ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA

N°261-2023

Sesión extraordinaria celebrada por el Concejo Municipal de Cartago, a las dieciocho horas del diez de agosto del dos mil veintitrés. Asisten los señores regidores propietarios: Jonathan Arce Moya, quien preside, Nancy Solano Avendaño, Marcos Brenes Figueroa, Marco Arias Samudio, Alfonso Víquez Sánchez, Beleida Madriz Jiménez, Andrea Guzmán Castillo, Carlos Halabi Fauaz y Sonia Marcela Torres Céspedes. Los señores regidores suplentes: Gretel Quesada Moya, José Ignacio Jiménez González, Vera Bejarano Rojas, Yahaira Arias Alfaro, Marvin Villegas Bejarano, Pedro Villalobos Peralta, Andrea Granados Acuña, José David Mitta Albán y Mariana Muñiz Gómez. Asisten también las síndicas y síndicos propietarios y suplentes, en ese orden, del distrito Oriental Evelyn Ledezma Quirós; del distrito Occidental Elvira Rivera Taborda y Rodolfo González Brenes; del distrito de Guadalupe Eduardo Robles Navarro y Vera Bejarano Marín; del distrito San Nicolás María Cecilia Sandí Barahona y José René Campos Fuentes; del distrito San Francisco Milena Fuentes Araya y Jorge Morales Zúñiga; del distrito de Dulce Nombre Roberto Solano Ortega y Lucrecia Chaves Cortés; del distrito Tierra Blanca José Carlos Víquez Gómez y Maureen Garita Córdoba; del distrito de Corralillo José Manuel Morales Valverde y Hellen Castro Navarro; del distrito de Llano Grande Greivin Fernández Monge. – Ausente Vinicio Alvarez Morales del distrito del Carmen y del distrito de Quebradilla Francela Molina Rojas.. Se encuentran en la sesión el alcalde Mario Redondo Poveda, la asesora legal Shirley Sánchez Garita y la Secretaría del Concejo Guisella Zúñiga Hernández. ----------

---

ARTÍCULO 1. -SOBRE ACTA 258-2023 ARTÍCULO 17. DICTAMEN CESRP-28-2023, SOBRE RESPUESTA AL DICTAMEN CESPR-26-2023, RELACIONADO A RESOLUCIÓN N° 0498-2023 SETENA, DE PROYECTO AMBIENTAL AL PLAN REGULADOR DEL CANTÓN CENTRAL DE CARTAGO. (USO DE SUELO CONDICIONADO LIMÍTROFE). ----------

Se conoce dictamen CESP-30-2023 de fecha 04 de agosto del 2023, presentado por la Comisión Especial de Seguimiento del Plan Regulador, y que dice: *"…Para su información y fines consiguientes, nos permitimos remitir el artículo 1° del Acta N° 23-2023, sesión extraordinaria celebrada el 03 de agosto del 2023. ARTÍCULO 1 BIS. SOBRE ACTA 258-2023 ARTÍCULO 17. DICTAMEN CESRP-28-2023, SOBRE RESPUESTA AL DICTAMEN CESPR-26-2023, RELACIONADO A RESOLUCIÓN N° 0498-2023 SETENA, DE PROYECTO AMBIENTAL AL PLAN REGULADOR DEL CANTÓN CENTRAL DE CARTAGO. (USO DE SUELO CONDICIONADO LIMÍTROFE). Se conoce oficio de fecha 27 de julio 2023, suscrito por la Licda. Guissella Zúñiga Hernández Secretaria del Concejo municipal, por medio del cual remite acta 258-2023 artículo 17. Dictamen CESRP-28-2023, sobre respuesta al dictamen CESPR-26-2023, relacionado a resolución N° 0498-2023 SETENA, de proyecto ambiental al Plan Regulador del Cantón Central de Cartago. – Vistos los documentos, el presidente de la comisión en relación con el acuerdo del acta 239-2023 AM-INF-126-2023 expediente 99046 uso de suelo condicionado limítrofe concurrente finca 70466; refiere que: 1. El día 11/04/2023 el representante de la sociedad 3-101332176 presentó solicitud de uso de suelo concurrente. 2. Que por tratarse de un uso de suelo concurrente se solicitó criterio al Arq. Oscar López Valverde, mediante dictamen CESPR-27-2023. 3. Que el Arq. Oscar López contestó en el oficio OMPU-OF-049-2023 "… la aprobación del Uso de suelo Condicionado para aplicar la figura de uso limítrofe concurrente es dable en tanto el desarrollador de previo al permiso de construcción, presente un anteproyecto ante la Oficina de Planificación Urbana con el respectivo análisis de sitio para valorar el impacto ambiental y el aporte*

paisajístico según los términos de artículo 19.3.1 referente a Umbrales Periféricos de la ciudad del Plan Regulador vigente, el cual dicta: "Se considera como la franja no desarrollada en la periferia de la ciudad de Cartago, dadas las características topográficas toda la arquitectura que se desarrolle en esta franja obligatoriamente deberá realizar análisis morfológico del paisaje con la finalidad de programar y planificar la silueta o perfil urbano en contraposición del paisaje natural…" En este sentido se podrán valorar aspectos de contexto, forma, textura, color, arborización, accesibilidad, movilidad, distribución, conjunto entre otros; la aprobación de dicho anteproyecto y el respectivo plan de manejo de finca según los alcances del Reglamento de Desarrollo Sostenible de la Resolución Ambiental del Plan Regulador vigente por parte de la Oficina de Planificación Urbana se aportara a los anexos del APC para cumplir con todos los extremos ambientales incluyendo la protección del humedal en el sector sur de la finca…" 4. Que la comisión acoge lo indicado en el punto anterior y recomienda al Concejo Municipal aprobar la solicitud de la firma 3-101332176, en los términos y condiciones citados. – De seguido somete a votación, la propuesta en conjunto con la firmeza, quedando cuatro votos positivos de los regidores Villegas Bejarano, Arias Samudio, Muñiz Gómez y Brenes Figueroa. Por lo tanto, esta comisión por unanimidad acuerda: 1. Recomendar al Concejo Municipal aprobar la solicitud de la firma 3-101332176, en los términos y condiciones citados. 2. Acuerdo definitivamente aprobado…".

El presidente Arce Moya indica: La recomendación de la comisión inicialmente el recomendar al Concejo Municipal aprobar la solicitud de la firma, 3101332176 en los términos y condiciones que recomienda la comisión. - Visto el dictamen, el presidente Arce Moya somete a discusión, suficientemente discutido, somete a votación, **se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Quesada Moya en lugar del regidor Arias Samudio, Solano Avendaño, Brenes Figueroa, Víquez Sánchez, Madriz Jiménez, Guzmán Castillo, Torres Céspedes, Halabí Fauaz y Arce Moya, aprobar el dictamen CESPR-30-2023, por lo tanto, se aprueba la solicitud**

de la firma 3-101332176, en los términos y condiciones citados. Notifíquese este acuerdo con acuse y fecha de recibo al Interesado al correo electrónico randall_obando@yahoo.es, al Arq. Juan Carlos Guzmán Víquez Director de Urbanismo y al Lic. Mario Redondo Poveda Alcalde Municipal. -----

ARTÍCULO 2. -SOBRE ACTA 258-2023 ARTÍCULO 17. DICTAMEN CESRP-28-2023, SOBRE RESPUESTA AL DICTAMEN CESPR-26-2023, RELACIONADO A RESOLUCIÓN N° 0498-2023 SETENA, DE PROYECTO AMBIENTAL AL PLAN REGULADOR DEL CANTÓN CENTRAL DE CARTAGO. ----------

Se conoce dictamen CESP-31-2023 de fecha 04 de agosto del 2023, presentado por la Comisión Especial de Seguimiento del Plan Regulador, y que dice: *"…Para su información y fines consiguientes, nos permitimos remitir el artículo 1° del Acta N° 23-2023, sesión extraordinaria celebrada el 03 de agosto del 2023. ARTÍCULO 1. SOBRE ACTA 258-2023 ARTÍCULO 17. DICTAMEN CESRP-28-2023, SOBRE RESPUESTA AL DICTAMEN CESPR-26-2023, RELACIONADO A RESOLUCIÓN N° 0498-2023 SETENA, DE PROYECTO AMBIENTAL AL PLAN REGULADOR DEL CANTÓN CENTRAL DE CARTAGO. Se conoce oficio de fecha 27 de julio 2023, suscrito por la Licda. Guissella Zúñiga Hernández Secretaria del Concejo municipal, por medio del cual remite acta 258-2023 artículo 17. Dictamen CESRP-28-2023, sobre respuesta al dictamen CESPR-26-2023, relacionado a resolución N° 0498-2023 SETENA, de proyecto ambiental al Plan Regulador del Cantón Central de Cartago. – Vistos los documentos, el presidente de la comisión en relación con el acuerdo acta 234 art.23 Concejo Municipal. Resolución N° 0498-2023SETENA / DU-195-06-2023 INVU. Proceso de modificación del Plan Regulador de Cartago; refiere que: 1. mediante criterio solicitado por esta comisión, el Arq. Oscar López, como coordinador del equipo técnico panificador responde: "… Una vez que se cumple con los requisitos técnicos para la reapertura del expediente ante SETENA con la ayuda de los servicios profesionales contratados, y después de varias sesiones de trabajo con*

funcionarios de dicha secretaria, es que finalmente se obtiene la variable ambiental aprobada para respaldar la Modificación del Plan Regulador propuesta por el Equipo Planificador en acompañamiento con el INVU/MIVAH bajo la Resolución N° 0498-2023-SETENA, la cual fue debidamente notificada al honorable Concejo Municipal, y por la cual se presenta este informe para que dicho órgano en atención a dicha Resolución apruebe el envío de la propuesta final de modificación del Plan Regulador Territorial del Cantón de Cartago, sin que medien más propuestas y solicitudes de cambios que nos obliguen a un nuevo proceso de apertura de expediente ambiental ante SETENA, pues se requiere agilizar la publicación correspondiente para cumplir con nuestra meta institucional. CONCLUSION. Para finalizar es importante indicar que durante todo este proceso de trabajo, el equipo Técnico Municipal liderado por la OPU en coordinación con la Comisión de Seguimiento de Plan Regulador trató por todos los medios técnicos y legales posibles de mejorar nuestra principal herramienta de planificación y desarrollo urbano integral, sin dejar de lado el ordenamiento territorial asociado al resto del valle del Guarco, incluso coordinando aspectos de zonificación, plan vial y otros aspectos estratégicos bajo los siguientes hallazgos o bien oportunidades de mejora: 1. Dada la poca oportunidad de desarrollo comercial en zonas residenciales se ampliaron los usos de suelo mixtos en todos los distritos aprovechando el ancho de las vías principales que sirven de conexión entre ellos. (de esta manera se pueden confinar algunas molestias derivadas de los comercios) 2. Dada la poca variedad y cantidad de actividades por categoría de zonificación, que impiden mayor inversión y emprendimientos en nuestro cantón, se adoptó la Clasificación de Actividades Económicas de Costa Rica el CAECR publicado en el 2011, lo cual permitió aumentar la cantidad actividades o bien usos de suelo, pasando de una lista de 150 actividades a una lista de hasta 500 actividades, las cuales incluso puede aumentar, dada la normativa vinculante, siempre y cuando las actividades se asocien por familia y por código a la actividad primaria. De esta manera se diversifican los usos de suelo en cada

