hasta 10 pisos, lo cual permitiría una alta densificación en la zona.

Síntesis de incentivos para alcanzar más altura.

Resumen de Incentivos para optar por más pisos/altura por zona											
	Zona	Altura Máxima		Incentivo: 1 piso adicional				Incentivo: 2 pisos adicionales			
		Pisos	Metros	Altura máxima		Tipo de Canje		Altura máxima		Tipo de Canje	
				Pisos	Metros	Pisos	Metros	Pisos	Metros		
ZONAS URBANAS	Comercial y Logística	8	34	9	38	C1 *	C2	10	42	C3	
	Zonas de Expansión: La Caraña y Santa Ana sur	5	20	6	26	C1	C2				
	Comercial	4	16	5	20	C1 *	C2				
	Mixto	4	16	5	20	C1 *	C2				
ZONAS NO URBANAS	Zona de recuperación 1	5	20	6	26	C1	C2				
	Zona de intensidad moderada a baja	3	12	4	12	C1					
	Zona de intensidad moderada a baja-Pozos	3	12	4	12	C1					
	Zona de intensidad moderada	3	12	4	12	C1					
	Zona de intervención media	3	12	4	12	C1					
C1	Adquirir un 40% del área equivalente a la huella de piso adicional en zonas receptoras										
	C2	Mediante la recepción de derechos de transferencia de inmuebles declarados patrimonio histórico									
		Adquirir al menos un 30% del área equivalente a cada huella de piso adicional en zonas receptoras									
	*	Se podrá canjear por infraestructura y equipamiento por el valor del avalúo correspondiente al 40% de la huella de piso adicional. Deberá someterse a consideración especial de la Junta Estratégica de Planificación Territorial									

51. Señor Mark Petersen Echeverria

¿Cuáles van a ser los criterios objetivos y fijos que se van a utilizar para determinar el trato de un proyecto inmobiliario que ya se ha iniciado y está sujeto a un posible cambio?

Respuesta:

El plan regulador no es retroactivo, si cuenta con su permiso de construcción puede continuar con el desarrollo de su proyecto. Para mayores detalles en cuanto a proyectos en trámite, remitirse al apartado referente al transitorio.

¿Cuál oficina, programa, o persona en la municipalidad es responsable de administrar dichos temas?

¿Cuál es el proceso para apelar la aplicación de una zona?

Respuesta:

La oficina encargada de la tramitación de licencias constructivas y temáticas urbanísticas, es Gestión de Ordenamiento Territorial. La Ley de Planificación Urbana, mediante su artículo 23, determina las posibilidades existentes en torno a oposiciones al proyecto de plan regulador:

“Artículo 23.- El vecino, propietario o cualquier otra persona, que se oponga al proyecto que tienda a adoptar un plan regulador o alguno de sus reglamentos, tendrá oportunidad de exponer sus objeciones en la audiencia pública que previene el inciso 1) del artículo 17. Por lo demás, cualquier persona inconforme que invoque ilegalidad y perjuicio propio contra el

acto o disposición administrativa que sea, podrá usar todos los recursos que la ley le brinda.”

52. Señora Elke Ruge Moya

En representación de Yarumen, S.A., cédula jurídica 3-101-256496 propietaria de las fincas 1-99986-000 y 1-385756-000 me opongo al nuevo plan regulador.

Respuesta:

Falta información de solicitud puntual para responder la oposición. La ampliación reitera la oposición sin indicarse información puntual, mas que la certificación de una propiedad.

53. Señora Natalia Mora Jiménez,

Tengo un terreno en Pozos de Santa Ana, en calle Gavilanes, 400 mts al este de la Fabrica La Soya, observando el mapa de zonificación, nuestro terreno queda ubicado en una zona habitacional, no obstante a escasos 200 mts se ubica la zona mixta, sobre la misma calle Gavilanes, las condiciones de todo tipo son idénticas en el terreno nuestro que las existentes en la zona mixta, de hecho en la zona mixta propuesta no hay tanto desarrollo comercial y de servicios como el que se ha desarrollado en nuestra área que tiene un potencial de crecimiento, pues el desarrollo habitacional es escaso, mientras que ya aquí se asientan importantes polos desarrollo como Santa Ana Country Club, Eco Plaza Villa Real la, la empresa RAHSO y la venta de vehículos LAND ROVER.

