

**ACTA EXTRAORDINARIA N° 52-18
PERIODO CONSTITUCIONAL
2016 - 2020**

ACTA NÚMERO CINCUENTA Y DOS - DOS MIL DIECIOCHO DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA CINCO DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO A LAS TRECE HORAS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE

Dagoberto Villalobos Mayorga

PRESIDENTA SUPLENTE

Dunia Campos Salas

CONCEJALES PROPIETARIOS

Fernando Quesada López

Virginia Vargas Acosta.

Crisly Morales Méndez

CONCEJALES SUPLENTE

Manuel Ovares Elizondo.

SECRETARIO

Darío Álvarez Arguedas

INTENDENTE

Cinthya Rodríguez Quesada

VICE INTENDENTE

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

Eladio Picado Ramírez

Marcenette Castrillo Mena.

CONCEJALES SUPLENTE

Mario Delgado Rodríguez

Ronny Campos Muñoz

VISITA POR INVITACION

Lic. Juan Luis Bolaños – Abogado ZMT

Yocelyn Azofeifa Alvarado – Coordinadora ZMT

VISITANTES

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión

ARTICULO I. ORACION

ARTICULO II.

ARTICULO I. ORACION

A cargo del presidente

ARTICULO II. Audiencia Mario Arce - Los Güízarros Verdes S.A

PRESIDENTE: Les da la bienvenida y les concede la palabra.

MARIO ARCE: La idea del proyecto es construir unas pocas cabinas de baja densidad, todo lo que es el proyecto se ajusta a la normativa, el único problema es con los retiros, establecidos en el Plan Regulador.

Actualmente está vigente un plan regulador para la zona de Peñón de Ario muy antiguo el cual no contempla normas ambientales.

Dice que para la Zona Residencial Recreativa los retiros son de 3 y 5 metros, no obstante en el Departamento de Zona Marítimo Terrestre y los encargados de otorgar los usos de suelo, se ha interpretado que esos retiros no cuentan para restaurantes y cabinas, si no que se deben de pedir retiros de 5 y 10 metros. Esto es debido a una frase que está en el plan regulador que es *“para uso condicional de cabinas, véanse los requisitos de zona hotelera”*

Las zonas hoteleras exigen un montón de requisitos, se deben declarar de interés turístico, y existe un incompatibilidad entre los máximos y mínimos de estas zonas, establece que la zona residencial recreativo debe de tener como superficie máxima 2000m² mientras que para zona hotelera debe de tener una superficie mínima de 5000m².

MARIO ARCE: Se llevó a la propiedad a un especialista en materia ambiental, se constató que la propiedad tiene mucho fondo pero poco ancho, es un rectángulo, y tiene arboles dispersos por toda la propiedad, especies nativas de la zona y las cuales no se pueden talar, ya que están protegidos por ley. Con esta situación y según la recomendación del especialista, se plantea un proyecto turístico con un concepto de cabinas independientes, con cinco cabinas y una para el propietario, las cabinas serán de uno o dos niveles máximo, el proyecto además contara con una pequeña piscina y un rancho, además el proyecto prevé que se haga una planta de tratamiento biológica para las aguas residuales con el fin de reutilizar el riego en el mismo proyecto, además las aguas pluviales también serán captadas en tanques, para reutilizarlas.

La propuesta es dejar de retiro 5 metros al frente de vía pública, y 5 metros en la playa, con el fin de proteger la zona marítima terrestre.

