Extracto del Acta del 9 de marzo de 2015 del Concejo Municipal de Montes de Oca, la cual incluye el siguiente dictamen de la CEET (Comisión Especial Estratégica Territorial), Municipalidad de Montes de Oca, que propone la "zona por definir" para Finca 4 UCR, como "Zona de Protección" en el Plan Regulador, que NO permite edificaciones. Dicho dictamen se propuso ser sometido a votación el lunes 16 de marzo de 2015, en la sesión del Concejo.

ARTÍCULO 6.- Atención Arquitecto Mauricio Ordóñez Chacón - Informe Comisión Especial Estratégica Territorial-CEET - caso de las fincas 3 y 4 de la Universidad de Costa Rica y los Vecinos del Residencial Guaymi.-

Se procede con la atención del Arquitecto Mauricio Ordóñez Chacón, el cual como Secretario de la Comisión Especial Estratégica Territorial, procederá con la lectura, exposición y aclaración de dudas en torno al punto específico del informe planteado en el orden del día de la presente sesión relativo al caso de las fincas 3 y 4 de la Universidad de Costa Rica y los Vecinos del Residencial Guaymi. Al respecto se hace constar:

ARQ. MAURICIO ORDOÑEZ CHACON – CEET: Procedo con la lectura del informe de la Comisión Especial Estratégica Territorial – CEET, de reunión celebrada el día 24 febrero del 2015, a partir de las 4.00 pm, en la sala de sesiones del Concejo, con la presencia de: Carmen Zeledón, Mauricio Ordóñez, Carlos Madrigal, Milton Álvarez, Ana Tristán, Gillio Francesa, Carlos Lázarus, Carolina Valdelomar, Manuel Ley, Elizabeth de la Peña. Ausentes: Jorge Cervantes, Armando Pérez, Jenny Villalobos.-

PUNTO N° 1.-

Resolución de la Zona por Definir – caso planteado por los señores Agustín Mourelo García y Gainer Alfaro, de la OEPI Oficina Ejecutora del Programa de Inversiones de la Universidad de Costa Rica UCR. Solicitaron la modificación del Plan Regulador para poder desarrollar una serie de proyectos en la parte de la llamada Zona Por Definir que pertenece a la UCR, que ellos llaman Finca 4.-

Antecedentes:

1. El 8 de agosto del 2013, esta Comisión CEET recibió por primera vez a los señores Agustín Mourelo García y Gainer Alfaro, de la OEPI Oficina Ejecutora del Programa de Inversiones de la Universidad de Costa Rica UCR. Solicitaron la modificación del Plan Regulador para poder desarrollar una serie de proyectos en la parte de la llamada Zona Por Definir que pertenece a la UCR, que ellos llaman Finca 4. Desean desarrollar la Ciudad de la Salud, o Ciudad de la Salud, Arte y Cultura, o Finca Acasuso y Arte y Cultura, según distintos documentos que hemos recibido.
2. Es importante señalar que la UCR expropió esa propiedad en el 2008, a la empresa Inmuebles ACASUSO S.A., pero no fue hasta ahora, cinco años después, que solicitan a la Municipalidad un uso de suelo universitario. El Plan regulador está vigente desde el año 2007 y la UCR expropió conociendo las restricciones impuestas a esta zona, que nunca objetó. Esta Comisión funciona desde el año 2007 y no hemos recibido solicitud alguna de interpretación o modificación al respecto hasta agosto del 2013.
3. La intención original de la UCR al expropiar, según el acuerdo del Consejo Universitario Nº 5170, del miércoles 27 de junio de 2007, era: "Es de especial interés institucional la recuperación ecológica del bosque o corredor biológico de toda la finca... no solo de la zona de protección forestal por la colindancia con el Río, a fin de volver a dotarla de la condición que poseía antes de que fuera objeto de destrucción y de algunos movimientos de tierra por parte de sus propietarios, quienes se propusieron desarrollar una urbanización. La Universidad de Costa Rica tiene gran interés en mejorar ecológicamente todo este sector, constituido por las fincas que actualmente son de su propiedad y a la que esta resolución ha hecho referencia. Este propósito no excluye la ejecución de proyectos de infraestructura universitaria, en armonía con la naturaleza, conservando el carácter general de bosque o zona verde del sector".
4. Hay que aclarar que la Finca 4 de la UCR no ocupa toda la Zona por Definir, hay un pequeño sector sur que ya se encuentra urbanizado, y fue incluido en el mapa de esta zona por posible error.
5. El 7 de noviembre del 2013, la OEPI replantea su solicitud, de manera que solicita modificar la zonificación de la Zona por Definir para incorporarla como parte de la Zona Especial Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, establecida en el capítulo 39 del Reglamento de Zonificación.

