

INFORME DE COMISION DE LA SOCIEDAD CIVIL

Para el análisis, mejoramiento y seguimiento del plan regulador cantonal de Nicoya

JUSTIFICACION

Basados en la resolución administrativa del despacho de la Alcaldía Municipal de las doce horas cuarenta minutos del veintitrés de marzo del 2012, que nombra una Comisión con integración de sectores importantes de la sociedad civil del cantón para el análisis, mejoramiento y seguimiento del plan regulador cantonal de Nicoya, nos permitimos entregar lo que nosotros llamamos hallazgos y carencias en toda la documentación relativa a este proceso. Para ello se establece un plazo de 45 días hábiles a fin de escuchar las valoraciones de dicha comisión.

Bajo ese mandato elaboramos el presente documento. De tal forma que este estudio es producto del esfuerzo de trabajo individual y colectivo de este grupo de ciudadanos y ciudadanas, que con plena preocupación de nuestro futuro, hemos sacado parte importante de nuestro tiempo para poder sentar nuestras tesis sobre el caso referido.

CONCLUSIONES:

1. Queda totalmente comprobado que el proceso de elaboración del plan regulador del cantón de Nicoya, está lleno de irregularidades que vician la posibilidad de implementarlo.
2. Estos vicios se ubican en las diferentes etapas del proceso, por ejemplo:
 - a. La metodología empleada no garantizó una efectiva y real participación de los vecinos y vecinas del cantón. (Ver pagina 9,10,11,12,13 de este informe).
 - b. Para efecto de la participación de un componente tan importante y tan regulado legalmente en cuanto a la participación con equidad de género, no se respetó lo que en materia de políticas de género se tiene establecido.
 - c. La clasificación de esas zonas no responde en muchos casos a la realidad actual local ni a las necesidades del pueblo. Por ejemplo se definen zonas de hoteles en

lugares en donde los hoteles del cantón no van actualmente y donde van los hoteles se ubican otras categorías de uso. (Ver paginas 15,16,17,18,33 a 42 de este informe).

- d. No se prueba en la documentación aportada que en etapas del proceso como son: la propuesta, la definición de reglamento de desarrollo sostenible, y el análisis de los índices de fragilidad ambiental, tal participación civil se haya dado.
 - e. Incluso la llamada AUDIENCIA PUBLICA, en nuestro caso no fue tal audiencia, pues el mismo Concejo Municipal y los expertos, establecieron una metodología y un orden del día que ni siquiera permitía intervenciones, menos aclarar dudas. Amén de que las presentaciones no podían ser bien vistas y escuchadas por el público asistente.
3. Muchos de los documentos y se prueba en cada uno de los análisis después expuestos, son copias de textuales de otros planes reguladores de otros cantones. En muchos de los casos son documentos en donde un 90% es copia y pega de otros documentos de los planes reguladores de otros cantones, manteniendo terminologías, nombres, lugares referentes a otros cantones. Solamente esta situación manda al suelo toda posibilidad de implementar estos documentos o estas tesis en nuestro cantón. (Ver paginas 26,27,28,29,30 de este informe).
 4. En muchos de los documentos del plan regulador de Nicoya, aparecen referencias de lugares que no son de nuestro cantón e incluso en algunos casos hemos encontrado que se citan lugares de otros países. Es decir pegaron tesis de documentos de planes de contextos diferentes. (Ver pagina 12).
 5. Encontramos un desprecio enorme o descuido a la legalidad de nuestro país, pues de la manera más simple y con pleno desconocimiento de la legislación ambiental y administrativa se establecen categorías de uso de suelo, que violentan derechos de los administrados y administradas. En muchos casos llegan a implementar medidas confiscatorias de la propiedad privada. (Ver los casos de Nosara presentados durante la audiencia del 23 de Marzo que ponen en zonas marítima terrestre y de protección de recursos singulares propiedades privadas inscritas como zonas para construir).
 6. En el proceso se entregaron aportes sustanciales de Nicoyagua, del acuífero Malanoche de Samara, de la población sobre el caso de Pedregal, entre otros, que no fueron tomados en cuenta y por lo tanto no aparecen en dichos documentos. Tal es el caso del componente agua.

7. Encontramos que las consultas, observaciones o apelaciones presentadas por vecinos y vecinas en el marco de la AUDIENCIA PUBLICA y dentro del plazo acordado, hasta la fecha no han sido respondidas.
8. La Comisión Municipal de Planes Reguladores no tuvo una actitud de vigilante que supervisaría el cumplimiento por parte de la empresa INYPSA en la elaboración del Plan Regulador.

RECOMENDACIONES

Esta comisión por los razonamientos siguientes (y debidamente justificados en el documento), recomienda a la Alcaldía Municipal y al Concejo Municipal:

1. Improbar la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), presentado por la empresa contratada INYPSA.
2. Que se remita al Ministerio Público la solicitud de investigación a efecto de determinar los eventuales delitos y responsabilidades penales contra la empresa INYPSA y los responsables de fiscalizarlas en la Unidad Ejecutora del Programa 1284 OC/CR DE del Ministerio de Hacienda, ante los hallazgos encontrados por esta comisión.
3. Reconocemos la necesidad de la existencia de un plan regulador, por ello recomendamos que se reoriente el proceso de elaboración del POT, se asignen los recursos necesarios y dirigirlos directamente a las municipalidades, a fin de concretar un plan regulador acorde con los INTERESES, NECESIDADES y VISIONES de los vecinas y vecinos de este cantón con una metodología que garantice una plena participación ciudadana facilitada por profesionales locales.
4. Que se eleve este informe ante la Comisión Legislativa de Gasto público, la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Republica, la Unidad Ejecutora y a la prensa.
5. Que se remita este informe a todas las municipalidades involucradas, a fin de que adopten las medidas del caso.
6. Con los hallazgos encontrados en la propuesta de plan regulador cantonal, entramos en preocupación en cuanto a que en el plan regulador costero del cantón de Nicoya, también se

puedan encontrar situaciones que afecten los intereses del cantón y los administrados y administradas, por lo que recomendamos también que esta municipalidad someta a estudio profundo los resultados del plan regulador costero.

METODOLOGIA DE ELABORACION DE ESTE INFORME

Para abordar este trabajo, usamos una serie de técnicas de reflexión y análisis, entre ellas citamos:

1. Dos sesiones de trabajo colectivo entre las personas parte de esta comisión, con el fin de que cada participante pudiera entregar sus impresiones con respecto al proceso de elaboración del plan regulador.
2. Se dio un plazo de 12 días naturales para que cada integrante de la comisión, pudiera hacer su análisis individual de la documentación relativa al Plan Regulador, para ello la administración nos entregó un cd con la documentación necesaria.
3. Se integraron los siguientes equipos de trabajo con especialidades o por temas, para elaborar un informe final borrador, quedando compuestas de la siguiente manera:
 - a. AMBIENTE: agua, cerros, humedales y minas (Xinia Campos, Elizabeth Fernández, Aura Salas.
 - b. PRODUCCION LOCAL (AGRICULTURA, GANADERIA, TURISMO) Anouk Studer, Wilmar Matarrita, Juan Rolando Rodríguez.
 - c. ORGANIZACIÓN DE LA CIUDAD (Yunny Villalobos, Fueth Ayales, Marco Antonio Jiménez, Miguel Nema, Nelson Gamboa, Ricardo Cerdas.
 - d. VIALIDAD (Byron Rosales, Yunny Villalobos, Mauricio Castillo.

Cada uno de los diferentes equipos de trabajo entregó sus valoraciones, las que se adjuntan a continuación:

INFORME DEL EQUIPO AMBIENTE: agua, cerros, humedales y minas (Aura Salas, Olman Diaz, Alvar Campos, Elizabeth Fernández, Xinia Campos, Mariano Quesada, Jorge Esquivel).

1. A pesar que el diagnóstico y pronóstico se habla de la sobrexplotación de las cuencas y acuíferos, y se menciona un organismo de cuenca, no se refieren a los casos específicos de los acuíferos Potrero-Caimital, ni el acuífero de Quirimán en síntesis se le da un tratamiento muy general al tema del Recurso Hídrico. El AyA tiene un estudio elaborado desde el

2009 donde se identifican todos esos puntos de abastecimiento humano para la ciudad de Nicoya como para las ASADAS del cantón. En este sentido es imprescindible que esos estudios sean incorporados dentro del tema de recurso hídrico en el PR. Por otro lado existe un plan de manejo para la cuenca del Río Potrero-Caimital elaborado en el año 2004 (por la comunidad y el MINAET) que contiene importantes recomendaciones para la protección del recurso hídrico. Instrumento que debe ser incorporado en el Plan Regulador.

2. No hay una propuesta articulada sobre el manejo del recurso hídrico para abastecimiento humano y ecológico para el cantón a pesar de que estudios científicos demuestran que la provincia de Guanacaste y por ende el cantón de Nicoya está catalogado como de alta vulnerabilidad al cambio climático, esto quiere decir de alta amenaza por sequía.
3. El diagnóstico y pronóstico abordan los elementos ambientales de una forma muy general. Por lo que profundizar más en ellos, puede ayudar a fortalecer el plan regulador, resaltando además la identidad de cantón como tal.
4. El capítulo primero debe tener un enfoque de cuenca que deben reflejarse en los IFAS, no regula el manejo y aprovechamiento en cuencas hidrográficas y mantos acuíferos, debe hablar claramente que en cuencas hidrográficas de interés para el abastecimiento humano, en donde queden prohibidas las plantaciones que utilicen altos concentraciones de agroquímicos, no cultivos de melón, piña, arroz, desarrollos urbanísticos, permitiéndose solo el crecimiento normal de la población actual.

5. Que las instituciones como el SENARA, A y A, el MINAET y la Dirección de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Nicoya elaboren el Plan de Manejo del recurso hídrico de los acuíferos del cantón y los respectivos balances hídricos esto último al menos de las cuencas que tienen mayor potencial para el abastecimiento humano, para que sus recomendaciones sean incorporadas en el futuro Plan Regulador. Este plan de manejo debe considerar los resultados del estudio denominado Análisis del Riesgo Actual del Sector Hídrico de Costa Rica Ante el Cambio Climático, elaborado por el MINAET y el Instituto Meteorológico Nacional.

6. En relación al reglamento de Desarrollo Sostenible, en el artículo 5 se debe incorporar el inciso VII, en cumplimiento con el cuerpo del artículo 5. En los artículos 11 y 12 se deberá especificar con claridad la unidad responsable de ejecutar las acciones establecidas dentro de esos artículos con la finalidad de que se cumplan. Se propone eliminar algunos artículos que crean competencias para la Municipalidad, que ya existen por ley para otras instancias administrativas, tomando en consideración que por reglamento no se pueden crear nuevas competencias. Los artículos a suprimir son: 22 23, 28, inciso b del artículo 30). Los artículos 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38,39, sustituirlos por los que se presentan en su lugar siempre dentro del apartado IV sobre protección al ambiente, ver reglamento modificado adjunto.