MARIO ARCE: Planteamos las siguientes soluciones para esta situación:

- 1) Que se otorgue el uso de suelo, para uso condicional de cabinas y restaurante, con los parámetros ya mencionados, pero que se ponga con un asterisco o una nota que en materia de retiros se aplicara lo que está indicado en el estudio de impacto ambiental del proyecto, que sea SETENA, institución habilitada, y con recurso humano especializado en ese tema, quien diga cuales serían los retiros para ese proyecto, esta propuesta fue

solicitada desde abril de este año, respaldada con un oficio y firma del Dr. Astorga, con fundamento en el artículo 2 del decreto 31849 del año 2004, que dispone que los usos de suelo deben otorgar con posterioridad a los estudios de impacto ambiental, dicho artículo dice que el estudio de impacto ambiental es un trámite previo a la solicitud de uso de suelo, en la práctica SETENA le exige a cualquier interesado el uso de suelo para tramitarlo. Siguiendo con la propuesta después de tener el uso de suelo condicional, se solicita el estudio ambiental y posterior se presenta ante el Concejo y el departamento de ZMT para tramitar el uso de suelo definitivo, el cual será requisito para los permisos de construcción, y especificara los retiros que dijo la SETENA.

- 2) Ordenanza de cinco o seis artículos donde lo que se está proponiendo para este caso se hacía una cuestión más generalizada, esto le ayudaría a la Municipalidad a no tener que entrar en conflictos por el mismo tema, y aclarando que mientras no se logre actualizar el nuevo plan regulador integral, los retiros que están mal planteado en el plan regulador Peñón de Ario serán establecidos conforme lo determine el EIA.

MARIO ARCE: Con el tema de la consulta al ICT, esto podría o no volver, el Concejo tiene la potestad de tomar la decisión aquí, pero si deciden volver a consultar, que la consulta se haga lo más amplia posible para que puedan explorar bastante y que se adjunte toda la documentación respectiva.

DUNIA: Cuando ustedes tramitaron el uso condicional sabían que para cabinas aplicaban los retiros, y los requisitos.

MARIO ARCE: Esto paso por una situación muy particular, en el 2015 se tramitó una modificación al artículo 65 que fue aprobada por el concejo anterior, cuando se tramita el uso y luego el uso condicional la normativa era esa, que aplicaba esa modificación, y esta fue anulada en junio del año anterior, y hasta en SINALEVI la página de la Procuraduría, si se consulta el plan regulador Peñón de Ario, en la parte de los retiros aparece que fue reformado en el año 2015, y esto es una afectación a terceros, que aún no se haya actualizado, y no fue hasta que aquí no los comentaron de que ese acto se había anulado, entonces te respondo que es este caso, cuando se tramita el uso de suelo, se pensaba que el mundo era otro.

DUNIA: Si se sabe que la propiedad no da el espacio para hacer cabinas, porque se solicita el uso de cabinas.

MARIO ARCE: Lo que pasa es que en este plan regulador en la zona residencial recreativa se pueden solicitar entre otros usos, el de uso condicional de cabinas y restaurante, sin embargo este uso condicional no está condicionado a nada, no hay un requisito especial para poder tenerlo.

La propiedad cumple con todos los requisitos y por eso tiene inscrito el uso condicional de cabinas, el único problema es este tema de retiros. Ahora cuando se firmó el contrato de concreción ya estaba vigente la reforma al plan regulador, por eso es que se solicita este uso.

LIC. JUAN LUIS: Usted mismo nos da la razón del por qué estamos amarrados, se descubre que la reforma es un acto ilegal, improcedente, y por eso la reforma no procede.

Con el tema de la consulta el señor Farah, si es muy general no dice que es muy general, se hace específica responde que es muy específica, hay un problema de comunicación.

Nos responde que se deben de aplicar los retiros que están especificados en el uso condicional. Ahora tiene razón con lo del plan regulador, pero no podemos hacer nada este es el plan vigente.

MARIO ARCE: Conoce el artículo 5.13 del decreto 32967, donde establece la introducción de la variable ambiental a los planes reguladores ya existente, y en ese artículo se establece una metodología para introducir esta variable ambiental a los planes ya aprobados.

Ahora bien el artículo 10 de la ley de administración pública, establece el interés público, donde dice que se deben de aplicar los procedimientos administrativos en el marco del interés público.