zonificación y se brinda mayor oportunidad a todos los ciudadanos del cantón, incluyendo zonas rurales con sus zonas de protección, para desarrollar nuevas actividades y encadenamientos. 3. En vista de que las Zonas Industriales de nuestro cantón restringen el uso comercial por incompatibilidad de uso y presenta una lista obsoleta de actividades asociadas a nuestro crecimiento derivadas del Reglamento de Zonas Industriales de la GAM que data de 1982, y además presenta algunas imprecisiones cartográficas y oportunidades de crecimiento, nuestra propuesta plantea la creación de una nueva Zona de uso Mixto Industrial Comercial en su periferia, la cual incluso se extiende fuera de la zona industrial para potenciar talleres y comercios que pueden estar ubicados en carreteras nacionales, ya sea en la que viaja hacia a el volcán Irazú en el distrito de San Nicolás y el Carmen o bien la que viaja hacia la Fábrica de Cemento por el distrito de San Francisco. De esta manera se formalizan como conformes algunos usos declarados como no conformes tolerados y se consolida la tendencia de aprovechar las rutas nacionales como zonas de servicios y comercio asociados a la industria, dadas sus condiciones de molestia o bien por ser de carácter incomodo según el Reglamento de Higiene Industrial del MS. De igual manera se extiende la mancha de uso industrial hasta Bermejo prevista en el Reglamento de Zonas industriales de la GAM, lo cual permite potenciar un crecimiento de hasta 100 hectáreas a este importante sector empresarial en apoyo a las actuales demandas de mercado, que a su vez genera empleo y disminuye los tiempos de viaje de cientos de cartagineses, pues ya no tendrían que viajar a otros sectores de la GAM para laborar. 4. Dada la existencia de zonas urbanizables no agotadas dentro de las zonificaciones urbanas de nuestro cantón, y por tratarse este proceso de una modificación, El INVU restringió la expansión fuera del anillo de contención urbana a falta de nuevos estudios ambientales, pero nos permitió una mayor densificación en las zonas urbanizables contenidas dentro del anillo de contención urbana, disminuyendo así el lote mínimo en todos los distritos y aumentando el número de pisos en los distritos centrales para potenciar una

ciudad más compacta. De esta manera se densifica la ciudad y se promueve el desarrollo vertical incentivando menor cobertura y mayor altura para evitar una expansión urbana descontrolada. 5. De igual manera se promueve a través del Reglamento de Renovación Urbana la creación de planes proyectos para reactivar el centro de la ciudad a partir de proyectos de vivienda, corredores biológicos, parques lineales, y una movilidad eficiente en apoyo al peatón y al disfrute de un centro de ciudad de alto valor patrimonial y se mejora el Reglamento de desarrollo sostenible para establecer parámetros ambientales en los desarrollos de centro de ciudad. Además, se actualiza el inventario histórico Arquitectónico incorporando patrimonio de otros distritos y se extiende la zona de interés histórico arquitectónico de la Basílica hasta el cementerio. Dicho inventario debe ser gestionado para obtener la declaratoria correspondiente según Ley 7555 por parte del Ministerio de Cultura, para su debida protección y puesta en valor. 6. Dada la poca oportunidad de construcción de vivienda de interés social con bono, en zonas previamente urbanizadas y en zonas rurales, la modificación propone disminuir el tamaño de lote mínimo y aumentar sus respectivas coberturas y parámetros de construcción en estas zonas, lo cual permitirá densificar las zonas previamente urbanizadas en todo el cantón. De igual manera se aumentaron las áreas de expansión de los cuadrantes urbanos de las zonas rurales y se creó una nueva zona de lote rural para permitir parcelas de hasta 2000m2 frente a calle publica cerca de los centros urbanos, lo cual potencia la creación de algunos emprendimientos asociados a la producción agrícola, lo que actualmente es una tendencia en nuestros distritos rurales. 7. Dada la existencia de asentamientos humanos informales, en zonas de alto riesgo y de conservación de nuestro territorio se creó una sola capa de zonificación de conservación, tanto del patrimonio Histórico Arquitectónico como de Conservación ambiental, de acuerdo a los alcances del Reglamento de Renovación Urbana del INVU, por lo cual en esta propuesta quedaron predefinidas las Zonas de Renovación Urbana que permitirán la creación de planes proyectos para dar solución

integral a esta problemática, a partir de la gestión municipal utilizando la normativa vinculante (Ley de Vivienda Municipal, La Guía de Reajuste de Terrenos del MIVAH, y el Modelo de Vivienda Urbano Inclusiva Sostenible VIUS del MIVAH/BANHVI & CFIA.) Dada la falta de identificación de propiedades públicas del Cantón y sus respectivos parámetros, se actualizo la zonificación público-institucional, y con ello también se logró actualizar el mapa oficial, identificando las distintas propiedades institucionales en el cantón que permiten actualizar el patrimonio municipal y por ende apoyar las futuras inversiones públicas. 9. En vista de que con el uso de la herramienta se detectaron algunos errores cartográficos, como lo son traslapes y zonificaciones imprecisas, en este ejercicio de modificación se ajustaron los límites y parámetros de acuerdo con los datos oficiales del IGN y los índices de Fragilidad Ambiental realizados por el PRUGAM, con lo cual se logró un adecuado tramite de actualización de la Resolución Ambiental ante SETENA y además se ampliaron las zonas de protección y conservación en cuanto cantidad y calidad. 10. Dada la experiencia municipal en el proceso del Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana PRUGAM, en cuanto la elaboración e implantación del plan regulador territorial del cantón de Cartago actualmente vigente, a partir de la modalidad de contratación por dicho proyecto por tratarse de un plan regional, donde se manifestó alguna carencia de participación por parte de todo el equipo técnico municipal, pues aunque se fomentada era difícil de obtener en los distintos proceso de trabajo programados, puesto que el PR publicado en el 2012 se trabajó en conjunto con otros 21 cantones de la GAM y bajo la contratación de una única empresa, es importante indicar que en este proceso se creó por orden de la alcaldía municipal el Equipo Planificador Municipal atendiendo la recomendación del Manual de elaboración de Planes Reguladores del INVU, el cual fue avalado por la Comisión Especial de Seguimiento de Plan Regulador, estableciendo así una nueva y adecuada estrategia institucional para atender modificaciones o bien actualizaciones de esta importante herramienta de planificación y desarrollo integral de nuestro

territorio, que en adelante debe constituirse como un equipo permanente en las distintas tomas de decisión derivadas de dicha herramienta. 11. Dada la existencia de la Mesa de Enlaces Técnicos Municipales de Cartago con sede en el Centro de Vivienda Y Construcción del TEC, se continúa armonizando los planes reguladores de la Subregión de Cartago y sus modificaciones. Además, se sigue impulsando la ampliación de la GAM para que el INVU y más propiamente el Estado Costarricense incluya más territorios de la provincia dentro del Área Metropolitana, tales como Turrialba y Jimenez para ser más competitivos como subregión. 12. Dada la actualización y publicación por parte del INVU de al menos tres de los 6 reglamentos principales que componen un desarrollo urbano integral de acuerdo al Ley de panificación Urbana, tal es el caso del reglamento de Renovación Urbana, El Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Reglamento de Construcciones, nuestra propuesta de modificación realizó un análisis comparativo con los de alcance local, adoptando así una base que no solo permitió una armonización adecuada con la norma general, sino también aportar criterios propios que nos permitirán a futuro una mejor administración, control y desarrollo de nuestro territorio. Si bien quedan muchos aspectos por actualizar a partir de un nuevo análisis ambiental, económico y social, incluso para cubrir todo nuestro territorio, es de nuestro criterio como Equipo Planificador, que los aportes en esta modificación son de suficiente valor para mejorar la calidad de vida de nuestros ciudadanos a partir de una sana administración de la herramienta en cumplimiento de la Resolución Ambiental No 0498-2023-SETENA, por lo que se recomienda su adopción como proyecto y su respectivo envío a revisión final por parte del INVU sin que medie ningún cambio de fondo, para que de esta forma retorne con su respectiva aprobación y por último se autorice a la administración a su respectiva edición y publicación en la Gaceta, según los alcances del Articulo 17 de la Ley de Planificación Urbana. Se adjunta el expediente actualizado con toda la información vinculante una vez concluida la fase de acompañamiento convenida con el INVU/MIVAH, donde se puede dar lectura a todo el proceso

de elaboración, revisión y subsanación de la propuesta…" 2. Que la comisión acoge lo indicado en el punto anterior y recomienda al Concejo Municipal su adopción como proyecto y su respectivo envío a revisión final por parte del INVU sin que medie ningún cambio de fondo, para que de esta forma retorne con su respectiva aprobación y por último se autorice a la administración a su respectiva edición y publicación en la Gaceta, según los alcances del Articulo 17 de la Ley de Planificación Urbana. Se adjunta el expediente actualizado con toda la información vinculante una vez concluida la fase de acompañamiento convenida con el INVU/MIVAH, donde se puede dar lectura a todo el proceso de elaboración, revisión y subsanación de la propuesta. 3. Que sobre la edición debe únicamente entenderse la revisión filológica y de lectura accesible. - De seguido somete a votación, la propuesta en conjunto con la firmeza, quedando cuatro votos positivos de los regidores Villegas Bejarano, Arias Samudio, Muñiz Gómez y Brenes Figueroa. Por lo tanto, esta comisión por unanimidad acuerda: 1. Recomendar al Concejo Municipal acoger este dictamen y la propuesta con su respectivo envío a revisión final por parte del INVU sin que medie ningún cambio de fondo, para que de esta forma retorne con su respectiva aprobación y por último se autorice a la administración a su respectiva edición y publicación en la Gaceta, según los alcances del Articulo 17 de la Ley de Planificación Urbana. Se adjunta el expediente actualizado con toda la información vinculante una vez concluida la fase de acompañamiento convenida con el INVU/MIVAH, donde se puede dar lectura a todo el proceso de elaboración, revisión y subsanación de la propuesta. 2. Que sobre la edición debe únicamente entenderse la revisión filológica y de lectura accesible. 3. Acuerdo definitivamente aprobado…". – El presidente Arce Moya manifiesta: antes de entrar en discusión y aprobación del dictamen le damos la palabra al arquitecto Óscar López para que haga una presentación a este Concejo Municipal. Al respecto, ya don Óscar conoce el tiempo y después nosotros, los miembros del Concejo Municipal haremos las preguntas directamente a don Óscar. – Don Oscar López señala: buenas noches. Esta presentación es un resumen

solicitado por el mismo Concejo cuando se presentó por primera vez el informe. Tengo que decir que se hizo muy rápidamente en horas porque se suponía que se iba a ver en la sesión anterior. Pero bueno, es suficiente para explicarles de qué se trata la modificación, cuáles son los énfasis de los hallazgos y a qué nos dedicamos el equipo planificador en cuanto a búsqueda para poder mejorar, en este caso, la calidad de vida de los de los habitantes de Cartago a través de la herramienta del Plan Regulador que como ustedes saben, es una herramienta fundamental de planificación urbana y de control urbano. Ese es el resumen de hallazgos que, básicamente es como nuestros 10 mandamientos de lo que teníamos que estar persiguiendo durante el proceso de modificación. Hallazgo 1. – Durante los 8 años, que por lo menos estuve al frente de los usos de suelo y la dirección de urbanismo también, nos dimos cuenta de que había poca oportunidad de desarrollo comercial en zonas residenciales. Todos entendemos que eso a veces tiene que ver con norma general, es complicado meterse a dar usos de suelo en urbanizaciones en calles angostas. Incluso fuimos muy pretenciosos en nuestro texto original. Pretendimos que incluso en alamedas y servidumbres se pudiesen dar emprendimientos, en tanto no hubiese un puesto de venta en el sitio, porque una de las cosas que uno entiende que genera molestia en un barrio es precisamente la visitación al sitio. No todas las batallas las ganamos. Como ustedes saben esto fue revisado por convenio con el INVU; entonces todo texto a texto, línea a línea, palabra por palabra fue revisado con el INVU y no todo lo que nosotros propusimos como equipo quedó en las subsanación final, que es la que les estamos presentando, pero es importante indicarles que este fue el logro: la ampliación de usos de suelo en calles principales de conexión, incluyendo centros de zonas rurales, porque curiosamente los usos mixtos, como ustedes saben, son más apetecidos por todos porque muchas veces en la cochera de la casa ponen un negocio o emprendimiento. Eso sí, no perdimos de vista esto que yo les digo que el Ministerio de Salud cuida mucho, que es el tema de molestia. Nosotros no podemos olvidarnos que si damos un taller mecánico, que si damos una