7. No contempla este PR una propuesta futurista respecto a los ajustes que debemos hacer los Nicoyanos y Nicoyanas respecto al uso de los recursos naturales, no hay una propuesta como cantón respecto al carbono neutro, ni medidas de adaptación y mitigación al cambio climático.

8. Dentro de las limitantes ambientales los acuíferos son considerados de bajo potencial productivo, porque considera variables generales y no son el resultado de estudios específicos de estos acuíferos, por las características secas de nuestro cantón y lo que nos espera en el futuro que no es muy bueno, se deben sugerir estudios detallados en este sentido para que el cantón proteja y salve lo que tiene.
9. Debe incluirse dentro del Reglamento de Desarrollo Sostenible, la empresa deberá incorporar un apartado sobre la Agenda Local 21, dado que para alcanzar un desarrollo sostenible, se deberán poner en práctica los objetivos del milenio establecidos dentro de los acuerdos internacionales celebrados en la Cumbre de Rio de Janeiro.
10. La propuesta de zonificación de usos conforme, no conforme y condicionales en algunos sectores parece no tomar en cuenta los Estudios de Fragilidad Ambiental (IFA) del cantón, visualizado por ejemplo, en la zonificación dedicada a la protección del recurso hídrico; por lo que sugerimos que se realice la zonificación de acuerdo a los resultados de los mapas de IFA.

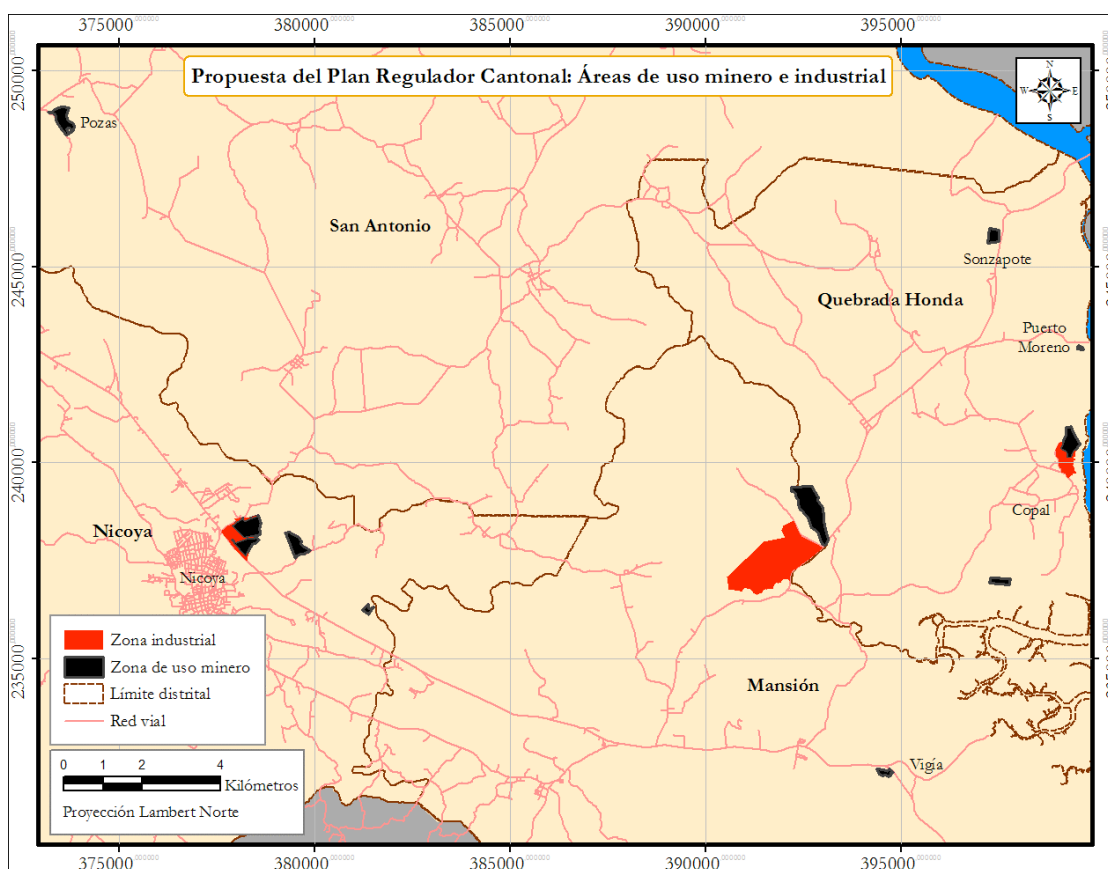
Minería:

Total de hectáreas: 190 para uso minero, algunas ligadas a aéreas de logística industrial.

1. En la zonificación propuesta, dentro del área destinada a uso minero no se identifica como área para uso minero la propiedad (Hacienda Venecia) donde actualmente la empresa Holcim está realizando trámites para la explotación minera; por lo que es de

vital importancia que tanto el Plan Regulador como las instituciones involucradas en el tema respeten esta zona, sobre todo por los ecosistemas de humedales y áreas boscosas presentes en el sitio.

2. En Sonzapote se destina un área para el uso minero, sin embargo, se recomienda realizar una revisión más detallada dado a que en ese sector se encuentran ecosistemas de parches boscosas y áreas de manglar con espejos de agua o lagunas naturales.



COMENTARIOS SOBRE LA METODOLOGIA USADA

Según el documento PowerPoint llamado Audiencia Nicoya, en la página 8, toda la propuesta del plan está montada sobre una metodología, que según los principios para llegar a un desarrollo sostenible, no es apropiada para desarrollar un plan que promueve el desarrollo sostenible. Era el error que se hacía típicamente antes (cuando organizaciones internacionales de desarrollo empezaron a tratar de ayudar a África y otros países en desarrollo con muy poco éxito) pero que ya se comprobó que no es la manera eficaz de llegar a un plan que sirva. ¿Por qué?

Porque la metodología utilizada por INYPSA dice en resumen:

- 1) ¿cuál es la situación actual? - definido por expertos
- 2) ¿cuáles son los problemas y potencialidades? - definido por expertos (en este caso que ni siquiera tienen un buen conocimiento de la zona!)
- 3) Análisis de la matriz DAFO - definido por expertos
- 4) Delimitación provisional de áreas funcionales - definido por expertos
- 5) participación social

Del punto 1 a 4 son expertos que definen todo. Solo al final la población está invitada a participar. Así que uno muy difícilmente puede llegar a poner importancia y prioridad a las cosas que cuentan para el pueblo porque los expertos se lo pre-definieron. Ni siquiera hablando del poco de soporte que eso puede resultar en la implementación...

El principio clave para poder llegar a un desarrollo sostenible, ha sido identificado en el uso de otra metodología que empieza totalmente de otra forma para poder tener un apoyo óptimo de la población y que los recursos disponibles se utilizan en las prioridades, porque es lo que el pueblo quiere para su futuro (cuando decimos pueblo, queremos decir los grupos de diferentes intereses), estamos hablando de auto-determinación:

- 1) Es decir lo clave es hablar de cuál es el FUTURO IDEAL que nosotros que vivimos aquí, queremos (la participación social está involucrada en el punto de principio, es la población que debe definir su futuro ideal, considerando todos los intereses de los diferentes grupos, con equidad de género, y cuando hablamos de equidad de género no es que convocamos a tantas mujeres y a tantos hombres, estamos hablando de qué condiciones pusimos para que esa participación se diera). Esta etapa toma tiempo y recursos, pero solo

de esta forma se puede definir el resto de manera que le satisface a un máximo de personas y grupos de intereses y que un máximo lo van a apoyar en su implementación. (Aquí los consultores si se usan, solo tienen que servir como facilitadores, organizar la manera óptima de tener esta participación de parte de todos los grupos de interés - participación directa o representativa - y recolectar y procesar los datos).

2) ¿Dónde estamos/cuál es la situación actual? Igualmente es una respuesta que tiene que salir de una amplia participación, aunque se pueden usar expertos para organizar, recolectar datos y compilar la información.

3) ¿Cuáles son las cosas que tenemos que cambiar o agregar para llegar a este futuro ideal? matriz DAFO? Igualmente esto debe ser producto de una amplia participación. No solamente el trabajo de expertos o consultores).

4) El análisis de la matriz DAFO; cuales son los medios que tenemos, y cuáles son las prioridades en función a esos medios? (Aquí la población tiene otra vez que decidir cuáles son las prioridades; los consultores son facilitadores y recolectan los datos)

5) definición de las zonas y otros reglamentos en función de las conclusiones del punto 4), este quizá puede ser el punto en donde solamente el trabajo de oficina de tabular datos es para expertos, pero expertos que luego regresan la información a los tomadores de decisión.

Es un punto de alta importancia, en el hecho que la propuesta hecha por INYPSA al final no le conviene a nadie que vive en este Cantón, aunque sus intereses pueden ser muy diferentes. Los expertos son importantes para facilitar la participación social(pero como facilitadores), son importantes en definir varios puntos que siguen (aunque favorecemos el uso de expertos locales para eso), pero no son los que tienen que definir para la población lo que tiene que ser su futuro.

COMENTARIOS SOBRE EL DIAGNOSTICO

Página 24. Siguen los Españoles hablando de « descubrimiento » de la región ! « La región fue descubierta por Don Gil González Dávila en 1523, cuando fue recibido por el cacique Nicoya con gran amabilidad, » si el cacique Nicoya ya estaba aquí, no fue Don Gil que la descubrió !!!

Páginas 29 y 30. « La propuesta metodológica deberá incluir un componente importante de participación abierta de la comunidad organizada desde las primeras etapas, sin distinciones ni exclusiones de ningún tipo »

« 4. **Participación.** Directamente ligado con esta visión, **la participación activa de los agentes territoriales (también los estatales con incidencia en el cantón,** tanto desde el punto de vista de su implicación, desde el inicio, en la identificación de los problemas, como en la formulación de las propuestas de ordenamiento. »

Página 31. « Asimismo existen una serie de **fases o componentes transversales,** es decir, a lo largo de todo el proceso, y que coadyuvan a la formulación del PROT de Guanacaste; estas Fases son:
CT 2. Componente Transversal- Proceso de Participación y Socialización »

En teoría lo incluyen pero en la práctica ha sido un desastre..

Página 29. « Toda información utilizada y generada para la realización del plan será propiedad del Contratante. » Así que no hay problema para la Municipalidad de Nicoya para recibir lo que ya ha sido hecho y podría ser integrado.

Página 33. « 5. Definición de documentación complementaria: Trabajo de campo »

Si lo hubieran hecho como se debe, no hubieran olvidado calles públicas, propiedades inscritas como propiedades privadas - zona para construir en su definición de zonas...