Respuesta:

Luego de la revisión de campo se constató que no existen usos comerciales entre la zona mixta actualmente delimitada y Santa Ana Country Club, por lo que no se considera apropiado extender la zona mixta más allá de lo definido.

54. Señor David Quirós Ramírez

¿Qué pasa con las Zonas determinadas como agrícolas que ya no son agrícolas? como es el caso de la calle que sube a las eólicas por Calle Machete? ¿Cómo se van a poder fraccionar y cuál va a ser la cobertura de construcción?

Respuesta:

Sin conocer con exactitud la ubicación de la propiedad es imposible determinar el fraccionamiento y cobertura que debe aplicarse.

55. Señora Rocío Valverde Hidalgo

Buenas noches y gracias a todas las personas involucradas en la propuesta del Plan regulador. Hay una zona muy particular localizada en la parte alta propiamente al Oeste del Centro de Salitral (paralela al centro de Salitral, en las alturas) donde en el nuevo Plan Regulador estaría catalogada como zona de intervención baja tipo 2. Esta zona particular en mención estaría quedando entre una zona que está propuesta en el nuevo plan regulador como zona de recuperación, a saber: CERRO MINAS (C.M), colinda con C.M. Y otra zona propuesta en el nuevo Plan regulador denominada “PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL SALITRAL 1 y 2” (P.R.S). En otras palabras, esta parte alta en mención quedaría en medio de dos zonas residenciales. Esta zona particular en mención (parte alta Oeste del centro de Salitral) no es afectada por amenazas naturales, la pregunta es: pueden, por favor, analizar que esta zona en mención (parte alta al lado Oeste del centro de Salitral) tenga posibilidades similares a las que tendrá Cerro Minas, a saber: copio textual.....” Zona de recuperación 2. Es la zona conocida como Cerro Minas, debido a las dificultades de acceso y topografía quebrada, en este sector se contemplan porcentajes de cobertura bajos, sin embargo, es posible llevar a cabo algunos desarrollos residenciales y comerciales” pag 19. Y la zona denominada predominantemente residencial Salitral 1 y 2, copio textual.” Estas zonas buscan mantener la calidad de vida de las personas en Salitral sin incrementar el riesgo de deslizamiento ya indicado por la CNE y los análisis de ProDUS-UCR”, pag 17. Esta petición se basa dada las características similares con las descripciones propuestas para C.M y P.R.S, la colindancia y ubicación en medio de ambas zonas. No obstante, no se solicita que la permisibilidad habitacional sea igual a las categorías C.M ni P.R.S, pero si una mayor flexibilidad en zonificación y fraccionamiento del área en mención. Gracias por sus grandes esfuerzos y su atención.

Respuesta:

La zona en cuestión tiene alta pendiente y poca accesibilidad por lo que no se considera apropiado incentivar el crecimiento urbano en esta zona. La zona media es esencialmente diferente a Cerro Minas porque Cerro Minas es mucho más accesible y se encuentra más cerca del Centro de Santa Ana. Por otro lado, también se diferencia de Salitral porque tiene menor accesibilidad y las pendientes son mucho mayores que en Salitral.

56. Señor Claudio J. Donato M.

INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD: Folio Real número 417640-0000, situado en el Cantón de Santa Ana, Distrito primero: Santa Ana, Distrito primero: Santa Ana, de la provincia de San José. Plano Catastrado 1-174256-1994

Objeción al Proyecto de Plan Regulador: La propiedad antes indicada está ubicada prácticamente en el centro de Santa Ana. Sin embargo, sin una razón que lo justifique, la zona en que se ubica esta propiedad es calificada por el proyecto de plan regulador como Zona de Expansión. Por ello se solicita que se revise dicha calificación y se califique como Zona Mixta con la cual se califica el Centro de Santa Ana a la cual la propiedad indica es adyacente, pues no se encuentra una razón lógica ni técnica que establezca las restricciones en esta propiedad como lo plantea el proyecto del Plan Regulador.

Estaremos ampliando nuestra oposición.

Respuesta:

La zona de expansión Santa Ana Sur, se delimitó entre Residencial 1 y el residencial Intermedio, esta zona aún no se había desarrollado intensamente (2013-2016) y representaba una zona potencial para albergar gran parte de los actuales y futuros pobladores de Santa Ana.