panadería o cualquier otra cosa en una zona residencial, se puede generar molestia. Entonces, dentro de esos cuidados extendimos las manchas hasta donde se pudiese. Hallazgo 2. – Insuficiente diversificación de actividades en todo el cantón. ¿Cuál fue el logro? Adoptar una norma que es la de CAECR2011 , que es la Clasificación de Actividades Económicas de Costa Rica, que es una climatización del SIUP, que es el Sistema de Normas Internacionales y además, por decreto fue adoptado en Costa Rica desde el 2011. ¿Por qué es importante el CAECR? Porque nos homologa con el Ministerio de Salud y todas las instituciones públicas de cuál es el código de la actividad que yo estoy tramitando. Tiene un código asociado a la familia de agricultura, pero también podría ser tan específico como que yo siembro papas o siembro chayote. De los 5000 usos de suelo que vienen en esa norma, nosotros seleccionamos 500. Eso significa que nosotros pasamos de una tabla de 200 usos de suelo a 500. Entonces, estamos hablando que la diversificación y las posibilidades de tener usos de suelo más diversos, incluso en zonas de protección, en zonas agrícolas y en zonas residenciales, dan una muy buena oportunidad para poder generar ese emprendimiento y ese crecimiento económico para el cantón. Hay que decir que es el único Plan Regulador que lo ha adoptado hasta el momento, porque obviamente es más fácil la lista vieja, y una de las cosas que tal vez no se entiende es que fue un trabajo de carpintería. Por cierto que, ahí nos ayudó mucho el departamento de patentes, donde si nosotros tenemos 14 zonas o 20 zonificaciones tuvimos que seleccionar e ir metiendo en cada una de esas clasificaciones cuáles uso de suelo podíamos dar sin caer en esta condición de molestia o en estas condiciones que rozan con lo del Ministerio de Salud. Hallazgo 3.- Restricciones de usos incompatibles en zonas comerciales y mixtas. Durante todo el proceso de experiencia de estos últimos 10 años con el Plan Regulador del 2012 nos percatamos que deberíamos de tener, no solamente usos mixtos con vivienda, sino los usos mixtos, industriales, porque muchas veces un taller pequeño no puede ir a colocarse a un terreno en la zona industrial. Entonces, nos dimos

cuenta de que no es que no se puedan tener talleres o actividades comerciales industriales fuera de la zona industrial, simplemente hay que saberlas dónde ubicar; entonces de esta manera cogimos algunos ejes, por ejemplo entre el plantel municipal hasta agua caliente, que es una carretera nacional, es lógico que en lugar de tener solo vivienda y comercio mixto con viviendas, que tenga más bien un comercio industrial porque incluso hay talleres que no tienen la patente. Obviamente, quisimos favorecer a esas patentes que no están normalizadas para que en algún momento se pueda normalizar. La diferenciación con el de la vivienda es que en el tema de mixto con vivienda usted no puede tener usos molestos o industriales. Entonces un lavacar no puede estar necesariamente en una zona mixta con vivienda, puede estar en una zona mixta, comercial industrial. ¿Cuáles son?, por ejemplo: entre el Maxi Pali de Oreamuno, que es nuestro límite, toda esa carretera hasta 3M, ahora es de uso de suelo comercial industrial, incluso ¿por qué hay una tendencia?, ahí está la fábrica de vidrio. Entonces más bien la fábrica de vidrio por estar fuera de nuestra zona industrial se declaró como comercio industrial. Es decir, sigue conforme, pero bajo otra categoría. Hallazgo 4. – Es que tenemos zonas urbanizables ociosas sin desarrollar en la ciudad y centros urbanos con servicios. Todos hemos visto que todavía existen fincas que de alguna manera están dentro de nuestro componente o nuestra mancha urbana. Muchas en El Carmen, algunas en Guadalupe y sin embargo, hay una gran presión para que nosotros nos desbordemos del anillo y sigamos extendiendo la mancha urbana. No es razonable porque lo lógico es que yo tenga el mayor desarrollo y la mayor densificación donde tengo los servicios. Todos entendemos que si nosotros tenemos que estirar el servicio de recolección de basura y si tenemos que estirar el servicio de agua potable, eso se vuelve más costoso para todos. Pero no solo para el que se le está dando el servicio, sino para que el que vive en el centro, porque se tiene que redistribuir la tarifa. Entonces el concepto de ciudades compactas y sustentables es que yo pueda controlar el servicio y hacerlo más barato en la parte urbana. Y habiendo fincas, como les repito que

todavía están vacías, lo que se hizo fue potenciar una mayor densificación, ¿eso que significa?, que se redujeron los tamaños de lote. Uno de los reclamos más serios que teníamos era que los lotes eran muy grandes; de más de 200 m²; entonces tratamos de estar entre 150 m² y 180 m². ¿Eso fue difícil? Sí, con SETENA porque cada vez que yo densifico estoy metiéndole más carga ambiental a la ciudad. ¿Cuál es nuestro criterio? Es mejor tener una ciudad sostenible donde podamos controlar los servicios de agua, la basura, el alcantarillado sanitario, que bien costoso que es, pero a sabiendas de que estamos protegiendo las zonas que todavía nos quedan como zonas de recarga acuífera y como zonas verdes. Entonces, si bien es cierto SETENA ve que estamos metiendo más carga ambiental a la ciudad, también entiende que es donde hacemos más inversión. El evitar la expansión descontrolada es parte del logro. Promover la remodelación urbana de la ciudad social es parte de la movilidad. La mancha de patrimonio la extendimos, ya no llega en la basílica de María Auxiliadora, sino que llega hasta el cementerio. El cementerio en sí mismo tiene patrimonio que no ha sido inventariado. Ahora bien, se extendió esa mancha y también se unificó bajo el Reglamento de Renovación Urbana, el concepto de conservación porque el concepto de conservación por parte de la norma general ya incluye todo: las reservas naturales y también las de renovación urbana con patrimonio. Por eso se va a encontrar que la mancha es diferente cuando revisen el mapa. Hallazgo 5. – También determinamos algunas zonas de renovación urbana que son fundamentales en donde hay asentamientos humanos informales que hay que atender bajo el concepto de bonos comunales, etc. Poca oportunidad de construcción de vivienda con bonos en las zonas urbanizadas y zonas rurales. El logro es ofrecer oportunidades de vivienda en todo el cantón, asociadas a los modos de producción. ¿Esto qué significa? Que en algunas zonas agrícolas logramos que el INVU nos aceptara el lote que llamamos lote rural, que es una nueva zonificación. El lote rural tiene 2000 m² y es una extensión de los cuadrantes urbanos de las zonas rurales como Tierra Blanca, Llano Grande y Quebradilla.

Obviamente para los que siempre me preguntan de Corralillo, Corralillo va a estar en un transitorio para poder hacerle cuadrantes urbanos el próximo año. Es parte de la tarea que le va a quedar al equipo planificador, que yo espero que como el equipo dio bastante resultados, se mantenga. Incluso creo que se debe mantener la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador porque la planificación urbana y el ordenamiento territorial debería de ser un proceso continuo. No podemos atenernos a que nos sigan extendiendo la viabilidad ambiental. Acordémonos que esta viabilidad ambiental tiene 10 años. Que nos autorizaron hacia la modificación, pero la actualización que viene necesariamente tenemos que hacer una nueva viabilidad ambiental. Porque si hay reclamos justos de algunos ciudadanos que en algunos momentos me han dicho: mira ¿por qué mi finca sale con un índice de fragilidad ambiental tan alto y la finca de allá abajo que se inunda no? Bueno, nosotros no decimos que los índices de fragilidad ambiental que tiene Cartago sean los mejores, hay que modificarlos, hay que actualizarlos, pero sin esa herramienta no podemos actualizar manchas ni podemos actualizar o extender los usos de suelo. Hallazgo 6. – Cuando hablamos de ausencia de tipologías en zonas industriales es que nos encontramos que el Plan Regulador no estaba bien calibrado con el Reglamento de Zonas Industriales de la GAM y que las zonas 1, 2 y 3 se confundían porque era a, b, c y de alguna manera la sectorización que estaba en los mapas hacía algunas confusiones; por eso tuvimos incluso algunos reclamos de usos de suelo en zonas industriales. Ahora bien, aquí viene un tema importante y es un tema país. Hay veces que el Estado costarricense toma de decisiones, por ejemplo, como la construcción de los pasos a desnivel y la compra de un terreno del hospital y eso es, digamos que válido. El Estado puede decidir en dónde colocar un servicio de esa naturaleza. Entonces el hospital generó una onda expansiva de cambio en los planes reguladores de Cartago. En Tejar se declaró la zona industrial solo como tipo 1, que es la menos contaminante, es inofensiva incluso y la de Cartago se declaró tipo 2. Ya nosotros no tenemos industria peligrosa en el Valle de Coris excepto las que

ya existían. Eso nos dio muy buenos resultados porque en estos últimos 10 años hemos tenido un clúster de ubicación de empresas que se dedican a la producción de equipo médico. Entonces en pandemia Cartago no sufrió tanto el desempleo y cosas similares, porque la industria médica más bien levantó. Entonces vean que fue muy acerado. A veces sus análisis no se hacen. Por supuesto que deberíamos de hacer un análisis de esos 10 años de Plan Regulador publicado en el 2012. Hallazgo 7. – Asentamientos informales, ocupación ilegal del territorio y el tema de patrimonio arquitectónico. El logro es: clasificación de zonas de renovación urbana según el Reglamento de Renovación Urbana del INVU y se adoptan las normas de intervención en zonas especiales. Obviamente cuando estudiamos el reglamento del INVU, nos damos cuenta de que los planes proyectos le quedaron las munis. Es decir, el reglamento dice que si yo voy a hacer un proyecto de vivienda, el plan proyecto ahora lo desarrolla la muni. Es muy importante que municipalidades como la de Cartago, que tiene tanto equipo profesional, reordenemos ese equipo profesional para poder hacerle frente a esos retos, porque obviamente no podría asignársele a una oficina en particular, es a un equipo de gente. El plan proyecto no se puede llevar al INVU si no está aprobado por el Concejo Municipal. Entonces dentro de la nueva norma hay una forma de que la Municipalidad de Cartago potencie proyectos de vivienda, eso se asocia a una nueva ley que es nueva Ley de Vivienda Municipal y se asocia a un instrumento nuevo que está desarrollando el MINAE que se llama reajustes de terrenos que yo podría reunificar fincas y hacer proyectos en armonía con lo que quieren todos los socios. Ya nosotros tenemos muchas fincas que son vendidas en derechos, son dueños legítimos, pero hicieron un asentamiento informal. Eso se va a poder resolver con mucha organización, porque no es simplemente darle el proyecto a una persona, sino a un equipo de trabajo. Hallazgo 8. - Falta identificación de propiedades públicas y parámetros. Nosotros nos dimos cuenta de que el inventario que teníamos de fincas municipales y de fincas públicas a veces estaba muy desordenado. El mapa no las contenía realmente.

Ahí hay que felicitar a Pamela, a los geógrafos y a los topógrafos que nos ayudaron a hacer ese inventario y el mapa ya refleja de mucho mejor manera las propiedades de índole público y eso me gustó mucho en lo particular porque por cierto que salió el eje de la quebrada del Molino. Si uno ve el mapa se da cuenta de que es excelente para hacer una ruta naturbana. Es un corredor biológico que deberíamos de estar potenciando. ¿Y cuál es el problema? Por supuesto, vecinos que se han apropiado de la franja. Ahí hay un trabajo que hacer que es el de ir concientizando el vecino para poder nosotros desarrollar ese tipo de ejes verdes que queremos en la ciudad para caminarla, porque todos nos hemos dado cuenta cómo caminan en la ciclovía. Bueno, la gente necesita dónde caminar y esos son los espacios que deberíamos estar potenciando para caminar. Hallazgo 9. – Cartografía de zonificación traslapada e imprecisa. Nosotros nos dimos cuenta de que… y no es que no lo supiéramos. El Plan Regulador anterior que fue donado. Se dibujó en AutoCAD y todos sabemos que cuando uno pasa de un programa AutoCAD al GIS, hay unas distorsiones que de alguna manera quedó alguna basura gráfica que nos generaba confusión en límites entre cantones, incluso en límites entre zonificaciones. Eso, digamos, se depuró y vuelvo también a felicitar a Pamela porque le correspondió y los mapas son mucho más precisos en términos de carpintería gráfica y cartográfica. Nosotros mejoramos los buffer de cuáles son las zonas de protección de todos los ríos y a pesar de que SETENA me devolvió el paquete porque dijo que nosotros no teníamos la necesidad de graficarlas, porque eso estaba debidamente reglamentado, yo me opuse como arquitecto porque si yo en un mapa y si me presento como un simple ciudadano que no tiene este conocimientos de cartografía, es importante que yo en un mapa sepa cuál es la zona de protección de ese río y que se refleje en el mapa. Eso fue un logro por eso, porque la herramienta de los mapas es más amigable con el vecino y va a saber hasta dónde puede llegar incluso esas zonas de protección que tanto defendemos o hay que defender. Hallazgo 10. –Nosotros teníamos una ausencia de criterio técnico integral al trabajar muy por separado las

