

ACTA EXTRAORDINARIA N° 10-12

Acta número diez-doce de la sesión extraordinaria que celebra el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano el día veintidós de Junio de dos mil doce a las diez horas en el salón Los Caraos ubicado en el campo ferial en Cóbano.

CONCEJALES (AS) PROPIETARIOS PRESENTES

Minor Jiménez Gutiérrez	PRESIDENTE Y SINDICO
Ronny Rodríguez Villalobos	
Romelia Vargas Hernández	
Kattia Núñez Castro	

CONCEJALES (AS) SUPLENTE PRESENTES

José Fernando León Sandoval
Josué Villalobos Matamoros

CONCEJALES AUSENTES CON JUSTIFICACION

CONCEJALES AUSENTES SIN JUSTIFICACION

Reina Gloria Cruz Jiménez
Enio Valenzuela Ruiz
Alba Rosa Gómez Espinoza

INTENDENTE

Omar Fernández Villegas

VICE INTENDENTA

Mercedes Delgado Vargas

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

ADEMAS LA PRESENCIA DE:

Alcides Fernández. Encargado Dpto. de ZMT
Lcda. Francil Herrera. Asesora Legal del Concejo
Lic. Antonio Farah. Instituto Costarricense de Turismo
Arq. Rodolfo Lizano. Instituto Costarricense de Turismo
Arq. Guillermo Miranda. Instituto Costarricense de Turismo
Ing. Franklin Murillo. MINAET Cóbano

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión con base en el siguiente orden del día:

- I. Apertura de Sesión Extraordinaria. Presidente
- II. Entrada de la Bandera Nacional y Entonación del Himno Nacional. Presidente
- III. Bienvenida y explicación de la metodología de trabajo. Presidente
- IV. Presentación DE LA PROPUESTA DE PLAN REGULADOR CABUYA-MONTEZUMA. A cargo del Sr. Alcides Fernández Elizondo encargado del departamento de Zona Marítimo Terrestre. (30 Minutos)
 - Propuestas: zonificación, vialidad y reglamento
- V. Preguntas y consultas. Verbales o escritas(30 Minutos)
- VI. CIERRE DE LA SESION. PRESIDENTE.

I. Apertura de Sesión Extraordinaria.

Al ser las diez horas el presidente da por iniciada la sesión e invita a ponerse de pie para la entrada de la bandera.

II. Entrada de la Bandera Nacional y Entonación del Himno Nacional. Presidente

A cargo del Intendente Omar Villegas y la Vice Intendente Mercedes Delgado.
Se entona el Himno Nacional.

III. Bienvenida y explicación de la metodología de trabajo. Presidente

El presidente le da la bienvenida a los invitados especiales y a todo el público presente y explica metodología de trabajo donde el señor Fernández, encargado del departamento explicará el plan.

IV. Presentación DE LA PROPUESTA DE PLAN REGULADOR CABUYA-MONTEZUMA. A cargo del Sr. Alcides Fernández Elizondo encargado del departamento de Zona Marítimo Terrestre. (30 Minutos)

- Propuestas: zonificación, vialidad y reglamento

a. Alcides Fernández. Encargado ZMT presenta propuesta de Plan Regulador.

El Plan Regulador Cabuya-Montezuma pretende planificar la zona costera que abarca de Cabuya a Montezuma en un ancho total de 200 metros, de los cuales 50 corresponden a zona pública y 150 metros a zona restringida

- **La Zona Pública:** una franja de la playa de 50 metros de ancho entre la línea de marea alta y la línea exterior de la Zona Restringida. Esta zona frente a la playa está abierta al público. Posesión privada o la ocupación de esta zona está estrictamente prohibido. Sin embargo, nadie puede traspasar propiedades privadas o de la zona restringida con el fin de llegar a la zona pública.