El lote en estudio se encuentra en zona de expansión y la zona inmediata es zona residencial no Mixta, de acuerdo a lo analizado en la visita de campo, el desarrollo actual a lo largo de la calle 311, no amerita un cambio en la zonificación. Sin embargo, según lo que desea desarrollar en la zona puede verificar que se permita en la tabla de usos incluida en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del presente Plan Regulador.

57. Señora Patricia Segovia Pinto.

Existe un terreno libre de construcciones en el Centro de Santa Ana, 200 metros al Oeste del EMAI que debería reservar la municipalidad para un parque que es tan importante en este espacio.

Respuesta:

La propiedad podría ser adquirida por la municipalidad, pero se tienen que analizar las implicaciones presupuestarias y de conveniencia de tal adquisición, debido a la ubicación céntrica del lote el costo del bien inmueble puede ser alto, por cual si se incluye como una zona de interés como adquisición municipal el proyecto y usos propuestos, deben ser compatibles con la vocación de la zona y responder a los intereses y necesidades recreacionales pero también comunales, culturales y artísticas de los habitantes, para así justificar la inversión en el sitio.

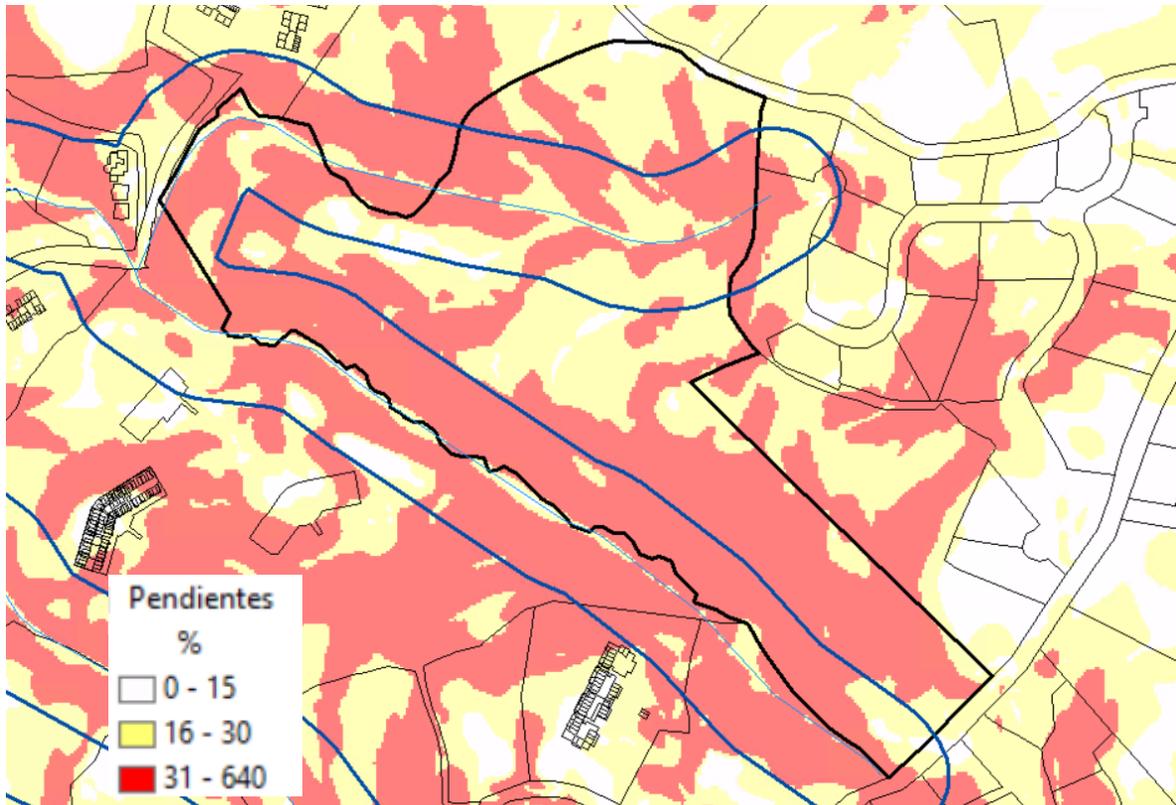
58. Señor Juan Manuel Aguilar Víquez.