unidades técnicas. Entonces para mí y para el equipo es un logro que haya un equipo planificador de más de 10 profesionales con su expertise. El caso de riesgos con Paula, en el caso de Jorge en la parte de operaciones; en el caso de Juan Carlos, en la parte de control urbano, en fin, tenemos la Unidad Ambiental, tenemos el acueducto, tenemos la Unidad Técnica de Gestión Vial, incluso los subdirectores de todas estas áreas pudieron participar también porque tienen algunas habilidades y desarrollos específicos. En el caso de Christian Solano para nadie es un secreto con el APC y con toda la normativa y por supuesto, el Área Legal que nosotros tenemos tiene mucha expertise en la parte urbana. Por eso recomiendo y espero que el equipo planificador siga siendo un equipo permanente de consulta. Hallazgo 11. – Falta de planificación macro. Nosotros hicimos mesas multi nivel regional, nacional y el desarrollo una planificación integral en la GAM. Nosotros seguimos trabajando con el Tecnológico y seguimos trabajando con los otros cantones. Si ustedes se percataron en la sesión anterior mandamos un oficio porque estamos preocupados que el eje de circunvalación sur de alguna manera Paraíso y Cartago lo estamos respetando, pero Tejar está haciendo una variante que nosotros consideramos un tanto peligrosa porque están metiéndole en la Asunción, no por la calle principal, sino por la urbanización Los Sauces y si ya es difícil lograr tener 20 metros en ejes que tienen 30 años de historia, ¡bueno! imagínense meter el eje en una urbanización; por eso es que lo presentamos. Entonces, no necesariamente porque nos reunamos, significa que todo se da en armonía, hay presiones que uno no conoce en otros cantones y no necesariamente esa planificación macro se está dando y ahí es donde es peligrosillo simplemente dedicarse al cantón de uno, porque Cartago en particular, al ser una ciudad central; los demás cantones orbitan alrededor de Cartago. Muchos de los problemas que nosotros tenemos es porque nos pasa por el centro de la ciudad el flujo vehicular que viene Paraíso o todos los autobuses que vienen de Tejar, de Oreamuno o de Tres Ríos. Entonces, no se vale que los planes reguladores que son de esos cantones vecinos se trabajen

a puerta cerrada y mucho menos desvirtuar planificación que tiene 40 años, como son los ejes viales del Plan Vial de Cartago. Hallazgo 12. - Desactualización de la normativa del Plan Regulador con respecto a la normativa del INVU. Ustedes saben que el INVU publicó al menos 3 reglamentos. El Reglamento de Construcción, el Reglamento de Fraccionamiento y el Reglamento de Renovación Urbana. Obviamente, el actual Plan Regulador de Cartago no tiene esos 3 instrumentos; entonces este nuevo Plan Regulador o esta modificación, por exigencia del Manual de Procedimientos del INVU, incorpora los 6 reglamentos que dice la Ley de Planificación Urbana, aunque a los técnicos nos parece a veces reiterativo que estemos repitiendo norma general. Pero bueno, fue una exigencia y ya la adoptamos. Estos son las imágenes del actual y de lo que va a ser, si se logra publicar. En el distrito uno, porque la solicitud fue que fuéramos hablando por distrito, tal vez algunos distritos sí, digamos, tienen los mismos logros porque Distrito Oriental y Distrito Occidental, por supuesto que tienen ... Eso es lo que les iba a decir anteriormente: los arcos de restricción visual es algo como muy novedoso en nuestro contexto porque la idea es que, si estamos potenciando edificios de 8 o más pisos, ustedes saben que el Plan Regulador viene con una densificación en altura, eso es un reto para la municipalidad, es un reto para la infraestructura, es un reto para la sustentabilidad, porque construir edificios de 8 o 10 o 12 pisos en el centro de la ciudad requiere de una sustentabilidad. De ahí que los usos de suelo ya no van a ser solo consultivos porque también existe un reglamento de desarrollo sostenible que está incorporado en la resolución ambiental, que incluso lleva todo el aporte de don Elías Rosales y de los asesores externos que en algún momento adoptamos como parte del proceso de modificación. Ese Reglamento de Desarrollo Sostenible se las trae porque no podemos estar aprobando proyectos sin ver la integralidad de ese proyecto en el paisaje y los servicios que va a requerir y, por supuesto, al estarlos potenciando, tampoco los podemos denegar, pero hay que verlos posiblemente entre varias oficinas; no solo entre una. Entonces vean ahí ese

concepto de actos de restricción visuales, que si yo estoy parado en la plaza de María Auxiliadora y yo tengo montañas y puedo ver las montañas, el arco de restricción de altura es que nunca un ciudadano o un turista pierde el paisaje que tenemos de montaña, por lo menos en los 3 nodos principales que son la plaza María Auxiliadora, Plaza Mayor y la basílica. La idea es no estar encerrados en altura, entonces, digamos, es una norma, que puedo asegurar, no está en ningún Plan Regulador del país. Es un concepto que sí está desarrollado en España y en otros países, pero no en el de nosotros. Bueno, esa es la mancha que les decía que es nueva mancha de la parte del Distrito Oriental, que es la nueva mancha de patrimonio y vean que se pega con la mancha que vas a FECOSA y Los Diques, porque ya ahora el mapa no hace diferenciación entre la conservación, por ejemplo, la reserva de Los Diques y la conservación del casco histórico de Cartago. Pero es por una cuestión de norma en el reglamento y renovación urbana del INVU. Lo tuvimos que unificar por mancha, pero no es que yo voy a poder renovar Los Diques sin el plan proyecto que les decía que sería vinculante a nivel de renovación urbana. El Distrito Oriental tiene más o menos lo mismo porque oriente y occidente aglutinan en esta parte de renovación urbana del casco histórico. La densificación de zonas residenciales, no solamente en el horizontal, también en lo vertical, les decía que los lotes son más pequeños ya ahora en Cartago centro, pero también la tabla que tenemos de parámetros hace una diferenciación entre densificación vertical y densificación horizontal, cosa que no tienen las tablas actuales. El Carmen también algunos arcos de restricción visual lo tocan, densificación de zonas residenciales y desarrollo vertical. Incorporación de la zona industrial comercial ruta nacional, lo está marcando ahí Pamela. Zonas de renovación urbana clasificadas, ampliación de zonas de zonificación al límite de anillo y contención urbana. En El Carmen ha existido un reclamo y tiene que ver con que el anillo de contención urbana, por esas distorsiones gráficas que yo les decía, había una diferencia entre el eje del anillo con relación a la calle que debió haber sido el límite. Algunos propietarios de

las fincas del Carmen nos reclamaban que por qué no completábamos la mancha hasta el eje, el anillo. Nosotros les decíamos originalmente que es que eso es un error gráfico, normalmente llega hasta la calle. Pero bueno, en este caso manchamos hasta el anillo. Y en las subsanaciones a pesar de que el INVU nos dijo, tienen que retraerlo, nosotros lo mantuvimos porque lo que les dijimos en el informe al INVU es que, si nosotros lo volvíamos a quitar, había que volver a hacer el proceso de SETENA. Entonces los finqueros de esa zona, lo que se están ganando es una franja como de 60 metros donde van a poder fraccionar frente a esa calle, pero no más. Entonces, nosotros vimos que el sacrificio no era tanto, al final de cuentas a esos finqueros de alguna manera se les dio ese beneficio, de completar la mancha y no jalar el eje, porque lo pudimos haber hecho a la inversa: haber jalado el eje, el anillo de contención urbana a la calle, pero vimos el beneficio que se estaba solicitando en ese caso. En ese sentido, espero que no haya reclamos de sus ilustres ciudadanos, que son varios propietarios en la zona norte del Carmen. San Francisco igual, densificación en zonas residenciales. Cada vez que decimos densificación, es que en los distintos se bajó el tamaño del lote mínimo, que era uno de los reclamos constantes. Identificación y actualización de las urnas públicas institucionales. Incorporación de una zona mixta industrial y comercial. Es la que les digo, existe una zona mixta, comercial, industrial roja, porque es de color rojo, entre Cartago-Agua Caliente y El Carmen-San Nicolás. Acuérdense que esa finca que está aquí en Caballo Blanco acaba de donar el eje Guadalupe-Caballo Blanco y el uso condicionado que se le había dado para que hiciera esa donación era que fuera un comercio mixto. Entonces, lo que estamos también tratando de resolver son los usos condicionados que ya habíamos dado. Validarlos, porque de alguna forma esa donación de 7000 m² en realidad es un buen regalo para la municipalidad. Con ese eje nosotros podemos desarrollar ya el eje de Guadalupe-Caballo Blanco y en ese oficio que le digo que mandamos al MOP ya estamos solicitando que el MOP acepte que ese eje, Guadalupe-Caballo Blanco, el del polideportivo, se acepte como la ruta

nacional y nos quiten este eje del frente como ruta nacional. Porque es ilógico que nosotros sigamos manteniendo ese eje, donde está nuestro principal monumento que es Las Ruinas, como una ruta nacional. En Guadalupe igual, densificación, identificación de zonas públicas e institucionales, diversificación de usos de zonas mixtas con vivienda, incorporación de la zona mixta industrial comercial en la ruta nacional. Ustedes saben que ahí Juan Carlos y yo y algunos del equipo tuvimos muy malas experiencias cuando tratamos de poner restaurantes y hoteles y zonas comerciales asociadas a la zona industrial. De hecho, uno de los dilemas que se presentó en el caso del hospital es que, efectivamente, en la GAM se permite en la periferia de las zonas industriales los usos mixtos. De ahí es de donde salió el visto bueno del INVU para hacer el hospital porque se consideraba que esa era una zona periférica. Ahora, ya en el caso de nosotros decidimos que toda esa zona desde Ochomogo hasta Tejar sea mixta comercial-industrial, donde los usos de suelo no solamente van a ser industriales, sino también van a ser comerciales y ya no vamos a tener ese problema de estarle consultando al INVU, si se puede o no se puede poner un restaurante o un hotel. Bueno, ahí se ve en el mapa todo lo que es rojo. ¡Ah bueno! vean que incluso la mancha roja se mete a la zona de Quebradilla porque ya había usos de suelo donde se nos pedían usos mixtos en la zona de Sabana Grande y ese sector. Vean que también en el extremo final de la zona industrial, donde está la Fábrica de Cerámica Florentina y existen otras fábricas, se está declarando como uso comercial-industrial, porque además ellos hacen el comercio de esos productos, no necesariamente solo producen. Creo que es un estilo de las industrias y ya han existido problemas de cuando, por ejemplo, dicen que se quería un uso de suelo para vender en un kiosco los productos de lo que nosotros llamamos la chanchera. Es decir, normalmente ahora las industrias, por una cuestión de mercadeo hacen comercio al detalle, ya han ido evolucionando; entonces no podemos tener usos exclusivamente industriales. De hecho, ya en las zonas industriales hay guarderías, hay gimnasios y hay una serie de cosas que anteriormente era muy difícil de dar,

porque estaban totalmente vedados. En tierra blanca lo mismo. Todo el centro de Tierra Blanca estaba con lotes de 300 m² y se bajó a 150 m² porque nosotros teníamos muchos reclamo de que a veces el papá le quería dar el lote al hijo y que muchas veces no se podía segregar, entonces no le podían dar el bono. Otro gran logro que pudimos mantener fueron las servidumbres de 3 metros. En el Reglamento de Fraccionamiento Nacional, todas las servidumbres pasaron a ser de 6 metros, nosotros defendimos que siguieran siendo de 3 metros porque normalmente, si yo tengo un lote de 10 metros, puedo darle a un hijo 3 metros de frente, pero no le puedo dar 6 metros y a veces el lote tiene mucho fondo, pero para que vean que sí se ganaron algunas batallas; aunque en nuestro Plan Regulador va a quedar diferenciado con la norma general en ese sentido. Ahí estamos viendo el color verde claro, es el que les decía que es el lote rural. El lote rural va a permitir fraccionamientos de 2000 m². Obviamente nosotros queríamos menos; Juan Carlos y el equipo propusimos 700 m², pero el INVU no aceptó. Entonces, por eso digo, no siempre ganamos todas las batallas, pero algo quedó de todo lo que tratamos de ganar. Dulce Nombre igual, desarrollo diversificatorio, diversificación de usos en la incorporación del uso industrial comercial en la ruta nacional, actualización de zonas de protección. Aquí es donde está la mancha del relleno sanitario. El relleno sanitario aparece como un uso institucional. Alrededor quedaron las zonas de lote rural y quedó lote de protección. Hay que entender que, en las zonas de protección, ahora en el texto, se pueden desarrollar algunos proyectos de condición ecológica, incluso ¿por qué no? el manejo adecuado ecológico de desechos sólidos que se quieran recuperar. Obviamente con muy bajas coberturas; no son industrias, son casi parques, en ese sentido. Distrito de Llano Grande, igual densificación. Bueno, esa es la nueva mancha que va a quedar del sector de Llano Grande, incluso en Llano Grande con Ronnie y la Unidad Técnica de Gestión Vial establecimos algunos ejes que hay que aperturar. Ejes viales que nos permitan hacer cuadrantes urbanos, porque ustedes saben que Llano Grande dejó hacer incluso hasta la feria de las flores