Página 33. « La actividad principal en esta fase es el Análisis y Diagnóstico a partir de la información ya existente, de la **cartografía existente** y de elaboración propia, y de los resultados de la explotación de las medidas complementarias que se han propuesto. Siempre considerando la generación de índices y mapas de fragilidad ambiental en la forma descrita por la secretaria Técnica Nacional Ambiental. »

Si la cartografía existente no está actualizada, la base está mal y el resultado consecuentemente también.

Página 34. « En todo caso, y como ya se ha descrito, es de vital la participación ciudadana para confirmar, añadir, suprimir o modificar los aspectos más visibles, del cantón para efectos de la formulación o revisión de los Planes Reguladores. »

No se ha dado tiempo ni información suficiente a la población para hacerlo. Por poquito este plan pasa a la fase aceptación.

Página 34. « Las actividades propuestas por INYPSA, de acuerdo con el esquema, para dar cumplimiento a esta fase, serían las siguientes:

1. Elaboración de los diagnósticos sectoriales
2. Diagnóstico Integrado
- 3. Talleres de participación**
4. Elaboración del Informe de Diagnóstico »

Por favor dar pruebas de que todos esos talleres existieron y que fue comunicado abiertamente y de manera amplia a toda la población la posibilidad de participar y que se tomo en consideración la equidad de genero y intergeneraciones.

Página 36. « Análisis de la cobertura vegetal, donde se indique.

Por medio de un mapa generado a partir de fotointerpretación »

¿Qué significa? ¿Fotos de cual fuente? ¿De cuál año? ¿Han dado la posibilidad a la población de hacer sus comentarios para que se rectifique lo que ya ha cambiado?

Página 36. « Valorar el territorio, en cuanto a méritos de conservación, que consiste en su interpretación en términos de valor ecológico, paisajístico, científico-cultural y de productividad primaria. »

¿Quién valora eso? ¿Los expertos que ni siquiera viven aquí? ¿O fue dada la posibilidad a la población de definir lo que ellos valoran y quieren conservar/proteger?

Página 38. « y con las necesidades de desplazamiento de la población salvadoreña. » sin comentario !

Página 38. « · **Urbanismo.** El objetivo de este análisis será establecer la evolución de ciudades e identificar la problemática de los espacios territoriales debido a la inexistencia de planificación urbanística o por la falta de adecuación de la existente a las características del centro. Así mismo se analizará las implicaciones que dicho planeamiento tiene en el futuro desarrollo del territorio. »

Son los diferentes grupos de la población que tienen que identificar como quieren que se desarrolle la ciudad idealmente y de allí se ven cuales son los obstáculos, riesgos, oportunidades y fuerzas.

COMENTARIOS SOBRE LA PROPUESTA

Página 6

I.1.1 « Plantea la especialización y regulación del área a planificar en el territorio, de forma que **armonice** las zonas de uso... »

Esta muy bien de tener el objetivo de armonizar, pero quien define

que es la armonía, son los expertos extranjeros sin tener en cuenta cual es la armonía que definiría la población local si tuvieran la oportunidad de opinar? y según cual modelo de desarrollo ? el de España ? a caso es un ejemplo de desarrollo sostenible, ni ecológico, ni social, ni siquiera económico (25% de desempleo anunciado dos semanas atrás, 40% de desempleo de los jóvenes).

En el mundo no existe ningún modelo de desarrollo sostenible que funcionaria para cualquier país. Pero si existen valores y principios que promueven el desarrollo sostenible, entre cuales la participación del publico y su auto-determinación con consentimiento informado (que se le han dado toda la información completa, los impactos posibles buenos y malos, y que la población decida cual quiere que sea su futuro idealmente). De que sirve decir a todo un pueblo « ustedes todos tienen que jugar basket porque eso es su mejor futuro posible, son rápidos, altos y tienen espacios para hacer canchas », si lo que quiere todo el pueblo con su cultura y su alma es jugar football...

Pagina 7

Agregar I.1.6 Reglamento de Expropiaciones

Si el estado se decida en definir todas las zonas así como lo propone la consultoría Española, deberían incluir de una vez todo un reglamento de expropiaciones, porque muchos terrenos actualmente registrados como propiedades privadas con derecho a construir se encontrarían en zona marítima terrestre, en zona de protección de recursos singulares, o en otras zonas donde de un momento a otro el uso se encuentra modificado de tal forma que el terreno perdería todo su valor.

I.2.1. Mapa de zonificación cantonal

« ... un mapa de zonificación cantonal elaborado a escala 1 :25000... permite abordar **sin ambigüedad** la estrategia de desarrollo para el área en cuestión. Para razones de escala, este mapa es mas indicado para consultar las propuestas de zonificación del área rural. »

Según lo que se ha mencionado en la audiencia del 23 de Marzo, hay un claro problema de cartografía para la zona rural. En realidad hay mucha ambigüedad. Primero los mapas no están al día (por ejemplo todas las calles publicas no están marcadas). Usando una escala tan grande en zonas rurales pero donde ya hay población y proyectos desarrollados, esta escala no permite considerar que zonifican de un momento para otro proyectos enteros (ya registrados en el Registro Nacional como propiedades privadas como zonas para construir) como zonas marítima terrestre y de protección de recursos singulares (eg. ver en Nosara).

MAPAS DE LA COMISION NACIONAL DE EMERGENCIAS

Varias áreas no están bien catalogadas. Fueron catalogadas como zonas de inundación (lo que en si mismo impediría cualquier construcción),

pero en realidad están en zonas de posible inundación porque no se ha tomado en cuenta detalles como relieve del terreno que impiden que se inunda (y varios locales dicen que en 30 años o más nunca se ha inundado). Estudios particulares hechos por la CNE confirmaron que ciertas zonas están en zona de posible inundación y que se puede construir tomando en cuenta el tipo de construcción.

Página 17

Artículo 3. DERECHO A LA CIUDAD

... « concreción de los siguientes principios fundamentales :

- 1) Ejercicio pleno de la ciudadanía (expresión de las voluntades colectivas)
- 2) Función social de la tierra, la ciudad, y la propiedad.
- 3) Gestión democrática y participativa del territorio »

En la propuesta hecha por INYPSA, la voluntad colectiva no ha podido expresarse y el principio fundamental de la propiedad no está respetado (ver comentarios anteriores).

Página 18

Artículo 4. PRINCIPIOS DEL DERECHO A LA CIUDAD

- a) « ...Todas las personas tiene derecho de participar a través de formas directas representativas en la elaboración, definición y fiscalización de la implementación de políticas públicas... »

No ha sido el caso en la elaboración de este Plan Regulador.

Página 19

ARTICULO 7.

« ...la misma sea declarada previamente de utilidad o interés público. »

ARTICULO 7.

« La anterior disposición tiene como propósito, adquirir terrenos para ser utilizados de forma inmediata, ya sea para la constitución de reservas públicas o en su defecto, para ser destinados a programas de renovación urbana en su jurisdicción territorial o aquellos proyectos a desarrollarse por emergencia local. Esta adquisición se realizara de conformidad con los términos y procedimiento que señala la normativa jurídica vigente. »

ARTICULO 8.

« Los recursos financieros que se destinen a los fines que se señalan en el artículo anterior, provendrán de los fondos presupuestarios de la Municipalidad o de préstamos, donaciones de empresas públicas o privadas conforme a las disposiciones que establece el Código Municipal ».

Según la zonificación propuesta por INYPSA, considerando la desconsideración total de la existencia de proyectos ya desarrollados y inscritos en el Registro Nacional como propiedades privadas y zonas para construir (ver comentario anterior), se necesitaría recursos financieros más que considerables para adquirir esos terrenos y transformarlos en zonas marítima terrestre o de protección. Sin

contar las cantidades de posibles procesos al estado por pérdida de valor por el cambio de uso de una cantidad que ni se puede cuantificar de propiedades privadas. De donde saldrán tantos recursos financieros que se podrían sumar en millones de dólares?

Pagina 21

ARTICULO 12.

Como se elijen los 7 miembros de la Comisión de Trabajo del POT ?

Pagina 22

« ARTICULO 16. b. Permitir el desarrollo y crecimiento urbano, siempre y cuando existan terrenos con los sistemas de redes e infraestructura necesaria. »

Y si no existen ? Esa frase no tiene sentido porque como se le va a impedir desarrollo si todavía no hay la infraestructura ? puede ser que no existen pero se pueden desarrollar y con mas cuidado y principios de desarrollo sostenible !

« ARTICULO 17. El área de zonificación de uso de suelo posee los siguientes objetivos :

a. Delimitar el campo de posibilidades de desarrollo de las distintas zonas del cantón, en función de los lineamientos de la planificación territorial deseada... »

Deseada por quien ? por INYPSA ? la zonificación propuesta por INYPSA no corresponde a un modelo de desarrollo deseado por la población ni siquiera reconocido internacionalmente como EL modelo de desarrollo que hay que seguir. INYPSA propuso su modelo de desarrollo según sus criterios, ni siquiera tomando en cuenta la cultura y identidad local y los deseos de desarrollo de la población. Parece mas corresponder a un tipo de desarrollo como el que hicieron en España. Además, hay muchas incoherencias en las zonas propuestas. Ejemplos :

Según el Cuadro 2, Usos permitidos, condicionales y prohibidos :

-ZONA TURISTICA :

- se permiten hoteles, moteles, centros de culto grandes, alquiler de vehículos, estación de servicio, terminal de autobuses, parque de diversiones, etc., pero no permiten ningún tipo de centro educativo pequeño y mediano ni guardería. Y de cual forma los niños que van a educarse van a afectar mas el ambiente que los carros o los adultos que van a misa ? y donde se van a educar los niños de estas zonas, donde por ejemplo de un día por otro se encontraron metidas muchas personas sin haber elegido? cada padre va a tener que tomar su vehiculo, conducir kilómetros con la contaminación correspondiente y estar bloqueados cada día en presas y gastar calles publicas para que su niño se pueda educar ? los niños de la gente que viven y tienen hoteles y negocios en ZT no van a poder educarse en estas zonas ? los turistas no van a poder poner sus niños en guarderías unas horas al día para que intercambien con los niños locales y mientras van a hacer otras actividades turísticas que talvez no son

adecuadas para niños pequeños ? y los turistas que se queden varios meses tampoco podrían educarse (Ej. Centro educativo de español, de artesanía, etc.), ni poner sus niños en la zona donde se van a quedar ? Cuando este tipo de centro educativo ha justamente impulsado el desarrollo de zonas turísticas como Samara y Nosara (Ej. Surf & Español; escuela de masaje y español; Nosara Yoga Institute, etc...) y podría también ayudar a desarrollar turismo rural y comunitario. Además que se ha comprobado internacionalmente que los centros educativos pequeños son mucho mas eficientes para la educación que los centros grandes.