En nombre y representación de EMPRESA LAK, S. A. cédula jurídica 3-101-108357 como propietaria registral de la finca ubicada en el Cantón de Santa Ana, Santa Ana, matrícula de Folio Real 1-409658-000 con plano catastrado número SJ - 1846830 - 2015 constante de 127,531 m2 de terreno manifiesto de manera expresa nuestra oposición contra la propuesta del Plan Regulador de Santa Ana específicamente en lo relativo a la zonificación y categorización propuesta para la finca de EMPRESA LAK, S. A. debido a que la propiedad no cuenta con pendientes de grado como es el clasificado para dicha categoría, no cuenta con cobertura boscosa, tratándose de una propiedad con terrenos de potrero con espacios ondulados y tomándose en consideración que no existe presencia de ríos caudalosos ni situaciones ambientales que requieran cierta sensibilidad por su fragilidad, lo cual no es el caso en la propiedad de EMPRESA LAK, S. A.

Lo anterior se basa en un análisis profundo en cuanto a las características de la zonificación propuesta en contraposición con las características de la propiedad de EMPRESA LAK, S.A. Los estudios y la realidad material de la finca de EMPRESA LAK, S. A. denotan características para otra zonificación alternativa a la propuesta, que es sumamente grave, restrictiva y que no se apega a la misma. Por este motivo se solicita que dicha propiedad sea clasificada dentro de la categoría de ZONA DE INTERVENCION MEDIA (ZIM) y no como Zona de Intervención Baja Tipo 2. El día de mañana se estará presentando correo electrónico audienciapublica@santaana.go.cr la solicitud expresa con la información del caso concreto. Adicionalmente nos adherimos a la solicitud de establecer un transitorio de 3 años a la entrada en vigencia del Plan Regulador y que se respete el Uso de Suelo emitido para la propiedad de EMPRESA LAK, S. A. Se solicita audiencia al Consejo Municipal para exponer, detallar y demostrar sobre los argumentos presentados para modificar la categoría que se pretende inicialmente Baja Tipo 2. Al igual que nuestro vecino colindante SUMAQ WARMI SPA, S. A. nos adherimos a su solicitud sobre modificación de la categoría de zonificación pretendida para nuestras propiedades, que son sumamente gravosas y que no se ajustan a la realidad topográfica y real de nuestras propiedades. Apelamos al principio de igualdad y derechos constitucionales (Art. 50 de la Constitución Política) tomando en consideración que el resto de los vecinos y propiedades aledañas a las nuestras no han sido afectados en la categoría como la que se ha pretendido para nuestras propiedades.

Respuesta:

La finca en cuestión tiene un 2.94% de su área en pendientes menores a 15% que se considera ideal para el desarrollo Urbano, un 33.82% con pendientes entre el 15 y 30% que puede desarrollarse, pero no en altas densidades, y un 63.23% con pendientes mayores al 30%, que no se recomiendan para desarrollo urbano debido a las altas inversiones que deben realizarse para el desarrollo de infraestructura y los efectos ambientales que dicho desarrollo tendría en la zona. Más aún, se si consideran las zonas de protección de ríos y quebradas definidas en la Ley de Aguas según los mapas oficiales escala 1:25000 se tiene que más del 50% de la propiedad se encuentra dentro de la zona de protección de ríos y no se puede desarrollar. Como se desprende del análisis anterior, queda claro que gran cantidad de la propiedad cuenta con limitaciones al crecimiento dadas su alta pendiente y las zonas de protección de ríos, características consistentes con la clasificación de la finca dentro de la Zona Montañosa de Intervención muy Baja. Sin embargo, luego de la revisión de los bordes de todas las zonas se cambió parte de la propiedad a Zona de Intervención Media.



En cuanto a la solicitud de “establecer un transitorio de 3 años a la entrada en vigencia del Plan Regulador y que se respete el Uso de Suelo emitido para la propiedad de EMPRESA LAK, S. A.”, es importante remitir primeramente al apartado referente a la naturaleza del plan regulador y el transitorio. Ahora bien, en el marco de las observaciones realizadas se debe indicar que el Plan Regulador actual, entró en vigencia en 1991. Idealmente, un plan regulador se actualiza cada 5 años, pero considerando el procedimiento y el costo que esto conlleva, se considera que un plazo decenal para efectos de actualizar y/o modificar este instrumento, es aceptable. Así las cosas, encontrándonos en el 2021, aplazar la entrada en vigencia de este instrumento, por 3 años, implicaría generarle un perjuicio sumamente grave tanto al cantón como a sus habitantes, de contar con un instrumento de planificación territorial actualizado. Esto cobra aún más importancia considerando que la incorporación de la variable ambiental a los planes reguladores es posterior a la adopción de este plan regulador, y actualmente se cuenta con mayor información y más acertada en torno a temáticas no solo ambientales, sino de amenazas naturales, desarrollo urbano, entre otros aspectos. Así las cosas, aplazar la entrada en vigencia del nuevo plan regulador, no es viable.