porque usted llegaba ahí y no tenía cómo pasar ni estacionar. Una de las cosas que se está tratando de hacer en Llano Grande es que podamos articular la red por partes internas de fincas, ojalá colindantes y generamos algunos ejes para que eso se vaya potenciando en los procesos de segregación. Eso es Quebradilla muy similar. Ahí sucedió algo importante, estamos ampliando más o menos 100 hectáreas la zona industrial. Eso se nos autorizó por parte del INVU porque eso está programado desde los años 80 para que el Valle de Coris se extendiera hasta Bermejo. Obviamente, es industria tipo 2 y es industria limpia. Lógicamente, usos de suelo como el de la Porcina Americana, que ya hay mucha tecnología para eliminar olores y para tratar aguas, incluso ellos ya tienen biodigestor, van a tener que tratar de que su industria sea más de tipo 2 que de tipo 3. No sé si me estoy dando a entender. Porque el desarrollo es así en hectáreas que ya están haciendo ruido en la parte de mercadeo, en la parte comercial, va a ser un importante desarrollo para para el cantón. Ahí termino y espero haber sido, en este resumen, suficientemente claro. Muchas gracias. – El presidente Arce Moya manifiesta: muchas gracias, don Oscar. Vamos a hacer la primera ronda de preguntas concretas que le van a hacer para darle respuesta. – Doña Nancy Solano señala: gracias, señor presidente. Buenas noches. Primero agradecerle a don Óscar por la exposición. Creo que ha sido bastante clara la forma en la que ha presentado los principales cambios. Y en esa línea, con el objetivo nada más de aclarar algunos detalles que estuve viendo cuando leí esto. Bueno, ya usted me dejó claro porque una de las primeras dudas que tuve cuando leí el punto 4, respecto a esa densificación que iba a haber en la ciudad, de la cantidad de pisos en la que vamos a crecer verticalmente, me estaba preguntando ¿qué iba a implicar eso para nuestro paisaje urbano? Me queda claro que con los arcos que se van a tomar en cuenta, pues no perderíamos tanto de vista un paisaje urbano, también en comunión con los paisajes verdes que nos caracterizan. Entonces, esa era una primera duda, pero ya prácticamente me la resolvió. En el punto 5, donde dice que se promovía a través del Reglamento de Renovación Urbana, la creación

de planes y proyectos para reactivar el centro de la ciudad con proyectos de vivienda, corredores biológicos, ahí tengo la duda ¿a qué se refiere con esto? O sea, ¿qué se podría hacer ahora que antes no se podía hacer? Y también se refiere a que se mejora el reglamento de desarrollo sostenible para establecer parámetros ambientales en el desarrollo del centro de la ciudad. Tal vez si me pudiera dar como algún ejemplo de cuáles son esos parámetros ambientales. Y bueno, que también se extiende la zona de interés histórico desde la basílica hasta el cementerio, aparte de la declaratoria que se tiene que pedir y todo eso ¿qué implica que tengamos una mayor zona de interés histórico? Esto del punto 6 de permitir las parcelas de hasta 2000 m² frente a calle pública que usted lo refirió, que específicamente sería como una modificación en el distrito de Tierra Blanca, nada más tenía la duda, antes era de 5000 m² y ahora se pasa a 2000 m², pero solamente las zonas que están frente a calle pública. ¿Qué implica que en esa propuesta quedan predefinidas las zonas de renovación urbana? ¿Esto qué quiere decir? Y también en el punto 9 que ustedes hablan de que se ampliaron las zonas de protección y conservación en cuanto a cantidad y calidad en este ejercicio de modificación que se hizo, yo quisiera saber ¿de cuánta cantidad ahora estaríamos? Una duda más en temas administrativos que dice que para para hacer esta modificación al plan del jugador también se optó por crear el equipo planificador municipal, ¿quiénes lo integraban y qué va a pasar a partir de la posible aprobación del Plan Regulador? ¿sigue funcionando o ya cumplió con su función? Esas serían mis preguntas. Aprovecho también para felicitar a los compañeros de la comisión que se ve que ha sido un trabajo arduo de años y también al equipo planificador. Muchas gracias. – Doña Evelyn Ledezma manifiesta: buenas noches, gracias señor presidente. Don Óscar, referente al punto 9 donde usted nos habla que se hizo todo este trabajo con el tema de los mapas que antes no se tenía y que ya se pudo delimitar muchísimo mejor lo que es la zona de retiro de zona protegida, como decía doña Nancy, y si bien es cierto ya lo tienen definido, ahora el tema es si está establecido algún tipo de plan para una revisión periódica. En el caso

mío, el Distrito Oriente justamente es dividido del cantón de Oreamuno, su límite es el río, entonces es muy frecuente y ya nos ha pasado en el distrito que los vecinos construyen en la zona del retiro del río y eso es una inquietud (que Pamela no me deja mentir) que hemos tenido nosotros y que se ha tratado de resolver, pero cuando hacemos las gestiones acá a lo interno nos dicen no hay de dónde, que es un tema de zona protegida, que la municipalidad no puede hacer nada. Pero ahorita que ustedes ya lo tienen plenamente definido con estos nuevos mapas que actualizaron, ¿cuál es el plan de contingencia? ¿Se puede hacer algo con las casas que han invadido esta zona de retiro o más bien hay que hacer ya todo un proceso? Y si ustedes tienen asignado un plan de revisión, que se yo, cada 6 meses pasar revisando todo el margen del río desde donde empieza el cantón central de Cartago, hasta donde termina. – Don Alfonso Víquez señala: buenas noches. Yo tengo varias preguntas para don Óscar, básicamente son de carácter procesal (tal vez voy a esperar a que don Oscar pueda atenderme) hay una de fondo y también voy a transmitirle una inquietud que me acaba de enviar una persona por medio del WhatsApp . Lo primero, tal vez para entender exactamente don Óscar, ¿qué es lo que estamos aprobando hoy? En el sentido de que hay un oficio que básicamente lo que hace este dictamen de la comisión es transcribir la última parte del oficio de las conclusiones del oficio. Le voy a decir cuál es el OMPU-OF-060-2023. Entonces no sé si al transcribirlo en sus oportunidades de mejora, que es básicamente lo que se ha planteado, también el dictamen lo que dice y para poder entender bien qué es lo que estamos discutiendo y lo que eventualmente aprobaría el Concejo, dice *“…acoger este dictamen y la propuesta con su respectivo envío revisión final por parte del INVU, sin que medie ningún cambio de fondo…”,* que creo que no hay espacio para hacer cambios de fondo, son temas técnicos, pero esa propuesta es el Plan Regulador como tal, que sería importante entonces en tal caso, incorporarlo en el acta correspondiente para que se le dé la debida publicidad, porque si no esa propuesta se queda como una cosa que hay que buscar la referencia en otro lado. Por principio de transparencia y

publicidad a terceros debería incorporarse dentro del acta el texto del plan. Dice *"…para que retorne con su respectiva aprobación…",* que entendería yo que se manda al INVU. ¿Se puede hacer algún ajuste final o no? Y que después se autorice la publicación en La Gaceta de acuerdo con lo que corresponda. La segunda pregunta sería: ¿al aprobar este dictamen estamos incorporando todos los elementos del oficio que reproduce el dictamen que le mencioné, el OMPU-OF-060-2023? Otra pregunta es: ¿considera usted que se debe incorporar el texto del plan como tal dentro del acta para darle publicidad o si no es oportuna en este momento? Otra pregunta que tengo es que (y yo creo que sale sobrando y que uno lo puede sobreentender de la documentación pero me parece que es importante que por lo menos de a viva voz se diga) la propuesta que ha trabajado la comisión que, como decía Nancy, ha sido un trabajo de muchas horas de la comisión, de los técnicos, de los profesionales. Yo sé que don Marvin y doña Mariana y los demás compañeros de la comisión pues le han dedicado tiempo, eso es evidente y también los técnicos, esto es un proceso que tiene años, no tiene meses, sino años de estar dando vueltas, si de acuerdo con el análisis técnico de ustedes, ¿les parece lo más conveniente dentro de todas las limitaciones y todas las situaciones que hay para el cantón? Nada más que nos confirme eso, que creo que se sobre entiende, pero preferiría saberlo. Y si hay alguna situación excepcional de la que hubiera que reportar por parte de ustedes a este Concejo y a la comunidad. Gracias. – Doña Grettel Quesada indica: gracias. En realidad son dos inquietudes: por ejemplo, un caserío como Barro Morado, en el Distrito San Francisco ¿en qué se vería beneficiado ahora con esta modificación al Plan Regulador? Y lo otro es que usted mencionó que en las urbanizaciones ya se va a poder habilitar tal vez algún otro uso de suelo que no sea el uso de suelo comercial, que era solamente uno, verdad, un lote comercial dentro de las urbanizaciones, porque sabemos que en la mayor parte de las urbanizaciones hay pulpería, hay tal vez un bazar, tal vez hay una salita de belleza. Entonces, esos otras comercios, obviamente que no sean talleres ni nada de eso, porque

lógicamente no serían compatibles con la vivienda. En ese tipo de urbanizaciones hay personas que desean emprender o tener algún tipo de emprendimiento de negocito, pero el Plan Regulador que estamos manejando actualmente no lo permite porque solamente hay un lote comercial. Gracias. – Don Oscar López manifiesta: muchas gracias. Siguiendo el orden. Doña Nancy que se refirió primero a los números de piso y a los arcos visuales. Sí, es muy arriesgado, digamos, para una ciudad como Cartago que es chata, estar potenciando edificaciones de más de cuatro pisos, que era el tope que teníamos. Sin embargo, es lo que les decía, dentro de esa modernización de ciudad o en esa búsqueda de ciudad deseable, esa densificación es deseable. Cartago es el extremo este de la GAM y si se dan cuenta cuando vamos saliendo de Curridabat ya estamos viendo la verticalidad y Cartago no se va a escapar de eso. Abrir y facilitar a eso nos permite, como les decía, proteger mejor las zonas que tenemos todavía de producción de agua, el recurso hídrico, el aire, etcétera. Todo eso que nos gusta subir a ver Llano Grande a las zonas en que tenemos todavía producción, obviamente se pueden desaparecer si seguimos haciendo mancha extensiva. ¿Peligro? Sí, obviamente, si yo le meto más carga de servicios a la ciudad, necesito una infraestructura más robusta, por eso les decía que el Reglamento de Desarrollo Sostenible ya tiene directrices de cómo gestionar eso. Siempre le vamos a decir que sí a la construcción de un edificio de 8 o 10 o más pisos, pues depende de si esa inversión va a poder ayudar a que las infraestructuras de la ciudad se concreten y se pueda mejorar, de lo contrario, aunque el uso de suelo podría ser aprobado en principio como un uso de suelo, por eso les decía que hay ciertos proyectos que hay que seguir atendiendo de manera integral. Yo creo que casi todos se acuerdan de la propuesta que había en el estadio, que era un edificio de 15 pisos, obviamente no se le denegó que se podría hacer, pero eso plantea un reto de ciudad. Y plantea un reto de ciudad en términos de servicios y de cómo vamos a estar manejando el tema de este infraestructuras. Se habló de que se extendió la zona de interés. Obviamente les digo ya por este Concejo en su