- se permiten campos de golf SIN CONDICION aunque uno sabe que el uso de agua es abusivo, que además de deforestar áreas grandes, se necesitan muchos herbicidas y pesticidas para mantener un zacate verde y suave, que no sea invadido por otras especies. Si es que la gente de Nicoya quiere este tipo de desarrollo en una zona posiblemente afectada por sequía, que por lo menos sea acompañado de condiciones drásticas de manejo como una planta de desalinización del agua, o el uso de una mezcla de agua de mar y dulce, el uso de especies de zacate indígenas que requieren menos herbicidas y pesticidas, el uso de herbicidas y pesticidas bio-degradables y la prohibición total de químicos que son reconocidos (aunque talvez no prohibidos en Costa Rica) como muy dañinos para el medioambiente y la salud humana (e.g. RoundUp).
- Los requisitos minimum : lote 2500m², vivienda 4/hectárea, densidad vivienda : 16/hectárea. Eso significa que a la hora actual todo Guiones por ejemplo ya no se podría desarrollar mas, no se podría segregar y vender ningún lote menor a 2500m², y no se podría construir ninguna nueva casa o hotel pequeño. Porque ya los máximos han sido alcanzados. Y porque mejor no pensar en desarrollar un sistema de aguas negras comunes para mitigar el impacto?
- Se puede construir el 60% de un lote, lo que corresponde a 1500m² de construcción por un lote de 2500m². Pero solo se permiten 4 viviendas. Eso significa que al final solo inversores grandes que pueden desarrollar proyectos turísticos grandes del tipo que se encuentra en España van a aprovechar el uso de la tierra, porque lógicamente se les dará prioridad por el tipo de ingreso y impuestos que puede traer. Y los pequeños propietarios que quieren hacer un turismo comunitario, rural, un eco-lodge pequeño, etc., esos no serán atractivos y no tendrán prioridad en recibir permisos ya que el numero de vivienda estaría limitado a 4... pero el turista que viene desde Norte America o Europa en esta zona viene por esa misma razón que esta cansado de estar en centros turísticos sin alma, donde lo único que hay alrededor son las facilidades de hoteles grandes todo incluido !

Que tipo de turismo se quiere en el Cantón de Nicoya? También sería a la población local de definir eso, no a unos expertos españoles que tengan una visión del turismo que es muy diferente...

- Esos 1500m² construidos en 2500m² podrían muy bien en lugar de una sola vivienda estar construido por un máximo de 12-15 viviendas de 100m² o 6-7 de 200m²... el total % construido sería el mismo solo que la repartición de oportunidad de uso del suelo sería muy diferente y mucho mas democrática y equitativa y no solamente para una elite...

A leer los usos permitidos y prohibidos en zona turística, parece que el modelo de desarrollo propuesto corresponde a lo que se ha hecho en Europa y otros lugares del planeta como Dominicana o Cancún, con poquitos hoteles pero muy grandes capaces de recibir mucha gente en un solo momento, atracciones turísticas tipo parque de diversiones, campos de golf, al final como ciudades que se mueren al momento que empieza la estación baja... Los centros turísticos españoles se desarrollaron por contestar a la necesidad de obreros ingleses y alemanes que solo querían sol, playa y cerveza en su mes de vacaciones anuales en verano. Si uno se refiere a los comentarios hechos por el panel de expertos durante el II Foro Internacional de la Sostenibilidad y Felicidad de la semana pasada en San José, eso no corresponde de ninguna forma al tipo de turistas que viene hoy día a Costa Rica y que gracias al contacto con la naturaleza y un turismo en estructuras medias y pequeñas, deja el % de dinero por cabeza el mas alto del mundo por hacer actividades en relación con el medio ambiente, mucho mas alto que lo que deja el turista que viene a encerrarse en una fortaleza turística. Que tipo de desarrollo turístico prefiere la población de Nicoya?

ZONA DE PROTECCION DE RECURSOS SINGULARES

Además de tener que compensar muchos dueños por el cambio de uso de sus propiedades y la perdida de valor que el cambio de zonificación implicaría, el uso propuesto no es sostenible. Por ejemplo, no se puede construir nada pero si se pueden hacer escampaderos y áreas de acampar sin condiciones. Dueños de propiedades que no han sido satisfactoriamente compensados por la perdida del valor de sus tierras podrían simplemente desarrollar este tipo de actividad para compensar. Si conocen los escampaderos de Europa, son miles y miles de tiendas, carros y personas en un solo lugar... eso significa abuso de agua, toneladas de basura, y necesidades humanas que podrían simplemente irse para el medioambiente y tener un impacto ambiental muy superior al de tener unas pocas viviendas (con un % construido bajo) y usos limitados.

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

No se puede tener ningún tipo de alojamiento temporal aunque pequeño, tipo albergue, bed & breakfast, cabinas, pero si se podría construir moteles (con condición) ? Cual es la diferencia ? (aunque los moteles en San José traen un tipo de clientela que uno talvez no quisiera tener en una zona residencial...)

ZONA INSTITUCIONAL

Aunque es interesante en tener todos los servicios administrativos que cada persona no necesita usar cada día en una sola zona, no es sostenible tener los centros educativos (o otras actividades que la misma gente va a necesitar cada día) concentrados en la zona institucional. Se necesitaría que cada día mucha gente (y la misma gente) transitan en las calles para llegar a este centro institucional. Eso significa mayor contaminación y presas grandes y mayor generación de stress como factor que impacta la salud publica. Actividades que generan que gran cantidad de gente (siendo la misma gente) se desplaza cada día al mismo lugar (como escuelas) tienen mas valor en estar descentralizada por barrio, y menos impacto ambiental. También por aspectos de seguridad (para que mandar todos los niños a transportarse en un solo lugar de la ciudad, es mejor que se quedan a proximidad de sus casas, mientras hay suficiente cantidad de niños para justificar un centro educativo).

TODAS LAS ZONAS

Los centros educativos de cualquier tipo solo están permitidos sin condición en ZIT y ZMT. Cuales son las razones y cual es el sentido común ? pero si bares, casinos, clubes nocturnos, hasta estaciones de servicios están autorizados en 5 zonas sin condición. El tiempo de Cristóbal Colon y de los Jesuitas que solo querían guardar la educación para una cierta elite ya paso. Estamos en Costa Rica y el derecho a la educación, además de ser una prioridad nacional, es un derecho constitucional. Como es posible que van a dar mas opciones a la gente para embriagarse que para educarse?

Pagina 22

ARTICULO 18. Política de consolidación:

"Aplica a los centros de población urbanos y rurales que, por su nivel de desarrollo, solo requieren de la implementación de un proceso de renovación urbana, **sin afectar su dinámica actual.**"

El ejemplo de donde INYPSA pone el desarrollo de la zona hotelera en Nicoya es un ejemplo mas que no se respecto la dinámica actual.

Página 24

"ARTICULO 22. e. Promover el uso racional del agua en los diferentes proyectos a desarrollar en el cantón, tomando en cuenta acciones tendientes a reducir los volúmenes utilizados..."

Permitir el desarrollo de campos de golf sin condición es totalmente en contra de este mismo principio.

"ARTICULO 23.2. Infraestructura

c. Promover obras de infraestructura amigables con el medio ambiente, donde se utilicen menores volúmenes de agua, donde sean menores las descargas de contaminantes tanto de orgánicos como de nutrientes y con las que se obtengan descargas pluviales que no alteren el flujo normal de los cauces".

Aquí se debería incluir la necesidad de promover energías renovables y principios de ecología industrial y simbiosis en la actividad humana para un uso óptimo de los recursos naturales.

Ecología industrial: donde se trata de aplicar las leyes de la naturaleza a la actividad humana: los desechos de unos sirven de materia prima para otros, y donde se usan fuente de energía renovable. La idea es una optimización de los recursos y materias primarias.

Se podría promover el concepto por obligaciones legales o por "multas/indemnizaciones" pagadas para los proyectos nuevos que no lo hacen (y esas indemnizaciones van para un fondo que promueve el uso de energías renovables por ejemplo). La idea atrás de la ecología industrial es de encontrar simbiosis en la actividad humana. Por ejemplo se puede promover la creación de eco-parks (parques industriales basados sobre el concepto de ecología industrial).

Energía renovable : Mas que todo en el año 2012 declarado como el Año Internacional de la Energía Renovable para Todos, es algo que parece un fallo mayor. La idea es que se impulsan las energías renovables poniendo una obligación legal de usar este tipo de energías por lo menos un % en proyectos grandes o que se haga pagar una indemnización por siempre usar solamente derivados del petróleo y electricidad de la red en todo proyecto nuevo, y los proyectos de un cierto tamaño ya establecidos que tengan un cierto tiempo para ponerse al día (Ej. 5-10 años). La indemnización por seguir usando energías contaminantes iría para un fondo de promoción o de R&D para las energías renovables. También se necesitaría promover alianzas entre el estado/instituciones como el ICE y el sector privado para promover este tipo de energías y favorecer su uso: por ejemplo que el ICE ponga a disposición medidores dobles (donde uno paga para la energía que compra y esta pagado para la energía que produce uno mismo y que sobra de su uso personal). Ver el excelente ejemplo de la Azucarera El Viejo.

Pagina 25

« ARTICULO 23.3

b. Optimizar el uso de la estructura vía existente dando prioridad y seguridad a los peatones. »

Y la seguridad de la gente a bicicleta y otros modos de movilidad suave (sin motor)?

Pagina 26

“Actividades riesgosas: Las que puedan generar efectos contaminantes al ambiente, los ecosistemas o dañar la salud, no consideradas por la **Federación** como altamente riesgosas.”

Que es la Federación? Precisar por favor!

Pagina 31

“Expropiación: Privar a una personal de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad publica o interés social previstos en las leyes.
“

En el caso que fuera aceptado la propuesta axial como viene, hay muchas propiedades privadas inscritas como tales en el Registro Nacional que necesitarían ser indemnizadas por quitarle la titularidad (puestos como zona marítima terrestre) o cambiar el derecho de uso (de zona para construir en zona de protección donde no se podría ya construir nada). No tendría que ser el pueblo que por lo menos decida si realmente quiere poner esas zonas como ZMT o ZPRS y si en consecuencia quiere usar tanto dinero publico para indemnizar a los dueños que se encuentran en esta situación?

Pagina 33

“Limite de zona: la línea que enmarca y define a una zona y que estará demarcada en el plano de zonificación, pudiendo variar cien metros en uno u otro sentido hasta su ajuste, conforme a las disposiciones establecidas en el POT.”

Quien decide donde se puede mover la línea? Y si la realidad del terreno justificaría mover la línea de 300 o 500 metros para que un proyecto entero sea integrado en la misma zona en lugar de estar cortado entre 2 zonas, que pasaría?

