Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

Acta #04: En reunión extraordinaria celebrada el día 27 de marzo del 2023, contando con la asistencia de Manuel Vindas Durán, presidente, Nicole Mesen Sojo, vicepresidenta, Kevin Mora Méndez, Secretario, Asesor: Mario Iván Rojas Sánchez Director, Dirección de Ingeniería y Urbanismo se conoció:

Agenda:

1. Oficio EIC-PRODUS-69-2023 suscrito por el Ing. Jonathan Agüero Valverde, Coordinador, Programa de Investigación en Desarrollo, Urbano Sostenible (ProDUS)
   Se procede con la lectura del oficio:

Primero les envío un cordial saludo y aprovecho para brindar respuesta a las observaciones remitidas por el INVU, mediante oficio DU-UCTOT-357-2022, en el marco del proceso de elaboración del plan regulador. Consideramos necesario realizar unos comentarios generales, previo a ya presentar el cuadro de respuesta a las observaciones. Dichos comentarios son los siguientes:
1) Sobre la supletoriedad La Ley de Planificación Urbana, mediante su Transitorio II, establece el carácter supletorio de la reglamentación generada por el INVU, resaltándose el siguiente extracto de este: "Transitorio II.- El Instituto dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta ley. Podrá, además, confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia, o parte de ella, sus propias disposiciones locales con ajuste a esta ley." Esto ha sido recalcado por la misma Sala Constitucional, pudiéndose destacar los siguientes extractos del Voto N°4205-1996: "Es en el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, y sus reformas, en que se dota al INVU de competencia para dictar disposiciones en materia urbanística en forma supletoria, siempre y

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

cuando las municipalidades no hayan ejercido esa potestad (...)", "queda claro que la competencia del INVU en materia urbanística, en primer término se dirige a la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, instrumento a través del cual, se fijan las políticas generales sobre el crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas, y que es elaborado por la Dirección de Urbanismo y es propuesto por la Junta Directiva del Instituto; y en segundo lugar, como competencia residual, la facultad de dictar las normas urbanísticas -reglamentos y planes reguladores- en ausencia de normas urbanísticas dictadas por las respectivas municipalidades. Lo anterior encuentra su fundamento en el hecho de que negarle esta competencia a esta institución autónoma, implica crear un vacío en el ordenamiento jurídico que provoca un serio perjuicio en la seguridad jurídica nacional." Entonces, el Reglamento de Construcciones, de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el de Renovación Urbana, se circunscriben a una competencia residual, encontrándose la Municipalidad en facultad de generar sus propios instrumentos, que respondan a su realidad. Ahora bien, efectivamente la reglamentación del INVU se estudia en el proceso de elaboración del plan regulador, de manera referencial, pero, se reitera, considerando las condiciones particulares del cantón y sus necesidades particulares, y debiéndose resaltar como no es de recibo exigir la sumisión a ella, al generarse la reglamentación específica del cantón. - Asimismo, se considera necesario realizar en el presente aspecto, un enlace con el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana, el cual igualmente es de aplicación supletoria, debiéndose destacar el siguiente extracto del Voto N°431-2000, de la Sala Constitucional: "(...) el "Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana", aprobado en el artículo 10 de la sesión ordinaria número 3623, del seis de mayo de 1985 de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, no infringe los artículos 169 y 170 de la Constitución Política en primer lugar porque la materia de su regulación es supra local y porque, si ello no fuese así, sus disposiciones pueden

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

perfectamente aplicarse con apego a lo ya establecido por esta Sala, es decir en forma subsidiaria mientras no exista regulación local sobre la cuestión, ello porque no existe en la dicha reglamentación ninguna ordenen contrario." Entonces, como se indica anteriormente, estos instrumentos se toman en consideración, pero no es exigible su acatamiento obligatorio. 2) Sobre la renovación urbana Respecto de las observaciones en cuanto a la Renovación, se considera importante realizar una serie de aclaraciones iniciales. La determinación en la reglamentación de la propuesta del plan regulador, mediante la cual se enlazan los 5 años de restricciones en torno a las zonas de renovación, con la entrada en vigencia del plan regulador, se sustenta en el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, que reza lo siguiente: "Artículo 52.- Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán incluidas en el Mapa de Zonificación, tan luego la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación. Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes."