oportunidad una presentación al Ministerio de Cultura para que se declarara el Centro Histórico de Cartago como centro histórico. Ahí hay una miopía en la ley porque a pesar de que existen dos maneras de declarar el patrimonio histórico, hay dos alternativas, una que es el decreto para una sola finca o bien el centro histórico y el único centro histórico que está declarado en el país es el de Barba. Ahora bien, ¿a qué nos enfrentamos? El centro histórico se presentó por parte de este Concejo, yo mismo redacté la propuesta pero cuando llegamos al Área Legal de Patrimonio nos dijeron que no se podía declarar todo el centro histórico si no se hacía todos los expedientes y el inventario. Bueno, el inventario lo tenemos. Creo que hay que invitar a los historiadores y arquitectos de Cartago a hacer parejas y hacer los expedientes de cada uno de los inmuebles, porque lo importante sería declarar todo el centro histórico como tal para que podamos regular, no solamente lo que está declarado, sino lo que va a ser construido a la par o al frente, porque todo lo que nosotros hacemos en un entorno patrimonial o bien contribuye o más bien perjudica. Entonces, la idea de tener una mancha que nos dé esa posibilidad de potenciar la ciudad como una ciudad histórica, yo lo veo positivo en la medida que hagamos las otras partes. No podemos seguir nada más señalando con el dedo en el Facebook ¿por qué se está cayendo el club social?, ¿por qué tal cosa?, ¿por qué se cayó la de Guadalupe? ¡Pero vamos! No somos solo los técnicos de la municipalidad o la municipalidad. Todos esos que amamos el patrimonio debemos tener una ruta clara de cómo salvarlo y una de esas es generar los expedientes. La ciudad de Cartago per cápita, tiene más arquitectos e historiadores que todo el resto del país. Entonces deberíamos de estar haciendo parejas y repartirle una cantidad X a cada una de esas parejas para poder hacer las declaratorias e incluso para poder declarar el centro histórico de Cartago como tal. Con respecto a las parcelas de 2000 m² se logró que donde está la mancha se pueden hacer parcelas de 2000 m² frente a calle pública y logramos que nos mantuvieran las de 5000 m² porque ustedes saben que la norma general es de 7000 m². Lo que negociamos que 7000 m² solo sea cuando es bajo servidumbre en la parte

interna. Es decir, no podemos hacer ya segregaciones de 5000 m² con servidumbres internas agrícolas. Las servidumbres solo van a potenciar parcelas de 7000 m². Solo si está frente a calle pública se puede hacer de 5000 m² y en el caso de que tenga la mancha verde clara, puede hacer lotes frente a la vía pública de 2000 m². Cuando hablamos de renovación urbana, la municipalidad va a tener la oportunidad de hacer los planes, proyectos y ustedes nos preguntaban ¿qué relación tenía con la norma anterior? Es que la municipalidad siempre ha estado vedada para hacer proyectos de vivienda, porque una de las cosas que no tenemos es la posibilidad de comprar fincas o tener bancos de tierra para hacerlo. Entonces, si nosotros vamos generando un equipo de trabajo que presente los planes y proyectos a este Concejo y se aprueban, el INVU los recibe y puede vincularlos al sistema de bono o BANVI para que podamos desarrollarlo. Eso está relacionado con lo que me preguntaban por otro lado con Barro Morado. Barrio Morado, para adelantarme un poquito, es una de las subsanaciones que nos dijeron que hiciéramos. Que no podíamos ponerlo como zona de renovación urbana porque está fuera del anillo de contención, pero en la respuesta, si ustedes la leyeron, que hicimos hacia el INVU de esa solicitud, defendimos que de todas maneras por qué no mantenerlas si el INVU es el que aprueba el plan proyecto. Entonces, no les quitamos la oportunidad de poder desarrollar un proyecto para que se solucionen algunos problemas que tiene esa comunidad. Después, las zonas de protección en cuanto cantidad y calidad se van a poder reflejar en los mapas. Eso es muy importante porque se hace a través de los CIFAS no se hace a través de una norma general como la del INVU, que desde un escritorio alguien te da el alineamiento (aparte de que te cobra como 60,000 colones) de 10 metros y no se sabe si es del borde, si es de aquí o si es de allá. Entonces, el tenerlo nosotros en los mapas va a alertar, no solamente a control urbano, sino al mismo propietario hasta dónde le llega la protección y eso es importante porque a nivel gráfico eso va de alguna manera a ir sensibilizando y conteniendo esa manera de estar estirando el muro, la casa, el patio hacia la

zona de protección. Obviamente estamos potenciando el ecoturismo en las zonas de protección. Todas las zonas de protección deberían de ser como lo dice el decreto 25902 y me gusta mucho la redacción de ese decreto porque dice que las zonas de protección deberían de estar al disfrute del ser humano. Y una de las cosas que nosotros tenemos en este momento, como contradictorio a eso, es que más bien yo les llamo zonas de abandono, porque nadie tiene la potestad. De hecho, la municipalidad en muchas ocasiones yo le he manifestado, hemos concursado con el río Agua Caliente, por ejemplo, para hacer un sendero y se nos prohíbe incluso construir un sendero. Por eso es por lo que yo no le llamo zona de protección, le llamo zona de abandono porque deberíamos de poder hacer senderos para caminarlos. Nosotros en el Plan Regulador estamos potenciando en que esas zonas de protección se puedan pasear, incluso puedan tener producción, no de agricultura extensiva, pero sí de arbustos y de algunas otras cosas que podrían darnos una economía asociada a nuestra cultura. Por ejemplo, ¿por qué no sembrar más higos en la zona de Tierra Blanca? Si ya de por sí los higos es una buena fuente de recursos. Yo no sé si ustedes lo saben, lo que hacen es juntar los higos de todos los patios de las casas y eso se industrializa y se comercializa. Entonces para mí hay varias oportunidades en las zonas de protección, pero si no están abandonadas. Tiene que haber una posibilidad de potenciarlas para disfrutarlas; entonces el Plan Regulador sí potencia de eso. No sé si le contesté todas las preguntas a doña Nancy. Seguimos con Evelyn. Ella habló sobre las zonas de protección de los ríos. Pero cuando ella me dice que si va a haber un modelo de gestión, yo lo que les quiero decir es que el Plan Regulador es planificación. La gestión, que no necesariamente tiene que estar por fuera, podría haber un capítulo de gestión, obviamente le corresponde, en este caso el control mucho a la Dirección de Urbanismo, pero tiene que estar complementada también con la oficina de ambiente y la oficina de riesgo. ¿Me explico? Ahora bien, en el caso del equipo planificador, como estamos trabajando conjuntamente con el Tecnológico, ahora ideamos que la ruta que

vamos a trabajar con el Tecnológico a nivel macro con Cartago es tratar de hacer proyectos de ley porque ya nos dimos cuenta de que hay algunos artículos de ley que nos estorban. Ese artículo 33 de la Ley Forestal que no podemos hacer nada en la zona de protección. Eso hay que modificarlo y es legislativo, no es de nosotros. Entonces con el Tecnológico vamos a tratar de que ciertos artículos de ciertas leyes y ustedes creo que ya conocieron que viene una propuesta de un diputado para modificar la Ley de Planificación Urbana y precisamente tiene que ver con el componente ambiental. Yo siento que esos proyectos de ley que nos llegan a nosotros así como un misil, como aparecido, no deberían de ser así, porque los que tenemos más experiencia, por ejemplo el equipo planificador de Cartago y el Tecnológico, podríamos estar dando mucho más al país, no solamente a Cartago, si mandamos los proyectos de ley nosotros. Porque posiblemente seamos más neutrales nosotros que lo que está llegando a la Asamblea Legislativa y lo tengo que decir porque fui invitado la última vez a la adopción de esta herramienta del Bing y yo lo hablé con claridad ahí. Si usted ve algunos actores, usted se da cuenta que muchos proyectos de ley llevan un sesgo. Entonces creo que con el Tecnológico vamos a trabajar esa parte para complementar la norma local. Acordémonos que el Plan Regulador es un reglamento, no está por encima de la norma nacional, ni mucho menos de las leyes y sin embargo, no vamos a poder hacer eso que usted y yo deseamos y creo que todos los ciudadanos, si algunos artículos de la ley no cambian. El tercero es Alfonso. Vean, esto de la planificación urbana, cuando redacté el oficio OMPU-OF-060-2023 hice una sinopsis desde el 2003, porque a mí me interesa mucho esa memoria institucional. Yo sé que algunos de ustedes para abril van de salida, pero ¿qué pasa con los regidores que llegan y no tienen esa sinopsis donde yo empiezo a decir que la planificación urbana de Costa Rica y principalmente de Cartago inicia con el Informe de Desarrollo Urbano de la Contraloría General de la República del 2003, que les da tareas a los 3 órganos más importantes de la municipalidad? Le da una tarea al Concejo Municipal, le da una tarea al alcalde y le da una tarea al auditor.

Para responderle a Alfonso, simplemente se extrajo la última recomendación que yo hago en el oficio pero no se está vinculando todo este proceso que nace en el 2003 con el PRUGRAM. El Plan Regulador que tenemos es herencia de ese PRUGRAM y ahorita lo estamos actualizando. De hecho, el decreto que nos permitió actualizar o modificar, lo que nos autorizó fue utilizar los resultados del PRUGRAM. Entonces, cuando la gente no tiene clara esa sinopsis histórica cronológica a veces no sabe por qué Corralillo no tiene Plan Regulador. No entienden que eso fue una donación que se asoció a la GAM y al estar fuera de la GAM no lo podíamos incluir. Entonces para mí tu pregunta es acertada, incluso dentro de lo que me mandaron hoy ni siquiera veo que la cita que yo redacté esté referenciada al oficio. En el oficio de la comisión ni siquiera está mencionado mi oficio. Creo que es un error, porque tendría que ser error, yo no podría referenciar un texto, mucho menos de esta condición, que es una recomendación en este caso del coordinador de este proceso durante los últimos 4 años y que no aparezca ni siquiera mencionado el oficio. Y si me preguntan, el oficio sí debería estar asociado al acuerdo, porque además ese oficio tiene aproximadamente 50 documentos que son vinculantes a ese proceso. Con respecto a la revisión final, que es lo que estamos haciendo don Alfonso, la pregunta suya es ¿aquí qué estamos aprobando? Obviamente, después del proceso y audiencia pública, nosotros entramos por convenio a una revisión de subsanación consensuada con el INVU. Esta última es la revisión final, se envía el expediente con las subsanaciones que acordamos, y vuelvo a insistir, no todas las batallas ni todo lo que nosotros propusimos lo ganamos pero el 90% de la propuesta sí fue aprobada. Entonces el INVU lo que está esperando es que nosotros mandemos el expediente y por supuesto que lo van a revisar. Ellos van a revisar que no hayamos cambiado lo que nosotros acordamos en las mesas de trabajo. Una vez que el proceso se devuelva el Concejo, el Concejo tiene que deliberar si nos autoriza a publicar en La Gaceta porque el Concejo es el último que decide eso. Ahora bien, ¿por qué nosotros estamos hablando de que no tienen que haber modificaciones de

fondo? Porque resulta ser que para publicarlo en La Gaceta, la oficina está promoviendo la contratación de un filólogo que le dé lectura al documento y que de alguna manera todo lo que sean errores de redacción, incluso por ser un documento tan manipulado algunas veces se pierde la configuración del articulado y cosas de ese tipo que son de forma, deberían de ser subsanadas antes de esa publicación. Por eso es por lo que se tuvo cuidado en decirlo, cualquier cambio que nosotros hagamos desde la aprobación hasta la publicación tendría que ser meramente de forma y de redacción y no de contenido o de fondo. ¿No sé si te contesté las dos cosas? – Don Alfonso Víquez señala: sí, muy gentil. Entonces, me faltan un par de cositas don Oscar y un comentario. Nada más que nos confirme si efectivamente, de todo el ejercicio que se ha hecho a ustedes les parece que dentro de lo que se pudo lograr y dentro de esos límites es lo más conveniente para el cantón respecto de lo que teníamos. Sobre todo la comparación, la evolución que puede haber hacia algo más positivo para los habitantes. Lo segundo es si este es un momento oportuno para incorporar en el acta el texto del plan. No la publicación como tal en el diario oficial sino la publicidad que se le da al documento que está aprobando el Concejo, que a mí me parece que eso debe de hacerse. Y me hace una consulta una señora que dice: no entiendo por qué se le cambió el color del lote a la antigua fábrica de gelatina que está al lado de la naciente Arriaz que era verde (lo traslado casi que literalmente) y consulta si es eso puede provocar algún impacto por viviendas. Y finalmente un comentario que tiene que ver con lo que mencionaba don Óscar y es que, efectivamente, esto le va a cambiar la densidad urbana a muchas o a varias poblaciones y hay que tener un poco de cuidado, sobre todo en el centro de Cartago. Aquí tenemos una experiencia en el Distrito Oriental donde se autorizó la construcción de un edificio de 6 o 7 pisos para residencias estudiantiles que ha generado una serie de afectaciones, la más recienten los vecinos, que no sabemos si hay relación o no (no lo puedo asegurar) es que a partir del momento en que se habilitó el edificio está faltando el agua en el residencial. Entonces lo pongo nada más