Pagina 39

“Zona de protección: área delimitada no edificable dispuesta para la protección de ríos, quebradas, acequias, bosque, flora o fauna.”

Porque tienen que ser extranjeros que van a definir cuales zonas tienen que ser protegidas y que consecuentemente se tendría que expropiar muchos propietarios con las consecuencias financieras que eso tendría? Porque no se toma en cuenta ya los esfuerzos de desarrollo sostenible ya hechos en estas zonas y se permita construir con limitaciones de uso?

Página 4

"La OTA velara por la correcta gestión de las siguientes áreas...."
Sus responsabilidades no incluyen también el tratamiento de aguas negras? energía utilizada? producción agrícola y agropecuaria?
Y si no fuera el caso, talvez seria bien mencionar cual institución esta responsable por cada uno de esos aspectos.

Página 6

Artículos 13 y 15 : talvez seria bien incluir un anexo o glosario que explica a que se refieren las categorías A, B1, B2, C...

Página 7

Artículo 24

"Para la protección de los cuerpos de aguas que se encuentren en circunstancias cuyo caudal natural se vería seriamente afectado, así como el aprovechamiento para las generaciones futuras se requerirá autorización de la OTA, o para la indicación de las normas técnicas de manejo. Las Autorizaciones para el riego de granos básicos, caña, pasto de corte, hortalizas y frutales con fines comerciales se recibirán en la Oficina Técnica Ambiental, las que se darán conocer a la Comisión Ambiental. "

No se hablan de campos de golf, aunque esos requieren una cantidad de agua increíble (ni siquiera hablando de los pesticidas y herbicidas que van también contaminando el manto acuífero...)

Artículo 25

"Los huertos familiares (y patios) se pueden regar en cualquier época del año. Entiéndase como huerto familiar el uso de hasta un cuarto de Hectárea. Sin embargo, para el riego de esté área, el consumo de agua obtenido de pozos, ojos de agua, quebradas u otras fuentes de aguas subterráneas no puede exceder 8 m3/ día sin previa autorización Municipal. "

Y cual es el sistema de control y quien paga para el?

Artículo 28

"Se usará y divulgará el listado de pesticidas que prohíben el Ministerio de Salud, el Ministerio de Agricultura y Ganaderia o el Instituto Nacional de Tecnologia Agropecuaria y de conformidad a las leyes vigentes, para que sean publicados por el Gobierno Municipal cada año."

Y que pasa con las substancias que no están excluidas en Costa Rica pero por ejemplo en Europa o que han sido reconocidas mundialmente como un desastre natural pero no han sido prohibidas en Costa Rica?
Ej. glyphosato - tipo Roundup

Articulo 31

"Las aguas residuales provenientes de actividades domésticas deberán tratarse por cada familia como mínimo a través de filtros domiciliarios de aguas servidas. Esta actividad será controlada en primera instancia por la OTA en coordinación con el Ministerio de Salud y la Municipalidad, el dueño del domicilio estará obligado para el pago de la instalación según la norma establecido por la Municipalidad. "

Y porque no obligar la creación y el uso de un sistema de tratamiento de aguas negras para proyectos grandes o de urbanización de media a alta densidad? Existen sistemas desde muy pequeños, que pueden servir a partir de unas 5 casas por ejemplo. El estado no tiene que ser el único responsable de instalar este tipo de sistema, se puede tener una alianza con el sector privado.

Pagina 8

Reforestar con especies nativas: seria bien incluir una lista no exhaustiva pero de sugerencias. Hay mucha gente (especialmente los extranjeros) que no conocen cuales especies son nativas o no.

Pagina 9

Articulo 41

"Se prohíbe arrojar basura en las calles, solares, áreas verdes, edificios públicos, ríos, derechos de vía y otros lugares públicos. Esta disposición entrará en vigencia una vez funciona el Vertedero Municipal o relleno sanitario que la OTA a través del FAM debe realizar lo antes posible. Quien viole esta disposición se le multará con \$5000.- "

Una multa de 5000 col, no parece muy efectiva. El riesgo no es muy alto...pero la violación de la ley tiene impacto posiblemente grave.

Articulo 48

"Se prohíbe toda descarga, emisión o emanación de malos olores, ruidos que puedan afectar la salud de la población en general según la normativa establecida por el Ministerio de Salud. La violación a esta norma será penada con una multa de \$5000.- por la primera vez. "

Mismo comentario

Pagina 10

Articulo 54

"Las bestias que circulen libremente dentro de las principales poblaciones urbanas (incluyen los asentamientos humanos), se les aplicará por cada animal una multa de \$2500. "

Mismo comentario (además que consideran por bestias exactamente, vacas y caballos o también perros y gatos?)

Articulo 58

"Se prohíbe en todo el territorio del Cantón el almacenamiento, distribución, ventas y usos de plaguicidas u otros agroquímicos que

no estén inscritos en el registro nacional único de plaguicidas, sustancias tóxicas peligrosas y otras similares de uso agropecuario y que no gocen de dictámenes técnicos del MAG, MINAET y el Ministerio de Salud. Los que incurrieran en desobediencia a esta disposición se les impondrá una multa que oscilará entre los ₡5000.- y ₡10000.- para cada kilogramo de sustancia utilizada, almacenada, fabricada o comercializado dentro del territorio del Cantón, además se les decomisarán la(s) sustancia(s) y deberá ser eliminada en sitio adecuado en un plazo no mayor que tres días.”

Mismo comentario

Artículo 52

“Los daños que provoquen los cerdos conllevará una multa equivalente al cincuenta por ciento del valor de los daños causados, sin perjuicio de la indemnización de carácter civil.”

No parece justo que solo se multa el 50% de los daños...

Artículo 60

« Es obligación de los agricultores y ganaderos el uso seguro y manejo de plaguicidas para el menor deterioro y contaminación ambiental. Los trabajadores de las fincas que estén en contacto con químicos deberán utilizar el equipo y los medios necesarios que garanticen su seguridad. Cuando el incumplimiento de esta disposición sea por primera vez se la amonestará y por segunda vez de forma escrita. Por tercera vez se aplicará una multa de ₡5,000 a ₡15,000 y se les decomisarán los productos, esto de acuerdo a las consideraciones que determina la OTA. »

Hay que incluir que los patrones tienen que poner a disposición el equipo y los medios necesarios que garantizan la seguridad de los empleados. Sin especificar eso, la responsabilidad parece estar sobre el empleado únicamente.

Página 11

Artículo 61

“La OTA a través del Ministerio de Salud orientará a la población del Cantón sobre los plaguicidas, sustancias tóxicas de alta peligrosidad y otros similares de uso agropecuario que estén prohibidas en Costa Rica y cuyo uso estén sometidos a restricciones y promoverá el uso de plaguicidas orgánicas y manejo integral de plagas (MIP). ”

No se debería incluir también capacitación de la gente en cada distrito?

Artículo 67, 68 y 69

« Artículo 67. El uso de motosierras en el Cantón queda regulada de la siguiente manera: Todo dueño de motosierra debe matricularse en la Municipalidad cada año. En el primer procedimiento se debe asignar un número de registro en el aval, además debe ser gravado sobre la parte metálica y visible de la herramienta. La motosierra debe poseer número de serie y evidencia visible de la marca de fabricación. En el

caso que el dueño usuario de la motosierra no realice su inscripción, se le aplicará una multa por día de retraso de \$1,500.- Durante el mes de matrícula se le notificará para que asista. De no acudir en este tiempo, se le retendrá al dueño el uso de la motosierra hasta que proceda con lo establecido-

Las motosierras deberán portar la matrícula de la Municipalidad, la inscripción de MINAET y el permiso de corte de MINAET o la OTA en su caso, al momento de realizar el trabajo. De lo contrario se notificará el procedimiento contemplado en el inciso b de este artículo.

Artículo 68. Se establecen multas de \$50,000.- a \$500,000.- a las personas que incumplan con su matrícula de establecimiento en donde exploten y utilicen recursos forestales (madera y leña). Se dará de plazo un mes, citándose a los dueños de estos establecimientos para que acudan dentro de ese periodo a realizar sus matrículas.

Artículo 69. Las multas pueden ser mayores de acuerdo a los meses de retraso, pudiendo incurrir inclusive en cierres de estos establecimientos."

Definir motosierra (potencia, tamaño, etc). Si fueran TODAS las motosierras de cualquier tamaño, deberían poner la obligación a los vendedores también de registrar los que compran motosierras (mismo tipo de proceso que para las armas). A parte de eso, que pasa con todos los extranjeros que viven solo una parte del año aquí y que seguramente tienen una motosierra si viven en zona rural? Imposible que todos se registran en el mes de matrícula dado, a menos que haría un sistema por Internet por lo menos, y que todos los dueños van a ser informados de su obligación legal. Y quien pagara el costo de mantener este registro?

Página 12

Artículo 77.

"El Gobierno Municipal publicará a través de volantes la lista de especies protegidas en tiempos de veda, tanto las establecidas por MINAET como las del Cantón."

Publicara en donde? en Internet (seria bueno)? En publicaciones locales?

Página 14

También incluir en el glosario la definición de hidromorfia

Página 15

Seria bien incluir también simbiosis entre actividades (principios de ecología industrial)

Página 20

Artículo 90

"Para la siembra de vegetación con fines de protección de los

recursos solamente se puede utilizar especies indígenas de Costa Rica.”

Dar la lista de las especies indígenas que tienen que ser usadas

Pagina 22

Articulo 105

« La escritura deberá contener:

- Área a ocupar para la plantación.
- Especies a cultivar
- Modalidades y técnicas de raleo
- Plan de manejo. »

Seria bien incluir una obligación de re-sembrar a cualquiera que vende su plantación si va a cortar toda la madera sembrada antes de la venta. Igual si es el estado o un banco que recupere una plantación en bancarrota. Y que sea dado un tiempo x para resembrar. Por ejemplo en Garza cortaron todos los árboles. Ahora todo eso parece un desierto... y las plantaciones fueron promovidas por el estado al principio. Entonces seguramente al principio deforestaron para sembrar pochote y teca, trabajaron muchos años ganando mucho, cortaron todo y ahora eso podría quedarse así... son hectáreas deforestadas... talvez el teca volverá a crecer solo pero que tal de las otras especies ?

Articulo 106

« Las personas que realicen plantaciones con fines comerciales estarán exentas de:

- Pagar el impuesto de bienes inmuebles
- Pagar Patente de comerciante.
- Exenciones en otros impuestos, tasas y contribuciones especiales que determine el Concejo municipal. »

Porque no tendrían que pagar patente de comerciante si las plantaciones son de fines comerciales???

Capitulo VIII - porque no se incluye también el riesgo de otras amenazas: tsunami, ciclones/vientos muy peligrosos, incendios?