La Zona Restringida: una franja de la playa de 150 metros de ancho desde el límite de la Zona Pública hacia el interior. La ley permite al gobierno a conceder contratos de arrendamiento llamado concesiones para la ocupación y el uso de esta zona frente a la playa de términos que van desde 5 a 20 años. Esta es el terreno que los hogares o negocios a lo largo de la playa puede utilizar en beneficio propio o monetario. Algunos edificios están permitidos en esta zona, pero volverá a los municipalidades a la terminación del contrato de arrendamiento, a menos que el **contrato de arrendamiento se extiende.**

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

ART 1. ZONA PUBLICA

a) Definición

Espacio destinado a facilitar el uso público de las playas. Es una franja de 50 metros de ancho medidos a partir de la línea de pleamar ordinaria, delimitada por los mojones del Instituto Geográfico Nacional (IGN). La Zona Pública no podrá ser objeto de ocupación alguna. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de personas. No se permitirá el paso de vehículos automotores ni de animales de carga salvo casos de excepción de acuerdo al artículo 22 de la Ley 6043. El desalojo progresivo de aquellas edificaciones o instalaciones ilegales y su remoción, forman parte del programa de ordenamiento de la ZMT.

ART. 2. ZONA DE PROTECCION (PA)

Definición

Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) represente una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera.

- **Propósito**

Protección de franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal. El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de IFA.

- **c) Localización**

La Zona de Protección ha sido delimitada en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas P.

- **d) Usos permitidos**

- Miradores.
- Áreas de estar.
- Senderos peatonales.
- Reforestación.

- **e) Usos no permitidos**

- Hospedaje.
- Residencia.
- Comercio y en general cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.

- **f) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley No. 6043 y su Reglamento

- **g) Requisitos**

Cumplir con lo estipulado en la viabilidad ambiental por parte de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y cumplir con todo lo requerido estipulados

Artículo 3: ÁREA NÚCLEO PARA ATRACCIONES TURÍSTICAS (TAN)

- **Definición**

Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

- **b) Propósito**

Es el Centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los 50

servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

- **c) Localización (TAN 1)**

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN

- **d) Usos permitidos**

Los usos permitidos de **SERVICIOS BÁSICOS** son:

- Guarda ropa
- Sanitarios
- Duchas
- Salvamento
- Medico
- Información
- Comunicaciones
- Parqueos

- **e) Localización (TAN 2)**

El Área Núcleo para Atracciones Turísticas se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 2.

- **f) Usos permitidos**

Los usos permitidos de **ESPARCIMIENTO PÚBLICO** son:

- Canchas deportivas
- Juegos infantiles
- Zonas de descanso
- Parques recreativos

- **g) Localización (TAN 3)**

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 3.

- **h) Usos permitidos**

Los usos permitidos de **COMERCIO** son:

- Café
- Soda
- Fuentes de soda
- Tiendas
- Artesanías
- Panaderías
- Servicios
- Abarrotes

- **i) Usos no permitidos**

- Alojamiento turístico
- Restaurantes
- Piscinas
- Vivienda

- **j) Concesión**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley No. 6043 y su Reglamento

- **k) Requisitos**

Área mínima y máxima

Servicios básicos: Mínimo: 1 500 m²

Máximo: 5 000 m², cada lote

Esparcimiento: Mínimo: 5 000 m²

Máximo: 10 000 m², cada lote.

Comerciales: Mínimo 1 000 m²

Máximo 5 000 m², cada lote

Cobertura Hasta un máximo de 80 %

Densidad N/A
Altura 1 piso en 7.5 metros máximo
Retiros 3 metros

Artículo 4: ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO (TAP)

- **a) Definición**

Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y bajas. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el *Reglamento de las empresas y actividades turísticas*, y el *Reglamento de empresas de hospedaje turístico*, ambos dictados por el ICT.

- **b) Propósito**

Promover el desarrollo de empresas turísticas.

- **c) Localización**

El Área Planificada para el Desarrollo Turístico se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAP.