59. **Señor Javier Mesalles**

No queda claro si se pretende utilizar el Art. 40 de la Ley de Planificación Urbana a Condominios.

Respuesta:

Si se pretende utilizar el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana a los Condominios.

60. Señor Fernando Shum Fallas

¿Se ha analizado la constitucionalidad y/o la legalidad de la exigencia de cesión de áreas para uso público en el caso de condominios? Existe un criterio de la Procuraduría General de la República que concluye que el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana no es aplicable a condominios.

¿Qué criterios técnicos o legales se usaron para determinar que es procedente limitar el número máximo de unidades o lotes de un desarrollo inmobiliario?

Respuesta:

En cuanto a la cesión, se remite al apartado referente a este aspecto.

En cuanto a la segunda consulta, se indica lo siguiente. La Ley de Planificación Urbana, reza lo siguiente en su artículo 20, referente a los reglamentos de desarrollo urbano: “Artículo 20.- De consiguiente, esos reglamentos contendrán normas y condiciones para promover:

- a) Protección de la propiedad contra la proximidad de usos prediales molestos o peligrosos;*
- b) Una relación armónica entre los diversos usos de la tierra;*
- c) Conveniente acceso de las propiedades a las vías públicas;*
- d) División adecuada de los terrenos;*
- e) Facilidades comunales y servicios públicos satisfactorios;*
- f) Reserva de suficientes espacios para usos públicos;*
- g) Rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro;*
- h) Seguridad, salubridad, comodidad y ornato de las construcciones; e*
- i) En general, cualquier otro interés comunitario que convenga al buen éxito del plan regulador.”*

En el marco de los distintos elementos que contempla el artículo 20, considerándose asimismo la posición que presenta el legislador en cuanto a regulación presente en el plan regulador a la luz del interés colectivo, se debe resaltar como en la política de ordenamiento territorial cantonal se deben contemplar diversos elementos. Se realizan limitaciones en torno a cantidad máxima de unidades de un desarrollo inmobiliario, respondiendo a la necesidad de evitar la posibilidad de una saturación de servicios básicos, tales como acueductos, salud, educación, entre otros. Asimismo, factores considerados para determinar el tamaño máximo de una urbanización son: la utilización de sistemas de tratamiento para aguas residuales o sistemas individuales influye considerablemente en la capacidad y cantidad de lotes con que una urbanización puede contar, así como el costo de los servicios y facilidades, los cuales resultan más onerosos para el municipio mientras más retirado esté el usuario. En el caso de los condominios, se debe indicar como se eliminó la regulación en torno al máximo de filiales.

61. Señora Catalina Fallas Paniagua (ASOBOSQUES)

Consulta sobre zonificación de plan regulador propuesto de interés para la Urbanización Bosques de Santa Ana

Zona de recuperación 1

El Cuadro 2, sobre Usos permitidos en el cantón de Santa Ana no indica cuales son las actividades industriales permitidos: Grupo A (Riesgo Alto), Grupo B (Riesgo Moderado),

Grupo C (Riesgo Bajo) para la Zona de Recuperación 1, este tema es de gran interés para los vecinos de la Urbanización Bosques de Santa Ana, pues se encuentra ubicada al frente de la zona de recuperación que actualmente es Zona Residencial de Alta Densidad. Favor especificar las actividades de estos grupos y si se permiten o no.

Los vecinos de Bosques de Santa Ana nos oponemos a que se permitan los usos: como talleres de mantenimiento de maquinaria o vehiculares, constructoras trasnacionales o locales, estacionamientos de maquinaria o vehículos pesados, bodegas, alquiler de maquinaria, y cualquier otro uso industrial no compatible con la zona residencial y que cause molestias y ruidos.

Sobre la zona de recuperación de tajos (en el mismo sector) Los vecinos de Bosques de Santa Ana exigimos que se prohíba el ingreso de desechos ajenos o materiales de relleno ajenos a la zona de recuperación de tajos, la recuperación debe hacerse con el mismo material del lugar (suavizado de taludes). Por lo que el plan regulador debe hacer la salvedad.