Seria bien definir cual es la red de comunicación entre la Municipalidad y los diferentes pueblos. Quien esta a cargo en cada pueblo, cual es la manera de informar del riesgo inminente a parte de los medios de telecomunicaciones (Ej. campana? altos-parlantes funcionando con panel solar? sirenas?) y formar la población a como reaccionar con cada tipo de alerta (Ej. bips cortos = alerta tsunamis = subir a un cerro; bips largos = alerta ciclones = cerrar todas las puertas y ventanas y quedarse a dentro, etc. etc.)

COMENTARIOS GENERALES ADICIONALES

- No se habla de bioseguridad en la comida y favorecer la autosuficiencia alimenticia. No se habla de la regulación del uso de OMG, semillas que todas las empresas multinacionales tipo Monsanto, Cargill, etc. tratan de imponer al mercado mundial, pero que ya lograron imponer en países como Brasil, favoreciendo deforestación, desaparición de especies nativas, problemas sociales ligados a la guerra por la tierra, etc... No se habla de poder "trazar" la origen de un animal ni de su tipo de crianza (agricultura extensiva o intensiva, de que fue nutrido etc.).
- No se habla de la Agenda 21.

1. EN EL DOCUMENTO LLAMADO PRONOSTICO DE NICOYA

- VEAMOS LO QUE DICE LA PAGINA 15: El crecimiento poblacional adquiere un equilibrio entre crecimiento vegetativo y crecimiento por factores como la migración. La oferta y demanda en la región se armonizan a través de procesos de desarrollo y planificación diversos.
- Desarrollo en el centro de Nicoya, promovido por la ubicación de la carretera Panamericana que atraviesa por el centro del cantón. Moderado crecimiento de los distritos de Guayabo y Fortuna, en base a la consolidación y expansión del sector energético.
- Modelo tendencial en la zona, en donde se inicia procesos equitativos para el abastecimiento y saneamiento de aguas, mejoramiento del entorno, rehabilitación del casco histórico, etc. Sutile procesos de inversiones

(ESTAN HABLANDO DE BAGACES)

- VEAMOS LA PAGINA 22: Descripción del Escenario óptimo Según el escenario optimo, Nicoya se empezará a promover como un cantón destino por su cercanía a Liberia y Cañas, y por sus actividades turísticas.
- Las oportunidades que se pueden extraer a partir desubicación y condiciones, serán aprovechadas para atraer inmigrantes nacionales e internacionales.

(SIGUEN HABLANDO DE BAGACES)

- PAGINA 25: Se incrementará el turismo en Abangares, gracias a la buena promoción de los productos turísticos, el recurso humano capacitado en temas turísticos y la planificación, gestión y diversificación de los proyectos de este tipo existentes en el cantón.

SIGUEN CON ABANGARES REVUELTO CON NICOYA

- PAGINA 27: Se mantiene el régimen silvopastoril, fundamentado en la ganadería de leche y pequeñas explotaciones forestales, y se suma un desarrollo ecoturístico incipiente Desarrollo Integral Corredor Central Chorotega
Crecen negocios informales en torno al tramo de la carretera Interamericana y la Ruta 21.
- PAGINA 37: la población local se adapta al nuevo modelo de desarrollo económico, y se emplea en comercios, servicios, e industria. Sin embargo, aún se depende de cantones vecinos que proporcionan fuentes de trabajo
- PAGINA 58: Escenarios Espacio para terminales Salida y entrada del pueblo (Tilarán -Centro)
- PAGINA 59: Desarrollo vertical Paisajismo y escenografía
Construcción (Lago)
Ley
- PAGINA 60: Atractivos turísticos locales (Hotelería, infraestructura, plazas, parques, museos, bulevares, jardines, anfiteatros). Planificación del lago para la recreación y producción.
- PAGINA 71: En general se espera un Nicoya que logre aprovechar su situación geográfica y estratégica, sirviendo como territorio alternativo que complemente a sus vecinos, especialmente a Liberia, mientras logra un desarrollo equilibrado tanto de sus zonas urbanas como las rurales, concentrando población en núcleos debidamente establecidos, lo que minimiza la presión sobre suelos con potencial agropecuario o para la conservación, generando equilibrios territoriales y una mejora en el paisaje.

- PAGINA 90: ELABORACIÓN DEL PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE NICOYA existe una recuperación del complejo volcánico, y se pone en valor desde el punto de vista turística: rutas, senderos interpretativos, centro de interpretación, miradores etc.; dada la calidad y fragilidad de los recursos se limita la visitación para no pasar la capacidad de carga del recurso. Se regula la construcción de centrales eléctricas (eólicas y geotérmicas)
- PAGINA 92: IV.2.1.2.4 Áreas de Uso agroforestal
Bajo esta categoría se denomina a sistemas abiertos y bosques forestales, eneralmente asentados sobre piedemontes, cerros y lomeríos que pueden albergar otras actividades agrarias como cultivos de granos básicos y ganadería siempre que sean compatibles con la permanencia y estabilidad de las masas forestales.

Entre las anteriores se incluye:

Piedemonte de la cordillera volcánica y macizo montañoso, estas tierras deben estar primordialmente enfocadas a la recarga de agua y retención de suelo, por lo que las actividades agrarias deben contemplar medidas de conservación de suelos, pueden establecerse cultivos permanentes como frutales y café, así como explotaciones pecuarias, siempre y cuando se respeten las capacidades de carga máxima.

- PAGINA 94: Dentro del sector terciario, se desarrolla un poco más el turismo de montaña, en el sector norte del cantón, mientras que se establecen otros proyectos en el Sur, aprovechando las bondades de las Áreas Protegidas localizadas en esta zona.
En la región igualmente se genera empleo en diferentes sectores económicos; en desarrollo agropecuario, pero sobre todo en el industrial, comercio, servicios y turismo; ello significa una oportunidad para jóvenes y mujeres, que revierte la emigración hacia otras zonas del país, fijando población, en especial, en los distritos más deprimidos.

Conversión a una verdadera autopista de la Ruta N° 21: Ampliación a cuatro carriles, mejorado el trazo geométrico, superficie de rodadura pavimentada, construidos hombros y cunetas y señalización.

PAGINA 116: Recuperación ambiental de las riberas de agua a su paso por Bagaces mejora de la calidad de vida de la población reducción huella ecológica

2. REGLAMENTO DE ZONIFICACION

CAPÍTULO XXVI

ZONAS AGROFORESTAL (ZAF)

ARTÍCULO 186. Propósito: Ésta categoría corresponde a las áreas ocupadas por macizos montañosos. En ésta zona, las áreas boscosas están ligadas al aprovechamiento agrario, sobre todo para leña o ramoneo para el ganado, por tanto no tienen un uso específicamente forestal. Esta categoría aplica a todas las zonas de relieve del cantón, generalmente de bajo desarrollo o de subsistencia, donde existe una mezcla de pequeños rodales forestales con usos pecuarios o agrícolas, situación compatible y de gran valor cultural. Se ubica en la cadena de lomeríos y otras partes altas del cantón, hasta los 500 m.s.n.m.

3. DOCUMENTO INTRODUCCION A LA VARIABLE AMBIENTAL:

PAGINAS 14, SOLAMENTE COMO EJEMPLO

a. Uso del agua:

Este es uno de los recursos más importantes para todas las actividades humanas, en especial para el uso y consumo humano el cual en el caso del cantón se explota por medio de extracción de aguas subterráneas y en menor medida por captación de nacientes o la utilización de aguas superficiales. En tales casos la principal problemática del agua no está relacionada con la pronta escasez del recurso si no más con la mala utilización del mismo y el riesgo inminente de la contaminación de las fuentes subterráneas por la mala gestión de las aguas residuales producto de la expansión de las manchas urbanas, centros industriales o zonas agrícolas intensivas. De esta forma los efectos acumulativos relacionados con el agua se refieren a: no existen estudios hidrogeológicos a nivel regional que den una base sólida sobre la calidad de los acuíferos, los caudales que se le pueden extraer a los mismos así como las zonas en las cuales se deben de implementar medidas externas para el impedimento de contaminación.

ESTO ES EXACTAMENTE IGUAL AL DOCUMENTO DEL MISMO NOMBRE PARA LA MUNICIPALIDAD DE ABANGARES Y OTRAS, EL DE ABANGARES DICE:

a. Uso del agua:

Este es uno de los recursos más importantes para todas las actividades humanas, en especial para el uso y consumo humano el cual en el caso del cantón se explota por medio de extracción de aguas subterráneas y en menor medida por captación de nacientes o la

utilización de aguas superficiales. En tales casos la principal problemática del agua no está relacionada con la pronta escasez del recurso si no más con la mala utilización del mismo y el riesgo inminente de la contaminación de las fuentes subterráneas por la mala gestión de las aguas residuales producto de la expansión de las manchas urbanas, centros industriales o zonas agrícolas intensivas. De esta forma los efectos acumulativos relacionados con el agua se refieren a: no existen estudios hidrogeológicos a nivel regional que den una base sólida sobre la calidad de los acuíferos, los caudales que se le pueden extraer a los mismos así como las zonas en las cuales se deben de implementar medidas externas para el impedimento de contaminación.

ACASO NO SON CANTONES TAN DIFERENTES, la mayoría del Cantón de Abangares no toma el agua de aguas subterráneas o pozos profundos.

En este mismo documento, encontramos que el tamaño del documento para abangares es de 32 páginas y el de Nicoya es de 32 páginas, solamente aparecen diferente los planos y unos 3 cuadros e, resto del documento es exactamente igual.

4. Otras cosas:

En otro orden de cosas, encontramos que se uniforma una visión de desarrollo para todos los cantones. Se ubican bloques o lo que ellos llaman zonas y con base a ellos se colocan estilos de desarrollo sin tomar en cuenta aspectos agroecológicos y sobre todo culturales.

Por ejemplo se habla de sistemas agroforestales, pero exactamente cada palabra es igual o copiada de cada plan regulador cantonal. Es decir se pasa de un plan a otro copiando. Todo nos lleva a un error. En el caso de Nicoya, hablan de sistemas agroforestales en la zona alta. Entendemos que deben hablar de Juan Díaz para arriba, pero en ningún momento describen los cultivos que se asocian allí y las formas culturales que trabajan las comunidades. Claro así de general es más fácil, pues pueden quitar y pegar en los diferentes cantones.

Ubican dos categorías de turismo, pero la segunda categoría no se entiende y no se ubica con la realidad. Un proceso que vive Nicoya es el crecimiento del TURISMO RURAL COMUNITARIO y no lo encontramos en el documento, ni siquiera en los conceptos se describe.