como ejemplo de que sí, efectivamente, el plan es una hoja de ruta, pero a la par del plan tiene que haber una serie de decisiones y de gestiones y que se debe gerenciar y administrar el recurso del cantón para que este impacto sea positivo en lugar de negativo. Sobre todo porque a veces se atraen inversiones de otros sitios, como ha pasado en otros cantones cercanos o asentamientos, que tal vez no son lo más conveniente y los que terminan viéndose afectados son los vecinos que originalmente han vivido ahí toda su vida. Quedo atento a las respuestas. – Don Oscar López continúa: voy a seguir con doña Grettel y después con Alfonso. Ya le adelanté lo de Barro Morado y con respecto a lo que me consultó en el segundo punto el Reglamento de Construcciones del INVU varió. Una limitante que tenía la Dirección de Urbanismo y mi oficina en particular, que siempre ha estado asociada por supuesto a urbanismo, es que cuando nosotros teníamos que dar un uso de suelo en urbanización, había que pedir firmas de vecinos y además, que se aplicaba muy fuerte el mapa oficial. El Reglamento General del INVU ya varió. Es más, nosotros no teníamos anteriormente a este Plan Regulador una norma que contraviniera eso no; se podía. Pero como ya el INVU varió, y ese instrumento ya no se aplica de esa manera, nosotros lo que estamos utilizando es el principio de no generar molestia, digamos, el ancho de la calle, si es muy importante, porque principalmente cuando uno llega con carros ruteros, esto y lo otro es cuando uno ve que hay molestia. Claro, hay que adaptarse a las nuevas necesidades, a mí a veces me transmita a un uso de suelo y me decían: don Oscar, es que yo estoy vendiendo fármacos, pero ni siquiera los embodego en la casa. Lo que yo ocupo es una patente porque yo trabajo virtualmente. Entonces, hay unas cosas que uno dice: bueno, sí, en realidad se le debería dar porque trabaja en el cuarto de la casa y a nadie molesta, pero de acuerdo a la norma no se podía. Entonces, hay ciertas cosas que ya variaron, incluso desde la regla general y nuestro Plan Regulador quedó armonizado con el reglamento del INVU. Con respecto a las preguntas de don Alfonso. Ya a mí me han consultado varias ocasiones que por qué nos publicamos como una continuidad de cómo quedó

el Plan Regulador después de las subsanaciones. Yo no sé si lo que me estaba planteando Alfonso es que se adjunte a este acuerdo todo el Plan Regulador. Efectivamente está adjuntado porque sin el expediente ustedes no me podían autorizar a enviarlo. Ahora bien, si la pregunta es darlo a conocer al público, yo no tengo ningún problema, eso es algo que lo debería de acordar el Concejo por una cuestión de transparencia al ciudadano. – Don Alfonso Víquez señala: tal vez si me permite una aclaración a la pregunta. Lo que yo consulto es si en el acta de hoy, no en otro documento, debiera incorporarse el texto del Plan Regulador que se está aprobando por un asunto de seguridad jurídica para nosotros, para los vecinos, para todo el mundo. Lo que hay hasta ahora, en el entendido de que se va, eventualmente, a ajustar la redacción como usted decía por un profesional en Filología y se va a mandar a publicar ya la versión final depurada. Pero yo sí creo que es importante tener su criterio en cuanto a si se debe incorporar en el acta o no. Sería un acta robusta, grandecita, pero como no se tienen que imprimir en principio, creo que es un tema que puede incorporarse o que debe incorporarse. Pero me gustaría saber su criterio, básicamente esa es la aclaración. – Don Oscar López indica: bueno, es que por la cantidad, que son como 500 hojas, yo no lo recomiendo. Ahora, sí es parte del acta porque es el expediente y queda como parte de los atestados del oficio que yo envié a través de la comisión. Y vuelvo a insistir, la comisión no mandó el oficio íntegro, si eso no se puede por algún razonamiento que ha tenido este Concejo, al menos debería de mencionarse que lo que se está citando es ese oficio porque en buena teoría ese oficio quedaría vinculante para cualquier consulta de cuál fue el oficio que potenció el enviar la revisión. Ahora, lo que motiva, en el caso de mi oficina a hacer el último informe es porque ustedes nos remitieron a la comisión la notificación de que SETENA ya había aprobado la resolución ambiental. Entonces, yo lo que estoy contestando es precisamente esa resolución y estoy diciendo que es la oportunidad para mandar al INVU la última revisión, porque si ya tenemos el visto bueno de la SETENA, ya podemos hacerlo. Con respecto a lo que mencionaste de la fábrica

de gelatinas, acordémonos que la fábrica de gelatinas está colindando con la zona de los tanques de Arriaz. Normalmente eso en el Plan Regulador había quedado como una mancha de vivienda pero de media densidad y esa finca nunca se ha desarrollado porque ¿a quién le va a convenir hacer lotes de 300 m²? Ningún urbanizador compraba esa finca por eso. Entonces con un análisis más profundo de los índices de fragilidad ambiental y por el vínculo que tiene con el tanque de Arriaz, se dejó una zona mixta al frente de la propiedad para que se pueda desarrollar y la parte interna de la finca quedó como una zona de protección para poderla vincular a este recurso, que para nosotros es fundamental, que es el agua. Igual con Ronnie ideamos quede una calle pública planificada porque si se llega a desarrollar hay que habilitar el acceso público a nuestra finca. Eso quedó determinado en esa en esa cuestión. No sé si ya te contesté todas las preguntas. ¡Ah bueno! lo del edificio de 6 pisos que por cierto lo que se aprobó fue un informe de minoría que yo redacté. Te digo: qué curioso que se quejen por ese edificio pero nunca se han quejado de todas las cuarterías que hay en las casas. Qué curioso que cuando se ponen las cuarterías, incluso sin permiso porque no hay regulación y se cubren todos los patios y se cubren todas las cocheras, a nadie se le va al agua. Porque les digo: ahí hay negocio en una gran cantidad de fincas de esa urbanización porque es natural, lógico, estoy vinculado al Tecnológico. Entonces era muy fácil alquilar el cuarto, convertir la cochera en cuartos y hay un sinfín de ese tipo. Ahora bien, ¿por qué yo apuesto a formalizar? Porque la formalización nos da el control y ahora lo que estamos hablando, si yo no tengo suficiente agua y estoy potenciando una ciudad de alta densidad ¡ojo! el que tiene el reto es la municipalidad y el acueducto de aumentar el servicio. Usted no puede seguirle diciendo a la gente que no puede construir en las fincas que están de reserva pero que tampoco en la ciudad. Vamos a ver: el reto aquí es que si se planificó y el uso de suelo se potenció, yo tengo que ser lo suficientemente garante de esa propuesta y aumentar las posibilidades de servicio y no es que yo voy a estar repartiendo las cuatro gotas de agua, las mismas siempre. Si eso es así,

mejor no aprobar este Plan Regulador y nos quedamos como estamos. No sé si ya cubrí todo, señor presidente. – Don Marvin Villegas manifiesta: buenas noches. Sí, es importante mencionar que no sé si fue más bien un error material, pero sí, por lo menos tuvo que mencionarse el oficio OMPU-OF-060-2023. De hecho, nosotros lo vimos en la comisión y de hecho se tienen que incorporar los 50 documentos que vienen ahí, que son el respaldo de ese oficio, el OMPU-OF-060-2023 que es donde se hace todo el análisis histórico de todo el plan. Es muy importante que ese documento esté y con las observaciones que se hicieron en la comisión. Ahí están los compañeros y compañeras de la comisión que no me dejan mentir que ese documento sí tiene que ir con los 50 documentos que están ahí, más el expediente completo. Todo eso tiene que ir al INVU para que el INVU dé la respectiva aprobación. Me declaro culpable porque sí tuvo que haberse, por lo menos mencionado y sí, el oficio tiene que ir con esos 50 documentos que respaldan todo lo que viene mencionando ahí. La pregunta es si podemos hacer esa subsanación en este momento. No sé, los compañeros o señor presidente, si se puede subsanar en este momento para que vaya con las observaciones y los 50 documentos que sustentan el oficio OMPU-OF-060-2023. Muchas gracias. – El presidente Arce Moya señala: de hecho el dictamen dice que se adjunte todo el expediente, entonces no cabe reiterar el tema porque se entiende que el expediente es todo lo que don Óscar ha adjuntado. – Don Marvin Villegas indica: perfecto, pero sí que conste en actas que efectivamente el oficio OMPU-OF-060-2023 es al que se hace referencia en este dictamen y que va con esos 50 documentos. Muchas gracias. – Doña Yahaira Arias manifiesta: buenas noches. Don Oscar, quisiera agradecerle a usted como el líder de ese proyecto, a su equipo y a todos los que nos han venido acompañando en este proceso, igual a mis compañeros que forman parte de la comisión. También hago extensivo este agradecimiento, a aquellos funcionarios que hoy no están acá, pero fueron parte del proceso con su profesionalismo y aportaron a este logro. Tengo una consulta que me están haciendo vía WhatsApp del Distrito Quebradilla. Quisieran saber ¿cuánto

es el mínimo para poder segregar lotes de ese distrito? Muchísimas gracias. – Don Marco Arias indica: gracias, señor presidente. Estaba corroborando la consulta. Ahora que hablo Óscar de los tamaños de los edificios, que también era una inquietud de la regidora Solano, se vayan a hacer gradualmente Óscar. Si yo estoy en el parque central de Cartago o en Plaza Mayor, pues obviamente no voy a tener la misma opción de construir un edificio alto que lo va a tener alguien del distrito de Llano Grande o El Carmen, porque obviamente, no me va a tapar la visión, ¿esa propuesta va regulada conforme al ángulo de visión? Gracias, señor presidente. – Don Rodolfo González indica: sí, muy buenas noches. Don Óscar que interesante este Plan Regulador, puesto que la experiencia que usted tiene dentro de esta municipalidad me imagino que le ha llevado hasta este momento hacer este tipo de Plan Regulador más que usted y sus colaboradores se dan cuenta de que Cartago tiene que avanzar y que a veces Cartago no ha avanzado por las limitaciones del Plan Regulador anterior. Espero que lo puedan aprobar los regidores y que sea de beneficio para la provincia de Cartago. Cartago tiene que avanzar y nosotros no podemos pensar en que se quede atrás de las demás provincias. Nuestros abuelos decían que nuestras carreteras fueron diseñadas para carretas de bueyes. Le quería preguntar si para este Plan Regulador ya existen inversionistas interesados en esos edificios que se pueden hacer en la provincia de Cartago, que vengan a invertir aquí a Cartago y que no se quede en las gavetas. ¿Cómo se va a hacer para atraer inversionistas para que esta provincia se desarrolle? Muchos muchachos tienen que salir a otras provincias a buscar trabajo porque no hay los suficientes aquí en la provincia. Un día de estos había como 2000 personas haciendo fila ahí en la biblioteca pública y le da vuelta a toda la biblioteca y a María Auxiliadora. Y uno pasaba y le daba tristeza ver muchachos jóvenes con una utilidad de trabajo y unos deseos de trabajar y quizás tal vez con estas inversiones, Cartago se desarrolle como las provincias de Heredia que le cuentan a uno de los muchachos o de Alajuela y uno se queda triste de oír a los personas comentando esas cosas que a Cartago a que lo vienen la juventud