En el marco de elaboración del plan regulador, se realiza el estudio y análisis en cuanto a zonas con potencial para renovación, y de conformidad con las posibilidades en torno a los casos, la participación ciudadana y las discusiones con la Municipalidad, se plasman estas en la reglamentación del plan regulador. Así las cosas, considerando lo anterior, se plasma en la zonificación, las zonas escogidas. De esta manera, el programa de renovación viene inmerso en el Reglamento de Renovación Urbana, siendo ya tarea de la Municipalidad, realizar el o los planes maestros correspondientes, delimitando la manera en que se realizarán las intervenciones. Al plasmarse en la zonificación, se entra en el supuesto del artículo 52, donde ya inicia a contar el plazo del lustro. De

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

conformidad con lo anterior, el criterio del Programa consiste en la imposibilidad en cuanto retrasar o disponer que una vez que se apruebe el plan proyecto, inicie este plazo, reiterándose que al ya plasmarse en la zonificación las zonas correspondientes, debe empezar a correr el plazo de 5 años. El Reglamento de Renovación Urbana emitido por el INVU, en realidad se orienta en cuanto al empleo de esta herramienta, en el caso de ausencia de plan regulador o de no contener disposiciones sobre renovación en el existente. Ahora bien, considerando que pueden surgir nuevas propuestas que no prevé el Reglamento de Renovación, se agrega un artículo donde se indica lo siguiente: "Artículo 1. Para el proceso de revisión y aprobación de los planes y proyectos de renovación urbana, no incluidos en este reglamento de renovación se deberá seguir lo indicado en el Capítulo III del Reglamento de Renovación Urbana del INVU" 3) Inclusión de la Ley de comercio al aire libre Considerando la entrada en vigencia de la Ley de comercio al aire libre, se van a incorporar las zonas donde se permitirá este en el Reglamento de Zonificación. 4) Transitorio al Reglamento de Construcciones

Se realizo una modificación importante, en torno al Transitorio II del Reglamento de Construcciones, el cual rezaba:

"TRANSITORIO II. Las solicitudes de licencia de construcción que hayan sido ingresadas antes de la entrada en vigor del presente plan regulador serán evaluadas conforme a la normativa vigente al momento de su ingreso, en caso de que exista algún incumplimiento en los requisitos o alguna disconformidad con dicha normativa, serán rechazadas. Los interesados en continuar con el trámite deberán plantear una nueva."

A la luz de la transición de un plan regulador al otro, contemplando una experiencia reciente - con otro proyecto de elaboración de plan regulador -de discusión de la reglamentación de desarrollo urbano, se presentaron observaciones de parte de habitantes que indicaban que el proceso de planeamiento de proyectos de cierta envergadura implicaba tramitología que

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

toma tiempo, solicitando se considerara esto en el marco de la transición entre instrumentos de ordenamiento, para no perjudicar a quienes se encontraran en ese proceso, habiendo realizado un proyecto acorde al plan regulador que se encontraba vigente. Entonces, se realizó la siguiente modificación al Transitorio II, indicando ahora: "Transitorio II. Se reconocerá el trámite iniciado y comprobado como tal, de proyectos que hayan presentado su trámite de aprobación en el nivel de planos constructivos en las diferentes instituciones que deben revisarlos previamente a la licencia constructiva municipal, según corresponda al tipo de proyecto, sean estas INVU, SETENA, Ministerio de Salud, AyA, MOPT, INS y CNE. Para los efectos anteriores, Dirección de Ingeniería de la Municipalidad de Goicoechea, creará un registro, donde los proyectos deberán inscribirse en el transcurso de los diez días hábiles siguientes a la publicación en el diario oficial La Gaceta del Plan Regulador de Goicoechea o sus modificaciones. En este caso, para que los proyectos puedan inscribirse deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Comprobante de recibo de documentos o constancia de la institución respectiva, que indique el inicio del trámite para la obtención de una licencia, permiso o visado o bien el respectivo comprobante de que dicha licencia, permiso o visado ya ha sido otorgado. b) Constancia de presentación de los respectivos documentos a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental según corresponda para la obtención de la viabilidad ambiental si así lo requiere el proyecto. Los proyectos inscritos podrán ser revisados con las normas del Plan Regulador publicado en la Gaceta N°65 de 31/03/2000, para tales efectos, una vez vencidos los quince días hábiles para la inscripción de proyectos no se recibirá ningún proyecto adicional y se abrirá un nuevo plazo de 6 meses para que los proyectos inscritos presenten la solicitud de permiso de construcción a la Municipalidad de Goicoechea. Vencido el segundo plazo de 6 meses, los proyectos que no hayan solicitado el respectivo permiso de construcción a la Municipalidad de Goicoechea, perderán todo derecho a ser considerados dentro del presente régimen de excepción y en caso

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

de que la solicitud de permiso de construcción sea presentada luego de vencido el citado plazo, el proyecto será evaluado con las normas vigentes del Plan Regulador de Goicoechea." De esta manera se les otorga un plazo prudencial para efectos de que presenten sus solicitudes de licencia constructiva.