- **d) Usos permitidos**

Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. El tipo y características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

- **e) Usos no permitidos**

Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

- **f) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

- **g) Requisitos**

Área mínima y máxima

Empresas de hospedaje: Mínimo: 5 000 m²

Máximo: 60 000 m², cada lote

Otro tipo de empresa: Mínimo: 1 500 m² Máximo: 3 000 m² Cobertura Hasta un máximo de 60%

Densidad

Lotes de 5 000 a 20 000 m², hasta 30 habitaciones/hectárea

Lotes de 21 000 a 40 000 m², hasta 40 habitaciones/hectárea

Lotes de 41 000 a 60 000 m², hasta 50 habitaciones/hectárea

Altura 3 pisos o 14 metros de altura máxima

Retiros 5 metros

Artículo 5: ZONAS MIXTAS DE SERVICIOS BÁSICOS (MIX)

- **a) Definición**

Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el *Reglamento de empresas de hospedaje turístico*.

- **b) Propósito**

Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el Reglamento de empresas de hospedaje turístico.

- **c) Localización**

Las Zonas Mixtas de Servicios Básicos (Turístico y Comunal) se han ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas MIX.

- **d) Usos permitidos**

Uso turístico: Empresas turísticas con declaratoria turística emitida por el ICT. El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

Uso comunal: vivienda unifamiliar, tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, pequeños comercios. Se permiten parques recreativos, canchas deportivas, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.

- **e) Usos no permitidos**

Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

Para uso comunal: Viviendas de alquiler o para usos comerciales

- **f) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

- **g) Requisitos**

Área mínima y máxima Uso turístico:

Mínimo 500 m²

Máximo: 10 000 m² cada lote

Uso vivienda

Mínimo 500 m²

Máximo 4 000 m² cada lote

Uso comercial:

Mínimo: 200 m²

Máximo: 2 000 m², cada lote

Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad Turismo: Hasta 30 habitaciones/hectárea

Vivienda: Una vivienda por lote

Comercio: Una unidad comercial por lote

Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo

Retiros 3 metros

Artículo 6: ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD (CAN)

- **a) Definición**

Áreas Núcleo para la Comunidad (CAN): Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales

- **b) Propósito**

Mantener y/o preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales.

- **c) Localización**

El Área Núcleo para la Comunidad se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAN.

- **d) Usos permitidos**

Instalaciones destinadas a servicios públicos, escuelas, iglesia, seguridad, bomberos, recreación y otros necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales cuando estos existan.

- **e) Usos no permitidos**

- Vivienda y comercio de cualquier tipo.

- **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen la Ley No. 6043 y su Reglamento

- **g) Requisitos**

Área Mínimo: 500 m²

Máximo: 5 000 m²; cada lote

Cobertura Hasta un máximo del 50% en el caso de construcciones.

Densidad N/A Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo

Retiros 5 metros

Artículo 7: ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA (CAR)

- **a) Definición**

Área Residencial Comunitaria (CAR): Áreas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.

- **b) Propósito**

Cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas

- **c) Localización**

El Área Residencial Comunitaria se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAR.

- **d) Usos permitidos**

Vivienda unifamiliar para pobladores locales. Pequeños negocios integrados a las viviendas.

- **e) Usos no permitidos**

Alojamiento con fines comerciales, o actividades comerciales.

- **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley No. 6043 y su Reglamento.

- **g) Requisitos**

Área Mínimo: 500 m² Máximo: 4 000 m²; Cada lote Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad Una vivienda por lote

Altura 2 pisos en 10 metros máximo

Retiros 3 metros

Artículo 8: ÁREA PARA COOPERATIVAS (OAC)

- **a) Definición**

Áreas para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, todas ellas sin ánimo de lucro.

- **b) Propósito**

Instalaciones de recreo, esparcimiento, descanso y vacaciones de agrupaciones sin fines de lucro.

- **c) Localización**

El área para Cooperativas se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas OAC.

- **d) Usos permitidos**

Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas, áreas recreativas y similares.

- **e) Usos no permitidos**

Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro.

- **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley No. 6043 y su Reglamento.

- **g) Requisitos**

Área instalaciones Mínimo: 500 m²

Máximo: 4 000 m²; Cada lote Cobertura Hasta un máximo de 60%

Densidad Hasta 30 habitaciones /hectárea

Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo

Retiros 5 metros

Artículo 9: BASE PARA PESCADORES ARTESANALES (CBP)

- **a) Definición**

Áreas para la ubicación estratégica de terrenos para una base para pescadores artesanales, tales como un centro de acopio y un punto de servicios para el atraque para los botes de pescadores artesanales.