6. La CEET consideró que la propuesta sería factible y podría estudiarse, siempre y cuando se contara con la siguiente información: 1. Copia de los informes de MINAE, específicamente del Área de Conservación de la Cordillera Volcánica Central (OSJ-271-2013) y de la Dirección de Aguas (AT-1733-2013), con respecto a la no existencia actual de área de bosque y en donde se descarta la existencia de una naciente en el terreno. 2. El Plan Maestro urbanístico de dicha finca, donde se muestren las edificaciones proyectadas, así como la red vial y demás infraestructura planteada. 3. Un Plan Ambiental de Desarrollo, que desarrolle un zonificación ambiental de la finca, que tome como insumo índices de Fragilidad Ambiental analizados a escala 1:1000, dado que parte de la finca es considerada como de Alta Fragilidad Ambiental de acuerdo a la reciente Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador, realizada a escala cantonal. 4. Un Estudio de Impacto Vial que considere la vialidad no solo de la finca en cuestión, sino integralmente junto con el resto de la Zona Especial Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. 5. Una Evaluación de Impacto Ambiental de la finca, según las etapas del proyecto".
7. Sin embargo, hasta el día de hoy, no hemos recibido el Plan Ambiental de Desarrollo con los índices de Fragilidad Ambiental, ni la Evaluación de Impacto Ambiental solicitados, ni un verdadero Estudio de Impacto Vial con soluciones. Solo recibimos el oficio OEPI-0218-2014 de OEPI, donde menciona la realización de una serie de estudios y propuestas para atenuar el impacto urbano de la UCR. Esta Comisión solicitó, el 1 de abril del 2014, a la OEPI y PRODUS de la UCR, que nos presentaran un programa y cronograma de trabajo para la realización de las soluciones planteadas para reducir el impacto urbano de toda la Zona Especial Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, con especial énfasis en las que tienen que ver con el impacto vial, pero no hemos recibido más al respecto.
8. A pesar de estas carencias, el 1 de abril del 2014, esta Comisión solicitó la convocatoria para la Reforma en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador para ampliar la Zona Especial Ciudad Universitaria Rodrigo Facio. La propuesta consistía, básicamente, en modificar los mapas de zonificación para que la finca 4 apareciera formando parte de esa zona especial. Y que esta modificación cumpliera con el procedimiento establecido por el Plan Regulador, y el art.17 de la Ley de Planificación Urbana, que incluye una Audiencia pública para opiniones al respecto.
9. Sin embargo, la Administración municipal nunca convocó a la Audiencia pública. Pasaron los meses. El arquitecto Gillio Francesa, director de Planificación Urbana, nos hizo llegar una interpretación que recibió del señor Leonel Rosales, del Departamento de Urbanismo del INVU, oficio C-PU-D-3487-2014 del 27 de agosto 2014, donde señalaba que para este caso: "No es necesario recurrir a lo estipulado en el art. 17 de la ley de Planificación Urbana". Es necesario indicar que la validez de este oficio del INVU C-PU-D-3487-2014 fue posteriormente descalificado por la Directora de Urbanismo y Vivienda del INVU, arquitecta Jessica Martínez en el oficio CDUV-113-2014, y que la tesis de no cumplir con art. 17 de la ley de Planificación Urbana también fue rechazada por la arquitecta Sonia Montero, presidenta ejecutiva del INVU, en el oficio PE-0440-12-2014.
10. También, según el arquitecto Francesa, al no existir los Índices de Fragilidad Ambiental aprobados, no es posible hacer ninguna modificación al Plan Regulador, esto según el INVU. En el oficio DPU-OF52-14, dirigido al Alcalde, indica: "En este momento es imposible modificar de cualquier forma el Plan Regulador con inmediatez. A partir del 2006 la incorporación de la variable ambiental es obligatoria para cualquier modificación -sea total o parcial- de un documento de este tipo".
11. Ante las dudas, el 7 de octubre del 2014 la CEET envía consulta al INVU mediante tres preguntas, y la respuesta llegó hasta el 16 de diciembre del 2014, en el Oficio PE-0440-12-2014, firmado por la arquitecta Sonia Montero, presidenta ejecutiva del INVU, donde nos indica lo siguiente para los consultados: 1. Ante la pregunta "Si es posible realizar modificaciones parciales al Plan Regulador aunque no tengamos la inclusión de la variable ambiental", contesta que una modificación mayor, como en este caso, puede estudiarse, pero no aprobarse, pues requiere de la variable ambiental. 2. Ante la pregunta "Si es posible hacer un cambio de zonificación sin realizar el procedimiento de modificación parcial que establece nuestro Plan Regulador en el art. 9 de las Generalidades, que indica que “se realizarán de acuerdo con el art.17 de la Ley de Planificación Urbana”, contesta que hay que cumplir con el art. 17 del Ley de Planificación Urbana, "dado el fondo de los cambios y la situación legal que pesa sobre el inmueble". 3. Ante la pregunta "Si se puede considerar un