Respuesta:

Como se define en el Reglamento, Zona de recuperación 1 corresponde al sector de explotación de materiales al norte del cantón, que busca regenerarse con actividades mixtas y residenciales. Por lo anterior no se permiten actividades industriales de los grupos A, B o C excepto Horno Comunal y Extracción de arcilla que si se permiten según el Cuadro 2.

El plan regulador no puede establecer prohibiciones en cuanto al ingreso de materiales a cualquier zona, no es el instrumento para dichos efectos.

En el marco de la ampliación, se indicó que no ha habido acercamiento a la comunidad en el proceso de generar el plan regulador. Ante esto es imperativo destacar como a lo largo del proceso de elaboración del plan regulador, se realizaron procesos participativos mediante los cuales se acercaba a la comunidad con la Municipalidad.

62. Señor Geral Villalobos Marín

Veo que, en los mapas de renovación urbana, se han señalado las áreas de protección de ríos y quebradas. Pregunta No.1. ¿Serán estas zonas de acatamiento obligatorio para el trámite de permisos de construcción?

Respuesta:

No, las zonas de protección de ríos delimitadas son de referencia. El ente encargado de determinar el alineamiento de las zonas de protección de ríos y quebradas es el INVU según lo determina la Ley Forestal.

Pregunta No.2. Si la respuesta a la pregunta No.1 es positiva, ¿cómo fueron estas delimitadas si la Ley Forestal le otorga esta facultad al INVU para cada caso puntual?

Respuesta:

Ver respuesta anterior.

No.3. ¿Qué pasa si el río del mapa no existe en la realidad o bien su trazo no es el que indica el mapa?

Respuesta:

El ente legalmente encargado de delimitar estas zonas es el INVU.

Pregunta No.4. Qué pasa si el cauce no es de dominio público, pues ya hay casos de otros planes reguladores que han tenido estos mismos problemas.

Respuesta:

Siempre se debe respetar el área de protección, dispuesta en la Ley Forestal. Es importante recordar que las áreas de protección presentes en esta norma no implican que dicha área es de dominio público, sino que simplemente se debe atender a la protección del recurso hídrico. En la ampliación se hace referencia al criterio C-157-2017, y ante ello es importante reiterar como el señalamiento de los ríos realizados en los mapas del plan regulador, son de mera referencia, considerando que la entidad competente para determinarla, no es la Municipalidad.

63. Señora Giselle Ulate y Señor Gustavo Fonseca A.

Representando la Asociación de vecinos de Villamont.

Tenemos dos consultas. 1- entender las razones técnicas por las que la finca Catastro: SJ-774234-2002 Matricula: 1-315013-000, fue incluida como un área que permite construcción de multifamiliares de hasta 5 pisos. 2- Con respecto a dicha finca, cuáles son las previsiones que se darán para que haya suficiente agua para nuestro barrio al permitir el nuevo plan regulador una cantidad alta de viviendas. Nuestro barrio no tiene agua durante todo el día durante todo el verano. Nos preocupa que la nueva regulación no tome en cuenta los faltantes de agua que implica el desarrollo de mayor densidad. Sabemos que el AyA entrega cartas de disponibilidad de agua y luego hay cortes y racionamientos. Requerimos, con base en la experiencia real, que la Municipalidad se pronuncie, gestione y vigile el cumplimiento de la disponibilidad de agua y que de no haber agua no otorgue permisos de construcción para desarrollos masivos.

¿cuáles son las previsiones que toma la Municipalidad sobre los faltantes de agua constantes en el cantón? aunque el AyA da cartas de disponibilidad, la realidad es que en verano no llega el agua. Qué métodos y mediciones tiene la Municipalidad para velar porque realmente haya agua en las casas que se construyen.

Respuesta:

El problema de disponibilidad de agua no es un problema de capacidad de las fuentes sino de deficiencias en la infraestructura del acueducto que debe ser solucionadas a corto o mediano plazo. En todo caso, la institución responsable no es la municipalidad sino el AyA.

64. Señor Luis Carlos Badilla Matamoros

¿Cuándo entra en vigencia el nuevo plan regulador?

Respuesta:

Depende del tiempo que tarde el INVU en revisar la propuesta que se enviará en las próximas semanas. Se esperaría entre 3 y 6 meses.

¿Cambio la densidad específica de Barrio los Ángeles, de media densidad a alta densidad?