y los trabajadores es nada más a dormir. Otra cosa, ¿en el Plan Regulador existe un plan para que las paradas de buses que se encuentren en un mismo sitio o que la gente tenga posibilidad de llegar a una sola terminal? En el Distrito Occidental algunos vecinos se están estresados o preocupados y otros ven bien de que iban a poner unas paradas de buses ahí. No sé si en el Plan Regulador existe la regulación de las paradas de buses. Muchísimas gracias. – Don Marvin Villegas señala: quisiera secundar las palabras de felicitación y agradecimiento de doña Yahaira para don Oscar como coordinador, no sé si ese es el término del equipo de técnicos del Plan Regulador; a los que están acá presentes y a los que no están por todo su trabajo. A los compañeros y compañeras de la comisión también el agradecimiento: Yahaira, Mariana, Marco Arias, Marcos Brenes, José David Mitta y en especial a compañero que no está, que se nos adelantó, a Diego Meneses, que también fue parte de esta de esta comisión; para él el agradecimiento. De manera personal, yo como presidente de esta comisión siento que vienen cosas y que es importante que una comisión como estas permanezca. Ahorita se está trabajando en un presupuesto para un nuevo plan de viabilidad ambiental que se necesita y que es urgente. Sería bueno que para el directorio que viene poder establecer (no sé si el reglamento o el o el Código Municipal lo permite) que se le dé seguimiento a esta comisión porque hay muchas cosas que están por venir y ese equipo técnico debería mantenerse para estar vigilantes en todos estos procesos que nos acaba de explicar Oscar. De nuevo el agradecimiento para los compañeros y las compañeras, tanto del equipo de técnicos como de la comisión especial. Gracias. – Don Oscar López señala: muchas gracias a Yahaira y a Marvin. Realmente hemos trabajado muy armónicamente con transparencia y firmeza. Hemos aprovechado el conocimiento de todos los técnicos. No siempre estamos de acuerdo, tenemos que decir que el Plan Regulador en todo su texto fue discutido, pero no necesariamente consensuado, muchas veces tuvo que ser votado y no siempre estaban todos los técnicos. Entonces hay que también ser justo de que muchas cosas que

pueden estar en el Plan Regulador le incomoden a alguno de los técnicos, pero si no éramos constantes o frecuentes, obviamente el proceso tenía que continuar. Con lo que dice don Marvin de la continuidad, imagínese que, si este este proceso, que es de modificación, tardó 4 años, nosotros no nos podemos estar esperando a que ya esta versión esté caduca para establecer la plataforma y hacer el siguiente, y el que sigue ya no es modificación, es actualización porque tenemos que meter todos los 11 distritos, tenemos que actualizar la viabilidad ambiental. Incluso hay que valorar si se hacen las perforaciones hídricas si realmente terminamos dónde están las fallas porque ustedes saben que hay diferencias entre las fallas de la Comisión Nacional de Emergencias con respecto al mapa de fallas de nosotros. Esas distorsiones, obviamente hay que tratarlas de superar porque debemos tener una viabilidad ambiental más actualizada y ser más certero en el diagnóstico del territorio y en la propuesta de la capacidad ambiental al que vamos a someter el nuevo Plan Regulador. Por supuesto que este Plan Regulador plantea un gran desarrollo. Cuando yo digo que la zona industrial va a tener 100 hectáreas, imagínense que ahorita me enteré de rebote que están tramitando un permiso de construcción para la ampliación de una planta que son 20 millones de dólares y van a generar 1600 empleos. Cartago no ha dejado de generar empleo en nuestra zona industrial, precisamente por haber potenciado este clúster de producción médica y creo que con esas otras 100 hectáreas eso no se va a detener. Ahora bien, lo que me preguntaban con respecto al tema de movilidad, por supuesto, incluso el Plan Regulador actual señala dónde tienen que estar las estaciones sectoriales tiene. También donde debe de estar la intermodal y tiene un reglamento de vialidad que, por supuesto es muy difícil de concretar, Imagínense en que el eje de Guadalupe-Caballo Blanco tenemos aproximadamente 10 años de gestionarlo y solo pudimos construir el de Aros Mundial por la finca de don Álvaro Sancho, que tuvo la gentileza de donar conjuntamente con los Salesianos esa parte. Entonces, si tardamos tanto en ejecutar proyectos viales y este tipo de propuestas es porque económicamente

no hemos encontrado el instrumento adecuado. En este momento con don Mario nos hemos estado ayudando en conjunto para generar una sociedad de economía mixta y llegar a un entendimiento con Mega Súper y con el INCOFER para producir la estación intermodal en el sector del mercado. Igual una de mis sugerencias es que si nosotros no tenemos terreno y en ese caso sería el mercado, obviamente no estaríamos apostando nada, es decir, en una sociedad para que nos quede el 51% de las acciones, por supuesto que tenemos que poner algo y posiblemente va a tener que ser el mercado municipal. Entonces hay muchos retos como lo dice Marvin lo están interpretando ustedes. Los retos para una ciudad como Cartago son muchos porque hay resolver problemas de congestionamiento vial, este tipo de paradas en las calles que donde las pongas van a estorbar a alguien; a uno le va a estovar en una cochera, a otro le va a estorbar el ruido, a otro le va a estorbar el humo, etc. Entonces, por supuesto, en el Plan Regulador existe un reglamento de viabilidad donde se supone que va a estar sectorizada una parada para el oeste, una parada para el este, una parada para el sur, una parada para el norte. Ahora ¿quién la construye?, ese es el problema de la regla y por eso les digo que hay que arreglar reglas. ¿Cómo es posible que en el reglamento del CTP o del MOP les corresponde a las municipalidades hacer las paradas? Es decir, si el que está sacando el provecho del servicio es el que está dando el servicio ¿por qué no es son ellos los que construyen las paradas? Entonces vean que hay ciertos artículos de ley, por eso yo les digo, nosotros los técnicos nos hemos topado con cerca, porque por más que planifiquemos y dejemos plasmada las cosas, cuando llegamos a la parte general, digamos al centralismo del Estado, ciertas cosas no se pueden hacer porque sencillamente dependemos de las normas que ellos tienen y su toma de decisión. ¡Pero bueno! la buena noticia es que sí estamos potenciando un mayor desarrollo. Lógicamente, estos proyectos que estamos generando de proyecto MUEVE con el tren y están dando la noticia que ya el tren va a llegar a Paraíso, esa pujanza para que el tren siga funcionando por supuesto que hasta que no se

hagan los 2 ejes no sean eléctricos, no vamos a tener una buena capacidad de salir en tren de Cartago, pero bueno, son de las cosas que hay que seguir generando y el Plan Regulador las tiene contempladas. A nivel de planificación, el Plan Regulador tiene respuestas para estos temas, solo que como les digo, yo tengo 20 años de estar aquí, hemos tratado de potenciar el plan vial que yo siempre he felicitado a Juan Carlos por eso, siempre se han dejado las franjas verdes en las urbanizaciones y sin embargo a veces parecen porteros abandonados porque no hemos podido construir el eje y es que no son baratos. Creo que con eso estaríamos concluyendo el tema. – Don Mario Redondo manifiesta: buenas noches. Efectivamente, como se ha indicado, este ha sido un esfuerzo largo que ha involucrado a dos administraciones municipales y que ya casi culmina con la aprobación esperamos en estos días de los diferentes documentos que constituyen el Plan Regulador. Yo quiero hacer un reconocimiento especial a don Óscar, al equipo de trabajo que he estado alrededor de esto, está aquí don Juan Carlos, don Jorge Araya no está, a Pamela, que está ahí también y a todo el equipo de Planificación Urbana y a otros funcionarios que han contribuido y que no están esta noche acá. A todos ellos, un reconocimiento, a la comisión que ha hecho también un trabajo importante y decir que es una pieza importante en toda una estructura, eh, que debe conllevar una visión de desarrollo para el cantón central de Cartago. Se combina con múltiples otros temas y aspectos que se vienen trabajando, no es el momento para abordarlos, pero sí quería aprovechar el espacio para solicitar el apoyo del Concejo Municipal y para reconocer el esfuerzo de todos los que han contribuido con esta iniciativa. Gracias, señor presidente. – El presidente Arce Moya manifiesta: ampliamente discutido el dictamen CSPR-31-2023 y tomando en consideración todo lo expuesto y tomando en cuenta que el expediente completo será enviado con este dictamen, como lo ha expresado el presidente de la comisión y don Óscar López, el cual tiene que ir con toda la información al INVU para su estudio, valoración y aprobación en votación el dictamen. - Visto el dictamen, el presidente Arce Moya somete a votación el

dictamen así como su firmeza, suficientemente discutido, somete a votación; **se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Quesada Moya en lugar del regidor Arias Samudio, Solano Avendaño, Brenes Figueroa, Víquez Sánchez, Madriz Jiménez, Guzmán Castillo, Torres Céspedes, Halabí Fauaz y Arce Moya, aprobar el dictamen CESPR-31-2023, por lo tanto se acoge la propuesta con su respectivo envío a revisión final por parte del INVU sin que medie ningún cambio de fondo, para que de esta forma retorne con su respectiva aprobación, y por último se autorice a la administración a su respectiva edición y publicación en la Gaceta, según los alcances del Articulo 17 de la Ley de Planificación Urbana. Se adjunta el expediente actualizado con toda la información vinculante una vez concluida la fase de acompañamiento convenida con el INVU/MIVAH, donde se puede dar lectura a todo el proceso de elaboración, revisión y subsanación de la propuesta. Se aprueba la firmeza del acuerdo.-** Notifíquese este acuerdo con acuse y fecha de recibo al Arq. Oscar López Valverde Encargado Oficina de Planificación Urbana, al INVU y al Lic. Mario Redondo Poveda Alcalde Municipal. – **Acuerdo definitivamente aprobado.----------**

ARTÍCULO 3. -SOBRE ACTA 255-2023 ARTÍCULO 35. OFICIO DU-251-06-2023, SOBRE ATENCIÓN COMUNICACIÓN DEL PROCESO RELACIONADO AL PLAN REGULADOR DE CARTAGO POR PARTE DEL INVU. ----------

Se conoce dictamen CESP-32-2023 de fecha 04 de agosto del 2023, presentado por la Comisión Especial de Seguimiento del Plan Regulador, y que dice: *"…Para su información y fines consiguientes, nos permitimos remitir el artículo 2° del Acta N° 23-2023, sesión extraordinaria celebrada el 03 de agosto del 2023. ARTÍCULO 2. SOBRE ACTA 255-2023 ARTÍCULO 35. OFICIO DU-251-06-2023, SOBRE ATENCIÓN COMUNICACIÓN DEL PROCESO RELACIONADO AL PLAN REGULADOR DE CARTAGO POR PARTE DEL INVU. Se conoce oficio de fecha 20 de julio 2023, suscrito por la Licda.*

N°261-2023

Guissella Zúñiga Hernández Secretaria del Concejo municipal, por medio del cual remite Acta 255-2023 artículo 35. Oficio DU-251-06-2023, sobre atención comunicación del proceso relacionado al Plan Regulador de Cartago por parte del INVU. – Vistos los documentos el presidente de la comisión propone recomendar al Concejo Municipal tomar nota. - De seguido somete a votación, la propuesta en conjunto con la firmeza, quedando cuatro votos positivos de los regidores Villegas Bejarano, Arias Samudio, Muñiz Gómez y Brenes Figueroa. Por lo tanto, esta comisión por unanimidad acuerda: 1. Recomendar al Concejo Municipal tomar nota. 2. Acuerdo definitivamente aprobado…". -Visto el dictamen, el presidente Arce Moya somete a discusión, suficientemente discutido, somete a votación, **se acuerda por unanimidad de nueve votos afirmativos de los regidores Quesada Moya en lugar del regidor Arias Samudio, Solano Avendaño, Brenes Figueroa, Víquez Sánchez, Madriz Jiménez, Guzmán Castillo, Torres Céspedes, Halabí Fauaz y Arce Moya, aprobar el dictamen CESPR-32-2023, por lo tanto, se toma nota.** Notifíquese este acuerdo con acuse y fecha de recibo al Lic. Mario Redondo Poveda Alcalde Municipal. ----------

Al ser las diecinueve horas con cincuenta minutos, se levanta la sesión.

Jonathan Arce Moya	Guissella Zúñiga Hernández
Presidente Municipal	Secretaria Concejo Municipal

Mario Redondo Poveda

Alcalde Municipal