proyecto de infraestructura académica de la Universidad de Costa Rica como un proyecto de interés supramunicipal; y de ser así, si se puede entregar a un proyecto de esta categoría un uso de suelo conforme aunque no sea compatible con la zona actual", el INVU contesta que “Ningún proyecto puede desconocer una sentencia en firme dictada por un tribunal judicial que no ha sido revocada a la fecha" y que en este caso existe una resolución de la Sala Constitucional que indica que se trata de área de bosque, y alude al principio de "Irreductibilidad de los Bosques". (Esta resolución se citará con detalle en los considerandos).

12. Por otro lado, un grupo de ciudadanos a título independiente y otros bajo el nombre Pro Bosque Guaymí se acercaron a esta Comisión con una posición de defensa de esta área verde. El 29 de setiembre entregaron un documento al Concejo Municipal donde señalan que: 1. Finca 4 es zona de bosque según sentencia firme de la Sala Constitucional. 2. Los daños ocasionados al bosque de Finca 4 no eliminan su existencia, por Principio de Irreductibilidad del Bosque. De acuerdo artículo 13: “el Patrimonio Natural del Estado estará constituido por los bosques", de las instituciones autónomas entre otras, y el artículo 15 dispone que estos terrenos “si están cubiertos de bosque, automáticamente quedarán incorporados al Patrimonio Natural del Estado”. 3. La regulación de Finca 4 en el Plan Regulador de Montes de Oca debe respetar la ley, considerando viciado de nulidad el acuerdo adoptado por el Concejo Municipal de Montes de Oca de la sesión ordinaria No. 206/2014, artículo No. 11, Punto No. 1 del 7 de abril de 2014 para modificar el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. 4. Que modificar el Plan Regulador para permitir la urbanización del bosque de Finca 4 inevitablemente debe cumplir con los requisitos de participación ciudadana del artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana. La petitoria es dejar sin efecto la convocatoria que hizo esta Comisión en abril del 2014 para hacer reforma del Plan Regulador para que la Zona sin Definir fuera Zona Especial Universitaria Rodrigo Facio.
13. Además, este grupo de ciudadanos nos entregaron diversos documentos, entre otros: Un artículo de periódico de noviembre del 2000 donde se denuncia la tala de dicho bosque; un informe de campo del AyA de enero del 2001, firmado por el ingeniero Moisés Bermúdez, donde se señala la "tala rasa de toda la vegetación del lugar", árboles afectados por la técnica del "anillado" y la ubicación de una naciente; y una foto del área boscosa cómo era antes de que muchos árboles fueran talados.
14. Y aplicando el art.25 de las Generalidades del Plan Regulador, estos ciudadanos solicitaron una Asamblea Territorial para analizar el tema de las Finca 4 y 3 de la UCR. Esta Asamblea se realizó el 17 de enero del 2015, con presencia de gran cantidad de personas, muchas de ellas usuarias del área verde de estas fincas, que expusieron sus puntos de vista y quedaron registrados como insumo para la toma de decisiones. Entregan el documento "Argumentos, legajos de firmas y petitorias de la comunidad organizada ante la CEET”, con más de 1500 firmas incluidas.
15. El 3 de febrero se convocó a una serie de Instituciones y personas para que nos asesoraran desde el punto de vista legal-ambiental. Por parte del SINAC, el señor Julio Jurado nos indicó que ellos pueden dar un criterio técnico pero no legal, recomendó una consulta a la Procuraduría, y que el criterio de la Sala IV es vinculante. El señor Carlos Ugalde, del proyecto GAM, nos indicó que seguir el art. 17 de la ley de Planificación Urbana es ineludible para cualquier modificación, y que también los IFAs regionales del PRUGAM son vinculantes para nosotros mientras no haya otros IFAs locales.
16. El 4 de febrero se recibió una carta de Luis Baudrit, director de la Oficina Jurídica de la UCR, donde señala que la resolución 5696-2002 de la Sala IV corresponde a un recurso de amparo motivado por no haberle exigido estudio de impacto ambiental a la urbanizadora Acasuso, y que "en esa Resolución no se entró a analizar si el terreno era bosque o no" y que "no corresponde a la Sala Constitucional definir si determinado terreno tiene las características de bosque. Esto es cuestión técnica". Que el que la Sala IV la denomine bosque en el "por tanto" de su Resolución, "no se le puede otorgar el alcance que algunos pretenden, de ser una declaratoria judicial con carácter de cosa juzgada, obligatoria para todos". Y finalmente solicita que a finca 4 "le sea asignado el uso de Zona Universitaria Rodrigo Facio".