Respuesta:

La propuesta de plan regulador no determina densidades, sino que regula el tamaño mínimo de lotes, la cobertura y el número máximo de pisos. El Barrio Los Ángeles se encuentra en la propuesta en la zona Residencial Tipo I, que tiene lote mínimo de 180 m², con 75% de cobertura y hasta 4 pisos de altura. Para edificios de 4 pisos o más es necesario un lote de al menos 600 metros cuadrados y 15 metros de frente según se establece en el cuadro 6. Restricciones urbanísticas para el cantón de Santa Ana incluido en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.

65. Señora Gina Longan Phillips

Reglamento de Fraccionamientos, Urbanización y Condominio: manifestamos oposición a las restricciones y limitaciones impuestas a los desarrollos en régimen de condominio en cuanto a tamaño máximo (capítulo 15 inciso d), número máximo de filiales permitidas y construcción de vías proyectadas (capítulo 14 artículo 78).

FINCA MATRICULA: 1-663062-000. Se manifiesta oposición a la vía propuesta en dirección norte sur, que dividiría la finca en 2, imponiéndole una limitación a su desarrollo integral.

Respuesta:

Ya que la ampliación fue presentada en conjunto con el señor Ramón Ramírez Cañas, se remite a dicha respuesta.

66. Arq. Julia van Wilpe

Favor analizar la situación actual en el sector Alto de Palomas con carretera vieja colindante con Escazú que se convirtió en tugurio a pesar de ser Zona Protegida aplicando el mecanismo de segregación de derechos. Es una práctica que se da en muchas zonas especialmente en la ZPCE y con este mecanismo se burla el Plan regulador. Incluir en este plan un capítulo para evitar esta práctica.)

Favor terminar de incluir en el mapa oficial del cantón "Mapa 1. Zonificación del uso de suelo Santa Ana" las urbanizaciones y los desarrollos que fueron aprobados con anterioridad a la creación de la ZPCE, por ejemplo, Urbanización Hacienda Paraíso, Montaña Luna, los condominios Montaña del Sol, Aura del Sol y otros ya que cuentan con derechos adquiridos y están jurídicamente consolidados.

Respuesta:

La Zona Protectora Cerros de Escazú, es regida por su Plan de Manejo y se debe acatar lo establecido en él. En la ampliación se tocan temáticas sobre situaciones específicas en cuanto a invasión de terrenos que escapan del plan regulador.

Se va a actualizar el mapa de urbanizaciones y condominios.

67. Señor Horacio Vargas Morandi

Solicito el estudio en el que se basó la zonificación con respecto a la afectación sonora que provocan todo tipo de comercio y otros planeados dentro de zonas residenciales de todo tipo. El derecho de una buena salud está establecido en nuestra constitución y es un derecho primordial.

Al tema de afectación sonora hay que agregarle el aumento de tránsito por eso, que afecta también la vida en las zonas residenciales, agregando riesgos a sus habitantes en su vida cotidiana, como también en el tema de seguridad. Por eso solicito los estudios de afectación en salud y seguridad en los que se basó la decisión de crear esas rutas principales o cantonales principales dentro de residenciales. La afectación por esta nueva o ampliada infraestructura vial afecta no solo la salud y el nivel de vida de los residentes inmediatamente afectados, sino también atenta contra los derechos adquiridos de sus dueños por décadas de vivir en un residencial, bajo las condiciones correspondientes en las que lo han hecho durante el tiempo.

Además, solicito evaluar en zona residencial solo construir en altura lo permitido en el plan regulador anterior, como máximo tres pisos a partir del suelo. Construcciones correspondientes de casa habitacionales durante el tiempo tomaron ese valor en cuenta. Edificios más altos afectarán otra vez los derechos de residentes antiguos, con todo tipo de afectaciones posibles afectando su nivel de vida.

Solicito además por lo anterior, que sean los mismo residenciales que aprueben individualmente por mayoría simple lo propuesto en el nuevo Plan Regulador para su zona. Es lo más justo, tomando en cuenta el derecho de propiedad de cada uno en su zona.

Respuesta:

Como se define en el reglamento de Zonificación, las “zonas residenciales corresponden a sectores que en la actualidad son ocupados por la actividad habitacional principalmente, cuyos usos permitidos son complementarios a la misma. Con el fin de resguardar la calma y evitar las externalidades de las actividades comerciales y de servicios de gran tamaño, solamente se permitirán en esta zona actividades comerciales pequeñas, básicas y de necesidad inmediata tales como pulperías, bazares, salones de belleza, guarderías, entre otras.”