5) Revisión en Mapa Oficial y reestructuración En el marco de las observaciones del INVU, se aportó el listado de las propiedades municipales para el Reglamento. Se empleó la información remitida por la Municipalidad, pero en algunos casos no se cuenta con número de finca, o no se encuentra determinado el destino del predio, y en algunos no se cuenta con ninguno de los datos, únicamente su polígono. Por eso se empleó el acrónimo IND, refiriéndose a información no disponible. En razón de lo anterior, y considerando nos encontramos en una etapa intermedia en cuanto a las revisiones, y es importante que la determinación de propiedades se actualice previo a la aprobación final del plan regulador, se hace la acotación como esta información será actualizada y estos aspectos rellenados, más adelante. Asimismo, vale destacar que a la luz de experiencias recientes y las observaciones presentadas por el INVU, se consideró provechoso reestructurar el Reglamento de Mapa Oficial, presentándose esas modificaciones por medio de la presente. Igualmente, consideramos importante conversar con la Municipalidad sobre algunas dudas que surgieron al atender las observaciones, proponiendo que se realice una reunión en este marco. En el presente enlace, se encuentra el cuadro de respuestas a las observaciones,
y los reglamentos con los cambios: https://www.nube.produs.ucr.ac.cr/index.php/s/QeLJPq8pdjpN7kC

Mario Iván Rojas Sánchez Director, Dirección de Ingeniería y Urbanismo indica; esto es un tema importante porque uno no puede descartar que haya alguna gestión de por medio verdad, en las audiencias o algo así no obstante la vez pasada si era muy relevante porque veníamos de no tener nada a regular antes

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

prácticamente un taller lo podías hacer a la libre donde usted quisiera ya hubo una reglamentación y no lo tomen a mal el plan regulador urbanísticamente es más permisivo que el anterior más bien con este plan regulador yo lo veo así como una especie de estimulo a una reactivación económica porque ya no va hacia la industria, ya no va hacia servicios que antes era muy tipo en el cantón como la industria y en el plan regulador tenemos zonas industriales en Purral, Ipís, Calle Blancos básicamente entonces ahora se ha transformado por esto que ellos llaman logística que es como una sombrilla donde cabe también casas, donde cabe también comercio antes industria era industria que era lo que estaba diciendo el INVU bueno pero es que ya hay un reglamento interno que se tiene que ir a la Ley de Plan GAM si no hay plan regulador pero cuando ya hay plan regulador ya empieza una regulación interna del propio municipio que es desestimular la industria porque la industria ya en zonas urbanas residenciales la industria más bien perjudica y baja de valor lo que son las propiedades, además de que pensémoslo así da más empleo los servicios y el comercio que la industria, la industria es menos empleadora entonces el Concejo tiene totalmente la libertad de enfocar el desarrollo hacia ahí, hacia actividades menos contaminantes, menos ruidosas, menos molestas como cuando estaba la Gallito yo no se si usted se acuerda pero nosotros aquí trabajando, nosotros sabíamos cuando estaban cocinando los morenitos, las tapitas todo el edificio de la municipalidad estaba impregnado vea que estamos a 400 metros y estaba impregnado a olor a confite por dicha ya se fue vino ahora un Walmart que ha reactivado, ha dado más empleo que la misma industria que estaba, igual en calle blancos que lo único que queda ya es la fabrica de asfalto, no es tanto industria es más comercio y Coca Cola pero Cola Cola si hemos tenido algunos problemas ambientales pero genera mucho empleo, o sea pero ya industria en el cantón casi que no tenemos y se ha suplido otros servicios como Amazon donde hay casi cuatro mil empleos y quieren multiplicar ellos, con eso se estimula esto.

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

(...)

Ellos en su oportunidad nos pidieron todos los reglamentos que nosotros teníamos como el de postes, como el de agujas, todo lo que teníamos como reglamento especial, el de torres y antenas que es propio de la municipalidad y se les mando también el de movilidad.

(...)

Además fue un tema de conversación también en las audiencias distritales, más que todo en rancho redondo porque tenemos el fenómeno de rancho redondo que es la acera rural es un tema serio, a veces una finca produce poco talvez tiene trecientos metros de frente doscientos metros de frente y hágale de acera doscientos metros y ya sabes que son 20, 30 millones de pesos o sea que abraza la finca que hay que buscar algunas conciliaciones en algún momento.

Yo hoy le mande un mensaje a Jonathan de un decreto que salió no se si lo explicaron hace poco sobre lo que son el transito contaminante para los proyectos de desarrollo urbanístico que cambia un poquito la normativa verdad, yo sé que en casi todo el cantón tenemos la red de cuidado sanitario, pero no tenemos que descartar que algún proyecto que vaya hacer urbanístico fuera de la red de alcantarillado sanitario entonces le hice un comentario a Jonathan apenas el me responda yo se los hago llegar al WhatsApp si es necesario agregar este decreto, les voy a pasar el decreto para que lo revisen.

La comisión acordó:

- Acordamos el visto bueno la audiencia que tuvimos en la reunión anterior con Jonathan Agüero y las observaciones subsanadas para presentar al INVU.

Municipalidad de Goicoechea
Cédula jurídica: 3-014042051-23

Teléfono: 2527-6620.
Correo: secretariamunicipal@munigocoechea.go.cr

DEPARTAMENTO SECRETARIA

Comisión Especial Plan Regulador

R.E. 27 de marzo de 2023

Votación:

Votos positivos:
Manuel Vindas Durán
Kevin Mora Méndez

Votos negativos:
Nicole Mesén Sojo

Manuel Vindas Durán
Presidente

Kevin Mora Méndez
Secretario