Considerando:

1. Que un informe del SINAC SRSJ-013 de enero 1998, indica, respecto a la antigua propiedad de la empresa Acasuso, hoy Finca 4, y después de un detallado estudio forestal: "Se concluye que la

propiedad mencionada califica como un bosque de acuerdo a la definición de la Ley Forestal". Además detecta tala reciente.

2. Que un informe de campo del AyA de enero del 2001, firmado por el ingeniero Moisés Bermúdez, donde se señala la "tala rasa de toda la vegetación del lugar", árboles afectados por la técnica del "anillado" y mapea la ubicación de una naciente (descartada luego por la Dirección de Aguas en el informe AT-1733-2013).
3. Que la resolución 2002-05996 del Tribunal Constitucional señala, en su "por tanto": "Se anula el permiso de Construcción N° 6168 emitido por la Municipalidad de Montes de Oca que autorizó la sexta etapa de la Urbanización Buenos Aires, en área de bosque, sin requerir estudios de impacto ambiental". Considera un hecho probado que "el área del proyecto Buenos Aires sexta etapa es un bosque". Que esta resolución está basada en el informe SINAC SRSJ-013 de 1998 citado y en el oficio SRJS 169-97 "que concluyó que esa área era un bosque en los términos de la Ley Forestal". También fundamentada en el criterio de funcionarios del Tribunal Ambiental Administrativo quienes consideran que "los dictámenes técnicos que constan en el expediente administrativo ciertamente indican que la propiedad de la empresa Acasuso S.A. se puede calificar como un bosque". En esa resolución se citan reportes de tala ilegal.
4. Que en el escueto informe SINAC OSJ-271 de marzo 2013, se indica: "Es criterio de esta Oficina que dichas propiedades no constituyen áreas de bosque". Este informe difiere del de 1998, probablemente por la tala desarrollada en el transcurso.
5. Que en el oficio PE-0440-12-2014 del 16 de diciembre del 2014, Sonia Montero, presidenta Ejecutiva del INVU, en su punto 3, indica lo ya citado: "Ningún proyecto puede desconocer una sentencia en firme dictada por un tribunal judicial que no ha sido revocada a la fecha… En ese caso existe una resolución de la Sala Constitucional que indica: "Se anula el permiso de Construcción N° 6168 emitido por la Municipalidad de Montes de Oca que autorizó la sexta etapa de la Urbanización Buenos Aires, en área de bosque, sin requerir estudios de impacto ambiental". Lo anterior refiere al principio de "Irreductibilidad de los Bosques" desarrollado en las sentencias: 366, 396,450-2003 y 964-2007 del Tribunal de Casación Penal como uso de suelo determinado en el lugar que nos ocupa".