- **b) Propósito**

Proveer espacio para una base para pescadores artesanales.

- **c) Localización**

La Base para Pescadores Artesanales se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CBP.

- **d) Usos permitidos**

Centros de acopio y puntos de atraque para los botes.

- **e) Usos no permitidos**

Empresas turísticas, actividades turísticas, viviendas.

- **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos de conformidad con la Ley 6043 y su reglamento.

- **g) Requisitos**

Área Mínimo: 500 m² Máximo: 5 000 m²; Cada lote Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad N/P

Altura 1 piso

Retiros 5 metros

Artículo 10: ÁREA PARA VIALIDADES (OAV)

- **a) Definición**

Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro de los 150 metros del área restringida de la ZMT.

- **b) Propósito**

Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.

- **c) Localización**

Las áreas para Vialidad se encuentran a todo lo largo y ancho de la zonificación del plan.

- **d) Usos permitidos**

Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.

- **e) Usos no permitidos**

Cualquiera que no sea vialidad.

- **f) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley No. 6043 y su Reglamento.

- **g) Requisitos**

De 10 metros de ancho con derecho de vía de 4 metros. En tramos inferiores a 150 metros calles de 8,5 metros. Senderos peatonales de 2 metros de ancho

Cada estacionamiento:

Mínimo 300 m² Máximo 600 m² Cobertura N/P

Densidad N/P Altura N/P Retiros N/P

V. Preguntas y consultas. Escritas(30 Minutos)

a. El presidente indica que se entra en el periodo de Preguntas y consultas las cuales todas serán por escrito y para las cuales se dará un periodo de treinta minutos.

b. Se concederán ocho días hábiles para que presenten sus sugerencias por escrito en el departamento de zona marítima terrestre o con la secretaria del Concejo en horario de 7.30 a.m. a 3.30 p.m. Estas deben estar debidamente identificadas con nombre, numero de cedula y fax o correo para contestar.

1. Silvia León Cubero. Cédula 1 792 044 ¿El Patrimonio Natural del estado incluye las áreas de protección del artículo 33 de la Ley Forestal?
R/ ALCIDES: El patrimonio natural del estado es de administración del MINAET las áreas de protección del Gobierno Local
2. Alexander Rojas Delgado. ¿Por qué nuestras casas que están fuera de los 50 metros las están tomando como uso de la comunidad, estas se ubican a un costado de la escuela y tienen alrededor de 20 años de construidas?.
R/ MINOR: Aun no se está aprobando el plan regulador apenas se está dando a conocer y hay un periodo para apelaciones.
3. Damaris Cerdas. Cédula 6 190 448. Quiero saber si estamos bien donde estamos viviendo estamos cerca del rio en Montezuma y dice la Municipalidad que es de alto riesgo pero son mentiras porque ese río nunca ha dado problemas, creo que el plan regulador que están proponiendo tiene muchas irregularidades. Estamos ubicados donde hay una área de camping y una poza que le entra el mar es el otro río que esta después de la cascada?
ALCIDES: Ya el concejo emitió un acuerdo donde se le hace ver a la Comisión de Emergencias que hay demasía de área en esos sectores pero hay que esperar respuestas.
4. Denis Pérez. ¿Yo he ganado cuatro juicios quiero que me digan que va a pasar con mi establecimiento y con las personas que trabajan en mi establecimiento?
R/ ALCIDES: El plan regulador establece áreas para reubicar a las personas que no pueden estar en ciertas áreas.
5. Irving Madrigal Mora. Cédula 2 421 648 ¿Por qué no divulgaron y capacitaron a las comunidades sobre el Plan Regulador como lo indica la Ley?
R/ MINOR: Los mapas han estado expuestos en la muni y el documento estaba en la oficina de zona marítimo terrestre para consulta de todos los que quisieran consultarlo, en un horario de 7.30 a.m. a 3.30 p.m.

VI. CIERRE DE LA SESION. PRESIDENTE.

Finaliza la sesión al ser las doce horas en punto.

Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Minor Jiménez Gutiérrez
PRESIDENTE