Ahora ustedes quieren que yo valla a la sala constitucional y plantee la inconstitucionalidad del Plan Regulador Peñón de Ario, para que lo podamos discutir, no es interés de la concesión hacer esto.

LIC. JUAN LUIS: Yo estoy asesorando a un cuerpo colegiado y en mí recae una responsabilidad.

MARIO ARCE: tengo argumentos jurídicos, pronunciamientos de la sala constitucional que me dan la razón.

Don Antonio me comento que él no tenía idea del caso que le estaban hablando, solo se le hizo una consulta muy específica, ya cuando yo le presenta la documentación del caso cambio de opinión o al menos eso me hizo saber a mí. Yo no tengo ningún problema con tener una reunión con el señor Farah.

Ahora bien yo en el correo indique más o menos los términos en los que deben ir formuladas la consulta.

La pregunta en si no es general si no del tema en específico pero abarcando la totalidad de la problemática, si se deben de aplicar lo que dice el plan regulador, a pesar de que esto genere un daño ambiental.

Estoy en total disposición de ayudar a realizar esta consulta, y que esta valla con la bendición de las dos partes y que ya con este criterio podamos resolver, yo y la concesión no queremos tener que salir de aquí con una posición cerrada y plantear la nulidad del plan regulador, sino más bien llegar a un acuerdo.

VIRGINIA: Ya se habían reunido los dos abogados, lo digo porque se aprende mucho de los demás.

LIC. JUAN LUIS: hemos estado buscando y estudiando la solución, personalmente no me gusta decidir sobre cancelar concesiones y demoler, ya que esto implica perder.

VIRGINIA: es conveniente que se reúnen, así se ven las dos partes y se traigan aquí las cosas más sustanciosas, ya que nuestras decisiones están basadas en los criterios y recomendaciones de nuestros especialistas.

DUNIA: Seria bueno empezar a trabajar de qué manera se puede incluir los temas ambientales en los planes reguladores.

LIC. JUAN LUIS: el tema de ordenanza está planteado solo para tema de retiros?

MARIO ARCE: Si la propuesta de ordenanza está planteada específicamente para el tema de retiros, con el tema de reunirnos, siempre ha sido nuestra intención establecer el dialogo, y lo hemos hecho con el departamento de ZMT, y sin embargo ellos nos comunicaron que eso no les compete a ellos, el tema del ICT fue idea del departamento, ya que me dijeron que no tenían la competencia para manejar eso.

YOCELYN: En el momento en que se solicita el uso condicional ante el departamento por parte de la sociedad Los Guizarros Verdes S.A la coordinadora hace un documento donde se les indica que a la hora de optar por el uso condicional de cabinas, comenzarían a regir los retiros y demás de la zona comercial hotelera, si sabemos que los planes reguladores viejos tienen muchas inconsistencias.

MARIO ARCE: Yo entiendo y tenemos ya el uso inscrito debidamente, aquí el tema son los retiros. Y entonces que se envié la consulta al ICT, y por favor que sea con toda la documentación respectiva. Agradece el espacio y se retira.

CONSIDERANDO

- Que se ha conocido en audiencia la solicitud de la concesionaria Los Guizarros Verdes S.A sobre el tema de retiros.
- Que se requiere de un criterio legal por parte del ICT para resolver de la mejor manera posible este tema.

Acuerdo N° 1

Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA: “Solicitar el criterio de la Junta Directiva del ICT, del Departamento de Planeamiento, etc., sobre lo consultado por parte de los Guizarros Verdes S.A. a este Concejo Municipal, en lo que se refiere a la adecuación de los retiros aplicables al proyecto constructivo presentado por el concesionario a este gobierno local,

condicionando los mismos a los parámetros determinados por el estudio de impacto ambiental respectivo". **ACUERDO UNANIME.**

*****U.L*****

Finaliza la sesión al ser las quince horas en punto.

Darío Álvarez Arguedas
SECRETARIO a.i

Sr. Dagoberto Villalobos Mayorga
PRESIDENTE