6. Que en el oficio C-DUV-113-2014, de Jessica Martínez, directora a.i. de Depto. Urbanismo y Vivienda del INVU, en su punto 2 refiere lo mismo dicho por la presidenta ejecutiva Montero en el sentido de que esta sentencia de la Sala IV es "una resolución en firme no revocada por otras resoluciones y, por lo tanto, tiene el carácter de cosa juzgada y es vinculante para toda la Administración Pública". Recordemos que el INVU, por la Ley de Planificación Urbana, tiene la potestad de revisar y aprobar todos los Planes Reguladores y sus modificaciones, por lo que los dictámenes de sus autoridades son de peso para una decisión.
7. Que el Informe del SINAC RNSV-ACCVC-034, del 16 de diciembre del 2014, considera que el criterio técnico SINAC SRSJ-013 de enero 1998 que se envió a la Sala Constitucional "hace que esta emita un criterio erróneo de la definición de bosque", por tener una plantación de café abandonada, y que debió catalogarse como "sistema agroforestal (café con árboles de regeneración) sin que por el abandono pudiera catalogarse como un bosque", y que "estas áreas no podrán ser catalogadas como bosque ni como patrimonio forestal del Estado". Conocemos también informe RNSV-ACCVC-005 SINAC, del 3 de febrero del 2015, donde señalan que "somos del criterio de que en algún momento por las características de regeneración o abandono de la misma poseía elementos de un bosque (cantidad de árboles, especies, estratos), sin embargo, poseía elementos de sistema agroforestal", y que por lo tanto la tala que se realizó en ella no es ilegal", y que "al no ser área de bosque esta no puede incluirse dentro del Patrimonio forestal del Estado". En estos recientes informes SINAC descarga "error" en la Sala IV, pero hay que recordar que ésta se basó en los informes del mismo SINAC, los citados SRSJ-013-98 que dice "Se concluye que la propiedad mencionada califica como un bosque de acuerdo a la definición de la Ley Forestal", y SRJS-169-97 "que concluyó que esa área era un bosque en los términos de la Ley Forestal". Y se debe tomar en cuenta que en el informe SINAC SRSJ-013-98 no se encuentra esa denominación de sistema agroforestal por ningún lado, sino solo la de "ecosistema nativo intervenido con cultivos abandonados" (12 especies de árboles nativos y solo 2 especies de sombra de cafetal), o la de "cafetal abandonado" en el informe SINAC SRJS 169-97, es decir,

ningún sistema agroforestal activo y dominante, lo que lleva al SINAC a calificar la finca como bosque en ambos informes de 1997 y 1998.