Por otro lado, se entienden las posibles externalidades negativas que las carreteras pueden generar en la vida residencial, pero es importante aclarar que el ejercicio de planificación es un ejercicio de equilibrio de las necesidades y aspiraciones de todos los habitantes del cantón, en este caso particular nos referimos al equilibrio entre el aumento del tráfico pasando por algunas secciones de la red cantonal y la mejora en accesibilidad y redundancia vial tan necesaria en un sitio tan congestionado como lo es Santa Ana en estos momentos. Desafortunadamente, el aumento de la población trae casi irremediamente el aumento de tráfico y con ello la congestión que debemos tratar de aliviar de muchas maneras diferentes, incluyendo mejorando la conectividad de la red vial cantonal.

En cuanto a la altura, uno de los principios fundamentales del plan regulador es el aumento de la densidad en las zonas que ya se encuentran urbanizadas, en lugar de incentivar la expansión urbana que aumenta la impermeabilización en las zonas agrícolas del cantón para evitar un aumento en la escorrentía superficial y por lo tanto en los problemas de inundación de los ríos en el cantón.

Si bien efectivamente el ejercicio de planificación, incide sobre el derecho de propiedad, no es de recibo el delegar en las personas habitantes, mediante votación, la aplicación de las disposiciones del plan regulador, considerando primeramente que el ordenamiento jurídico les otorga a los gobiernos locales dichas facultades, y asimismo, que dicha competencia se

debe generar, como se indica supra, a la luz del interés colectivo y no particular de habitantes de cada zona.

68. Señor Gastón Vargas Rojas

En la simbología del mapa de zonificación se indica el área del Centro de Conservación Santa Ana. Es importante que esa área se denomine en el futuro Parque Natural Urbano.

El terreno del PANARE de 12000 metros cuadrados, la Municipalidad debería reservarlo para el desarrollo futuro de un cementerio, centro cívico y clínica en el distrito de Pozos.

Respuesta:

Se indica bajo el nombre de Centro de Conservación Santa Ana considerando esta es su denominación. Con respecto al terreno del PANARE, la propiedad podría ser adquirida por la municipalidad, pero se tienen que analizar las implicaciones presupuestarias y de conveniencia de tal adquisición. Además, habría que analizar los posibles usos al inmueble, dado que tienen construcciones existentes.

69. Señora Carolina Arias, Cámara de la Construcción.

Manifestamos nuestra oposición a los artículos que hacen referencia a la cesión obligatoria de área para uso público en condominios, Capítulos 14-16.

Respuesta:

En la ampliación, se realizan observaciones no solo en referencia a la cesión, sino asimismo a otros elementos en torno a los condominios, relacionados con los capítulos 14 y 15. Considerando que en el documento referente a la regulación de los condominios, se refiere en cuanto a su regulación propuesta en el plan regulador, se remite a este.

Ahora bien, adicionalmente, se aclara como se eliminaron las disposiciones en torno a permitir tipos de condominio por zona, en este caso regulándose ellos de conformidad con los usos. En cuanto al tamaño máximo, es importante hacer hincapié en cuanto a que el modelo de desarrollo en condominios se caracteriza porque las vías son privadas y para uso exclusivo de los condóminos. La regulación de tamaños máximos de fincas matrices para el desarrollo de condominios busca evitar la conformación de conglomerados condominales extensos sin integración con la vialidad de un sector geográfico. El establecimiento de un tamaño máximo de finca matriz promovería la separación de los desarrollos condominales mediante nuevas vías públicas (no necesariamente integradas a los condominios), y con ello el aumento de la redundancia vial, es decir, aumento de la capacidad vehicular del sector debido a la creación de circuitos alternos. Esta medida evita proliferar el modelo de emplazamiento de condominios como grandes terrenos amurallados que limitan la movilidad.

70. Señora Doris Martínez Azofeifa

Mi pregunta es con base a lo que menciono el señor Roberto Verdecía, sobre las segregaciones en Salitral, exactamente en Salitral Centro.

Cuanto es lo que tiene que medir una finca de frente a vía pública, de acuerdo con el nuevo plan regular. Ya que el actual no permite segregaciones en algunas fincas.

Respuesta:

La segregación no solo depende de si se encuentra frente a calle pública, además debe determinarse la zona en que se encuentra la finca para contestar la pregunta.