La agroecología, que es una concepción y un movimiento que crece en Nicoya no aparece, lo que es una falta grave a la realidad, pues hay esfuerzos importantes en esta dirección y no son ubicados en la propuesta. Además recordar que el CONCEJO MUNICIPAL tiene una declaratoria de CANTON ECOLOGICO, SALUDABLE Y LIBRE DE TRANSGENICOS, donde está esto?

ENFOQUE DE MAQUILA EN MUCHOS TEXTOS.

No se ve el concepto de potenciar el mercado local, tampoco.

INFORME DEL EQUIPO ORGANIZACIÓN DE LA CIUDAD (Yunny Villalobos, Fueth Ayales, Marco Antonio Jiménez, Miguel Nema, Nelson Gamboa, Ricardo Cerdas.

Parrafo 1°.- Hemos concentrado nuestra atención en el punto III.4 del POT, página 67 y siguientes, referente al REGLAMENTO DE ZONIFICACION, por considerar que aquí se encuentran las disposiciones que más nos afectarán en nuestras actividades socioeconómicas.

Parrafo 2°.- Tan sólo al comenzar la normativa, en el propio artículo 129 que da inicio a esta regulación, se dice textualmente que el PROPOSITO es : "a. Regular el crecimiento urbano del Cantón, para asegurarse que el Uso del Suelo sea empleado en INADECUADOS USOS en relación a su vocación, potencialidad o medio físico natural."

Parrafo 3°.- Como dice el dicho "si por la víspera se saca el día", que podrá esperarse del resto de la regulación? Esto quiere decir "a contrario sensu" o en sentido contrario que: el uso del suelo debe emplearse exclusivamente en INADECUADOS USOS, de lo

contrario, es decir, si se aplican a "usos adecuados" entonces se estaría contraviniendo toda la regulación del PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT). A nuestro parecer el propósito debe ser taxativo, no interpretativo ni analógico.

Parrafo 4°.- El propósito contemplado en el inciso b.) tampoco se cumple porque el POT no respeta la existencia actual del suelo urbano y sus actividades, por eso no es cierto que pretenda utilizar en forma racional el suelo urbano.

Parrafo 5°.- El propósito contemplado en el inciso c.) tampoco se cumple ya que se habla de evitar la ESPECULACION del suelo contiguo al área urbana, y más bien se promueve éste.

Parrafo 6°.- La especulación va a ser la primera consecuencia negativa que traerá el POT, porque NICOYA no ha sido estructurado para crecer, todo lo contrario, ha sido diseñado para retroceder, estableciéndose por ejemplo, a tan sólo 100 metros del parque, un gran área de zona residencial de alta densidad, con todas las limitaciones que esto generará, y por otro lado, no estableciéndose en el puro centro de Nicoya, zonas comerciales, de manera que las escasas áreas para actividades comerciales, que hoy existen y no se aumentan, se dispararán en precios y serán inalcanzables para sus pobladores. Es como si nos estuvieran anunciando ya un remate de la ciudad de Nicoya, donde pocos comprarán y no habrá más oportunidades para los jóvenes comerciantes emergentes, que no son otros más que los hijos de todos los nicoyanos.

Parrafo 7°.- El propósito del punto d.) tampoco convence. Para el POT todo desarrollo urbano se centra en la distribución "racional" de la población, pero analizado el plan, en realidad

no hay tal distribución racional, sino más bien "exagerada" de la distribución de la población y esto trae consecuentemente muchas limitaciones como veremos más adelante. Además nos hace pensar que como este Plan ha sido elaborado por españoles acostumbrados a ciudades con millones de pobladores, para ellos el reubicar a la gente es prioridad porque tienen muchos habitantes y poco espacio, en el caso, no tenemos tantos habitantes y si contamos con mucho espacio, entonces son necesidades diferentes.

Parrafo 8°.- El propósito e.) sí nos parece interesante, pero cómo se logrará establecer las ETAPAS PROGRESIVAS, según las tendencias previstas de crecimiento poblacional, de reservas habitacionales y OTRAS DEMANDAS de suelo urbano, en función de las necesidades presentes y futuras a corto, mediano y largo plazo. Esto nos trae algunas interrogantes: ¿Dónde se regulan esas etapas progresivas?, ¿Cuál es el mecanismo para ir las implementando?, ¿Quién va a tener la potestad de establecerlas? ¿Será que las etapas se refieren únicamente a población?

Parrafo 9°.- El artículo 130 es de sumo cuidado, sobre todo su inciso d) el cual se refiere a los USOS EXISTENTES NO CONFORMES. Significa esto que si en un determinado lugar se ejerce una actividad contraria a lo permitido, entonces ya no se va a permitir más el crecimiento de esa actividad y por lo tanto, tampoco podrá construirse, salvo algunas excepciones. Esta disposición nos obliga a saber con exactitud qué tipo de actividad es la permitida para nuestra propiedad, donde ejercemos nuestra actividad económica, no vaya a ser que este POT venga a cortar con actividades generacionales y se queden nuestros hijos sin poder trabajar, porque a lo que se dedican sus padres ya es una actividad no permitida en el terreno que los vio nacer.

Parrafo 10°.- Se establece en el artículo 131 diferentes ZONAS, con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el cantón de Nicoya, pero nos preguntamos si realmente nuestra ciudad está apta para ser dividida en 21 zonas y si realmente todas tienen sentido. Además que las últimas investigaciones internacionales siempre concluyen que hay que acercar las diferentes actividades a los que las usan, es decir que en una zona residencial también se puede educar, reunir, hacer su culto, o hacer sus compras. Ayuda a que la gente se conozca mejor (eso en sí mismo ayuda a la lucha contra la inseguridad), se respeten más, se dan trabajo mutuamente y sean más auto-suficientes. Modelos de desarrollo sostenible promueven que se produzca su comida local lo más cerca posible de donde se va a consumir. Si es importante regular el uso de suelos, también como limitar el % construido en ciertas zonas, o aumentar la cobertura verde dentro de la ciudad, al mismo tiempo no nos parece sostenible dividir el Cantón en 21 zonas cuyos usos son tan limitativos y únicos. Tampoco corresponde a lo que las últimas investigaciones en términos de desarrollo sostenible promueven.

Parrafo 11°.- Nos preguntamos cómo en un pueblo tan pequeño como Nicoya, tenga que hablarse de zonas residenciales de ALTA, MEDIA o BAJA DENSIDAD, realmente están tan marcadas estas diferencias? O es sólo un lujo que queremos tener en el papel y cuáles serán las consecuencias de tal nominación? Vemos que se presentan muchas contradicciones entre las actividades permitidas y/o prohibidas y hasta las condicionadas, en cada una de estas zonas. Últimamente eso podría dar un resultado de segregación de clases sociales, donde sólo los que tienen dinero podrán permitirse vivir en zona de baja densidad mientras los

defavorizados tendran que estar confinados a unos pocos metros cuadrados.

Parrafo 12°.- Otro problema que presentan éstas listas es LA INTERPRETACION que se le dé a cada una de las actividades mencionadas, y también nos preguntamos qué pasará con aquellas actividades que NO SE MENCIONARON, porque se olvidaron? Se hará un interpretación TAXATIVAS, es decir, que sólo valen las actividades mencionadas o se aceptará la interpretación ANALOGICA, o simplemente ésta lista es EJEMPLARIZANTE, lo que significa que se aplicaría un gran principio del derecho que dice: "QUE TODO LO NO EXPRESAMENTE PROHIBIDO ESTA PERMITIDO"? Cuáles son claramente los criterios para aceptar o denegar usos de suelo con toda esta controversia? Nos atrevemos a decir que este tema será de gran problema para esta Municipalidad a la hora de otorgar permisos.

Parrafo 13°.- Sólo para darles unos ejemplos. En las ZRMD (media) no están prohibidos los CENTROS COMERCIALES, pero sí se prohíben en la ZRAD (alta), en cambio en las ZRMD se habla de la prohibición de establecer centros comerciales, entonces parece ilógico?

Parrafo 14°.- Otro caso, en las ZRMD (media) se prohíbe el COMERCIO MAYOR, y entonces preguntamos ¿Qué es el comercio mayor? De éste no se habla en la ZRAD (alta). Buscamos en las definiciones de conceptos y no se define qué es comercio mayor. Esto significa que entonces el COMERCIO MENOR sí está permitido. Ciertamente?

Parrafo 15°.- Otra contradicción más (porque hay muchas), pareciera que entre más baja sea la densidad de la zona, más

permisiva se vuelve, porque cómo se explica que por ejemplo los RESTAURANTES se prohíban en las ZRAD (alta) y no se prohíban en la ZRBD (baja), sino que se condiciona, sea que se pueden realizar, cuando lo lógico es que entre más población haya, más necesidad hay de tener un restaurante cerca, para qué donde no hay gente?

Parrafo 16°.- Igualmente nos cuestionamos si debe existir una diferenciación entre una zona mixta primaria y otra zona mixta secundaria, realmente necesitará Nicoya de tal nominación y cuál será la consecuencia de ser primaria o secundaria y qué factor determinará el hecho de que sea primaria o secundaria?

Parrafo 17°.- En el artículo 133 se encuentra una LIMITACION, ya que no se expedirán certificados de uso del suelo para usos no residenciales en lotes ubicados frente a alamedas, servidumbres o en calles menores a 10 metros.

Parrafo 18°.- En ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD: Se permitirán viviendas unifamiliares y multifamiliares, pero NO:

- a) Centros Comerciales
- b) Gimnasios
- c) Locales de Culto
- d) Restaurantes
- e) Talleres de Servicios
- f) Industria
- g) Bares
- h) Salones de Fiestas y de Baile
- i) Licoreras
- j) Discotecas o similares
- k) Pooles y Billares

- l) Juegos Electrónicos o futbolines
- m) Clínicas Veterinarias
- n) Lavados de Autos
- o) Salas para práctica de bicicleta estacionaria

Parrafo 19°.- En ZONAS RESIDENCIALES: Se permitirán
CONDICIONADAMENTE:

- a) Albergues
- b) Asilos
- c) Hogares Comunitarios
- d) Lavanderías y Secado de Ropa
- e) Centros de Copiado y Ploteo
- f) Bazares
- g) Librerías
- h) Guarderías
- i) Sodas sin espectáculo público
- j) Abastecedores
- k) Cafés Internet
- l) Panaderías
- m) Verdulerías
- n) Farmacias
- o) Sastrería
- p) Reparación de Calzado
- q) Venta de Plantas
- r) Hogares Comunitarios
- s) Heladerías
- t) EBAIS
- u) Centros Médicos o Clínicas

Parrafo 20°.- En ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD:
Igualmente están permitidas las viviendas unifamiliares y
multifamiliares. Cosa curiosa, aquí se permiten las oficinas de

los profesionales (dueños de la vivienda) pero no se mencionan como permitidas en las zonas residenciales de alta densidad, cuando lo más normal sería que sea en éstas zonas donde hayan mayor cantidad de oficinas. Las restricciones de tener 50 metros y la existencia de un parqueo son excesivas. Pero NO se permitirá:

- a) Comercio Mayor
- b) Restaurantes
- c) Talleres de Servicio en general
- d) Industria
- e) Bares
- f) Salones de Fiestas y de Baile
- g) Licoreras
- h) Discotecas o Similares
- i) Pooles y Billares
- j) Juegos Electrónicos o Futbolines
- k) Venta de Mascotas
- l) Lavados de Autos

Parrafo 21°.- En ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD: Los usos condicionados serán:

- a) Albergues
- a) Asilos
- b) GIMNASIOS
- c) FUNERARIAS Y CAPILLAS DE VELACION
- d) MINI SUPER
- e) LABORATORIOS CLINICOS
- f) ALQUILER DE CINTAS DE VIDEO
- g) SALAS PARA PRACTICA DE BICICLETA ESTACIONARIA
- h) ACADEMIA DE ARTE
- i) LOCALES DE CULTO
- j) CEMENTERIOS
- k) CLINICAS VETERINARIAS

- l) Hogares Comunitarios
- m) Lavanderías y Secado de Ropa
- n) Centros de Copiado
- o) Bazares
- p) Librerías
- q) Guarderías
- r) Sodas sin espectáculo público
- s) Abastecedores
- t) Cafés Internet
- u) Panaderías
- v) Verdulerías
- w) Farmacias
- x) Sastrería
- y) Reparación de Calzado
- z) VIVEROS
- aa) Hogares Comunitarios
- bb) Heladerías
- cc) EB AIS
- dd) Centros Médicos o Clínicas

Parrafo 22°.- Analizadas estas actividades es de suponer que EL COMERCIO MAYOR sí está permitido en las ZRAD (alta) porque no se encuentra como actividad no conforme y todo aquello que no está expresamente prohibido, está permitido. Entonces, se prohíben los centros comerciales, pero no se prohíbe el comercio mayor. Que bien!

Parrafo 23°.- Igualmente, los Centros Comerciales sí se permitirían en la ZEMD (media) porque no se prohíben.

Parrafo 24°.- Las Salas de Eventos están permitidas en la ZRMD (media) porque no se prohíben y difieren de los salones de

fiesta y de baile porque el mismo reglamento en el artículo 144 los distingue al mencionar ambas actividades como no conformes para la ZRBD (baja).

Parrafo 25°.- Así los SALONES DE CULTO se se permitirían en la ZRMD (media) al igual que las CLINICAS VETERINARIAS, GIMNASIO y SALONES PARA BICI ESTACIONARIA, porque no son usos no conformes para las ZRBD (baja).

Parrafo 26°.- Por otro lado se permiten en las ZRBD (baja) porque no se prohíben: los centros comerciales, Gimnasios, Locales de Culto, Restaurantes, Clínicas Veterinarias, Salón para bici estacionaria, venta de mascotas.

Parrafo 27°.- Con respecto a las ZONAS MIXTAS: no hay nada novedoso, y lo más triste de todo es que se deja a Nicoya, tal cual es. Actualmente lo que sería una zona mixta es exactamente como está, entonces que desarrollo estamos programando?

Parrafo 28°.- En el artículo 149 se contemplan los usos no conformes de las zonas mixtas, y en ellas está prohibido el COMERCIO MAYOR, entonces nos preguntamos cuáles son esos? Cómo en lo que conocemos como NICOYA CENTRO no se puede ejercer el comercio mayor, que ni sabemos a qué se le llama así?

Parrafo 29°.- Si en el centro de Nicoya ya no se podrá tener bares, depósitos de materiales de construcción, almacenes al por mayor, hospitales, terminales de buses, locales de culto, que pasará con nuestros comercios existentes? la misma terminal de buses municipal? Ni siquiera se propuso un transitorio para las actividades ya existentes.

Parrafo 30°.- En la ZONA INSTITUCIONAL, artículo 159, se debería permitirse el alquiler de inmuebles, tal y como se menciona tal uso para la zona comercial, ya que un edificio que no le pertenezca al gobierno, debe alquilarse.

Parrafo 31°.- En el artículo 195 se establece la ZONA COMERCIAL. Ya vimos que todo lo marcado con Rojo constituye la zona comercial.

Parrafo 32°.- Establece el artículo 197 los USOS NO CONFORMES para este sector comercial y ellos son:

- a) Estaciones de Gasolina
- b) Servicios de cambio de aceites
- c) Instalación de llantas
- d) Servicios para la educación cultura y deporte
- e) Funerarias y Capillas de Velación
- f) Servicios de Alojamiento
- g) Industria

Parrafo 33°.- Pues bien, ya la mayoría de zona comercial se encuentra en la calle principal del comercio de Nicoya y en las afueras y justamente las únicas 3 gasolineras que existen en Nicoya están ubicadas actualmente en zona roja. Al igual que los servicios de cambio de aceites y algunos talleres. Las funerarias se encuentran también aquí ubicadas y por supuesto que los HOTELES.

Parrafo 34°.- Qué va a pasar con todas éstas actividades que ya existen en la zona comercial y que por el POT van a estar prohibidas?

Parrafo 35°.- Esto no es marcar un DESARROLLO para un pueblo, es SENCILLAMENTE ACABAR CON UN PUEBLO, porque justamente todo su comercio que se ha construido con los años, insistimos BAJO UN CRECIMIENTO NATURAL, está destinado a DESAPARECER DE UNA FORMA ARTIFICIAL, por mandato del hombre.

Parrafo 36°.- Qué decepcionante fue escuchar al señor JOSE FERNANDEZ, del grupo Inypsa, al decir que no conocía Nicoya, y que sólo ha venido unas cuántas veces, y sólo a visitar la Municipalidad. Cómo puede saber la empresa INYPSA lo que le ha costado al pueblo nicoyano crecer con sus empresas genuinas para que ahora una compañía extranjera que no conoce nuestro actual vivir elimine las actividades comerciales imprescindibles para nosotros y sobre todo acostumbrados a ellas, sin sentir la más mínima incomodidad de su ubicación.

Parrafo 37°.- Dónde se ubicarían la GASOLINERAS entonces, y los servicios de cambio de aceites, por ejemplo, si lo lógico es y ha sido que se ubiquen en las carreteras de alto tránsito, donde circulan la mayor cantidad de vehículos.

Parrafo 38°.- Y los HOTELES, dónde se ubicarían si están prohibidos en las zonas mixtas, sea en el centro de Nicoya y también están prohibidos en las zonas comerciales? Y curiosamente y sin ninguna regulación al respecto los empresarios hoteleros de Nicoya, solitos han ido sectorizando su actividad comercial, la mayoría ubicados del cruce de Nicoya hacia Santa Cruz, donde ya se encuentran más de 8 hoteles reconocidos de nuestra ciudad, esto en un trayecto de 2 kilómetros aproximadamente.

Parrafo 39°.- Y qué decir de todos aquellos edificios que son de personas particulares, sea que no le pertenecen al Estado y le alquilan al estado para instituciones y este plan viene a enmarcarles su propiedad como institucional, pero qué pasa si dichas instituciones se van? Ya dichos locales no podrán más alquilarse para comercio, pese a ser propiedad privada.

Parrafo 40°.- Creemos que este POT o PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL para Nicoya, no ha sido realmente estudiado por los que serán futuros afectados, ellos son, todos los nicoyanos, y es tarea de nuestro CONSEJO MUNICIPAL tomar conciencia de las afectaciones, y NO APROBAR el POT tal y como se encuentra en la actualidad porque esto nos ocasionaría inconvenientes a ambas partes, a los ciudadanos que reclamarían absolutamente todo y a esta Municipalidad que se atascará de recursos y objeciones. En otras palabras, NICOYA SE ESTANCARIA EN SU DESARROLLO porque no hay conformidad entre sus habitantes y sus reglamentos. Señores, ustedes están aquí para proteger los intereses de los nicoyanos, quienes les confiamos nuestro futuro, tomemos conciencia y actuemos conscientemente, tomando en cuenta cada una de las objeciones que le presenta cada sector interesado y escuchen las anomalías existentes.

INFORME DEL EQUIPO VIALIDAD (Byron Rosales, Yunny Villalobos, Randall Guillen) .

**COMISION CIUDADANA DE PLAN
REGULADOR CANTONAL DE NICOYA**

EJE: VIALIDAD

Temática	Diagnóstico	Pronóstico	Propuesta
1-Entradas y salidas a Nicoya	NO	SI?	Mejorar accesos propuestos
			RITEVE-RUTA PROPUESTA
			ANILLO PERIFERICO-
			TANQUE AGUAS NEGRAS
			AA (inversion \$)
			SEMAFOROS?
2-Congestion vial casco urbano	no	no	señalamiento tanto horizontal como vertical
			semaforos
			Plan maestro de ordenamiento
			Proyecto de parquímetros
3- Derechos de vía			
3,1 cierres o estrechamiento de vias (tramite para	no	no	Incluir procedimiento en el Reglamento de vialidad,
calles nuevas?			articulo para recepcion de calles nuevas
3,2 cierres o estrechamiento de vias (tramite para	no	no	incluir articulos en Reglamento

reapertura de calles existentes?			art 33 y 34 Ley Gral Caminos
3,3 Descuajes y mantenimiento de caminos	no	no	incluir articulos en Reglamento
3,4 contaminacion visual por rotulos y anuncios	no	no	Incluir en Reglamiento de vialidad
			articulos para alturas, retiros
			dimensiones, etc)
3,5 Puentes y alcantarillado pluvial	no	no	Ejemplo: Puente sobre el Río Tempisque (Mantenimiento?)
			Posible peaje en coordinación con el Concejo de Distrito de
			Colorado de Abangares.
			Puentes RTV inconcluso, Puente y alcantarillado de aguas
			negras AyA (Rio Grande)
			Puentes de una vía ruta Nicoya-Samara
3,6 Cordón y caño en casco urbano	no	no	Incluir en Reglamento de vialidad
3,7 Hidrantes	no	no	Reglamentar en base a Ley de hidrantes
3,8 Categorizacion de vias	no	no	Incluir articulo en Reglamento q establezca el
			procedimiento de recuperacion de via (donación ó expropiac)
4- Acceso a la ZMT	no	no	Incluir en el mapa de renovacion urbana y su Reglamento
			la vialidad futura

5- Conectividad	no	si?	Interconectar ruta del Sol-ruta Nicoya Samara- ruta nueva a
			Nosara por Zaragoza-ruta Nambi- Juan Diaz-Ostional
6, Problemática de Inversión (Ley 8114)	no	si?	Actualización y levantamiento de la red vial cantonal y
			su incorporación al mapa oficial de vialidad
			40% incluido, falta incluir 60% lo q implica mas recursos
			para invertir \geq €100 millones