8. Que el mapa de Subclasificación del Índice de Fragilidad Ambiental Integrado Regional, realizado por Prugam en el 2007 y aprobado por Setena, define una zona de Muy Alta Fragilidad Ambiental, denominada zona I-A en la Subclasificación del IFA Integrado. Que esta zona frágil ocupa un 70% de la Finca 4-UCR, aproximadamente, incluyendo la zona de protección del río Torres. Que, en ausencia de índices de Fragilidad Ambiental aprobados para Montes de Oca, estos índices de Prugam son vinculantes y referentes para la toma de decisiones, de acuerdo al art.19 del Decreto N° 38334 -PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, máxime que una restricción similar indica el Mapa de IFA Integrado y Subclasificación del IFA Integrado cantonal realizado por el geólogo Allan Astorga y su equipo para esta Municipalidad en el 2013, en trámite ante Setena. La zona I-A en la Subclasificación del IFA Integrado tiene restricciones muy severas, según indican las tablas de "Limitantes técnicas y recomendación de uso del suelo según zonificación de IFA", donde se habla de una cobertura no mayor al 10%, no más de dos pisos de altura y no contemplar la tala de árboles, más bien programas de reforestación y mejoramiento ambiental y paisajístico de esta zona.
9. Que en la Asamblea territorial realizada el 17 de enero, una abrumadora mayoría de los presentes se manifestó por la conservación de la finca 4 como zona de bosque, por sus servicios ambientales. Y que nos fueron entregadas más de 1500 firmas de ciudadanos preocupados por un eventual cambio de uso de la finca 4, extendiéndose la preocupación también por la finca 3 por su uso recreativo, criticando su excesivo desarrollo constructivo e impacto vial.
10. Que el Plan Regulador permite para la Zona Especial Universitaria, que incluye las fincas 1, 2 y 3, hasta un 85% de cobertura, y edificios de hasta 7 pisos de altura. Si bien no sería deseable y se agradece a la UCR que no haya llegado a esos niveles de cobertura, que quizá convendría revisar, si es evidente que la gran mayoría de los edificios no llegan a esa altura, desaprovechándose mucho del potencial edificatorio que tiene esta zona especial, que podría densificarse más sin menoscabar áreas verdes, pues una vez construidas son virtualmente irrecuperables.
11. Que nos preocupa la situación de las áreas verdes del cantón de Montes de Oca y otros aledaños, por los servicios ambientales y recreativos que prestan a la población, además de ser hábitat de una flora y fauna que merecen nuestro respeto. La Organización Mundial de la Salud considera que debe existir un mínimo de 9 m2 de áreas verdes por habitante. De acuerdo al reciente estudio realizado por el estudiante del Tecnológico Adrián Bolaños, con datos poblacionales del 2011, los tres distritos occidentales de Montes de Oca tienen apenas 7.62 m2/hab de áreas verdes públicas (parque y plazas). Si le agregáramos los servicios ambientales y recreativos que aporta la UCR, que naturalmente reconocemos, esa cifra sube bastante aunque resulta difícil de cuantificar en metros cuadrados, especialmente a futuro, dado los proyectos constructivos de la UCR; además de que la UCR presta servicios a una gran población flotante. Si pensamos crecimiento poblacional del Cantón, que se está tratando de promover, es necesario contar con más áreas verdes, o al menos, no perder las actuales. También hay que considerar la fractalidad de dichas áreas, de manera que tengamos zonas verdes a todas las escalas: el Parque del Este y las Fincas 3 y 4 son áreas verdes de tamaño suficientemente grande como para sentir, al estar dentro de ellas, que se está fuera de todos los elementos contaminantes de la ciudad, en medio de la naturaleza, en un espacio apto para la salud física y mental. Especialmente valiosas son Finca 3 y 4, pues se encuentra rodeada de denso espacio construido, considerando incluso cantones adyacentes. Todo terreno construido es un área verde perdida para siempre, es prácticamente irreversible, mientras que un área verde en las ciudades es un recurso valioso. La misma Sala IV, en la resolución 2002-05996, refiriéndose a Finca 4 indicó: “Este bloque arbóreo colinda con áreas de muy alta concentración urbana habitacional y debido a su escasa presencia en la zona metropolitana su existencia es de vital importancia para regular y amortiguar factores y servicios ambientales importantes, que definen una mejor calidad de vida de los pobladores en derredor". Nos parece que esto concuerda con la intención inicial de la UCR cuando se realizó la expropiación: "Es de especial interés institucional la recuperación ecológica del bosque o corredor biológico de toda la finca”.

12. Que todavía no es posible hacer modificaciones al Plan Regulador por no tener la variable ambiental aprobada, aunque si puede el INVU estudiar cambios sugeridos, de acuerdo al Oficio PE-0440-12-2014, firmado por la arquitecta Sonia Montero, presidenta ejecutiva del INVU, donde se indica: "Que según sea la magnitud y el alcance de la modificación, sería o no necesario contar con la variable ambiental aprobada". Y cita dos escenarios: Uno para correcciones menores como cambios de nomenclatura por error de edición, o ampliar y detallar los usos definidos, o usos nuevos, donde podría obviarse la variable ambiental y el art.17 citado. Y otro escenario mayor, para modificaciones parciales o totales del Plan Regulador, donde si hay que cumplir con el art.17, y donde la ausencia de la variable ambiental no impide el estudio y análisis de los cambios planteados, pero que "no implica la aprobación ni la ejecución del plan regulador analizado y revisado por el INVU".
13. Que el Mapa de Zonificación del Plan Regulador, aprobado en el año 2007, en su nota al pie, que dice sobre esta Zona por Definir: "Si los Tribunales definen que es un área de Bosque para Protección, así deberá considerarse, de lo contrario será considerada de Uso Residencial". Esta Comisión, encargada de interpretar el Plan Regulador, de acuerdo a los art.10 y 19 de las Generalidades, entiende que la primera alternativa corresponde a la Zona Protegida, también llamada Zona de Protección, pues es la única zonificación de nuestro Plan que brinda protección a bosques y áreas que lo requieran; y la otra opción debe entenderse como Zona Residencial, que es la categoría de zonificación por excelencia para el uso residencial. E interpreta este texto como una disyuntiva ya definida, no como una modificación de la zonificación, donde es suficiente una definición de Tribunal para que sea una zona o la otra. Y que solo tenemos la resolución de la Sala IV del 2002, no existe ninguna otra resolución de tribunal que nos indique cosa distinta. Y que no corresponde a esta Comisión ser un tribunal, ni determinar si esta área sigue siendo bosque desde el punto de vista legal, sino simplemente hacer una hermenéutica que refleje el espíritu y letra de nuestro Plan Regulador, en términos de la planificación urbana. Eso fue lo definido en su momento por el Concejo Municipal al aprobar el Plan Regulador, que es ley.

Por lo tanto esta Comisión recomienda al Concejo Municipal acordar:

1. Que la parte de la Zona por Definir correspondiente a la Finca 4 sea considerada Zona Protegida, y no Zona Residencial, de acuerdo con lo que establece la nota del Mapa de Zonificación del Plan Regulador, basados en la única resolución de Tribunal disponible, que lo denomina como bosque. Atendemos también, con criterio urbanístico, al espíritu del Plan Regulador para este caso y a la fragilidad ambiental de la zona, y actuamos en concordancia con los servicios ambientales y recreativos que ha prestado esta finca por años.
2. La Zona Protegida, según el artículo 65 del Reglamento de Zonificación, son las "Áreas que por la legislación vigente o por consideraciones especiales del Plan Regulador de Montes de Oca, están vedadas para construcción y cuya vocación es primordialmente de conservación, aunque pueden ser explotadas turística o recreativamente, en el tanto no se construya en ellas". En el art. 66 se indica: "No se permiten urbanizar. Debe contar con un área de estacionamiento que no sea totalmente impermeable y su cobertura no podrá sobrepasar el 10% del área total del terreno. Las calles de acceso deberán ser las mínimas posibles".
3. El sector sur de la Zona por Definir, que no corresponde a la antigua finca Acasuso, hoy finca 4, debe pasar a considerarse Zona Residencial, pues no es parte del litigio sobre el que el Tribunal Constitucional resolvió, además de que ya se encuentra completamente construida de viviendas.
4. Que se dé celeridad a los estudios y trámites de los IFAs con el fin de realizar a la brevedad posible los cambios y mejoras al Plan Regulador.
5. En una futura modificación del Plan Regulador, esta comisión también recomienda que las definiciones de Zona Protegida, de la Zona Especial Ciudad Universitaria Rodrigo Facio y otras zonas especiales, sean incluidas en el art.1 del Reglamento de Zonificación. Que los mapas de zonificación utilicen la misma nomenclatura de Zona Protegida, y no de Zona de Protección. Y que el capítulo 23 de la categoría de Uso de Protección Ambiental se redefina, para que solo caracterice los usos recreativos y de protección ambiental, diferenciándolos de las zonas y áreas donde se ubiquen.

   (Votan a favor los regidores presentes).-

6. Comuníquese a las partes involucradas como corresponde y a la Administración en la persona del señor Alcalde Municipal para lo de su cargo.-