INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN
NOMBRE DE LA COMISIÓN: Obras Públicas
NOMBRE DE LA COORDINADORA DE LA COMISIÓN: José Fernando Méndez Vindas

ACTA DE REUNIONES	
NUMERO DE ACTA: COP-07-19	**FECHA DE LA REUNIÓN:** Martes 12 de marzo de 2019
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	**FECHA DE ELABORACIÓN:** Miércoles 13 de marzo de 2019
HORA DE INICIO: 4:54 pm	**HORA DE FINALIZACIÓN:** 6:26 pm
LUGAR: Salón de Sesiones Concejo Municipal	
OBJETIVO DE LA REUNIÓN: Analizar y dictaminar temas remitidos por el Concejo Municipal:	

AGENDA:

1. Ratificación del acta N° 06-19 de la reunión celebrada el día 05 de marzo de 2019.
2. Atender en audiencia al Ing. Alejandro Chacón Vargas, representante de la Empresa DEHC, para que se refiera al estudio hidrológico realizado en la Urbanización Villa Adobe.
3. Analizar la solicitud de transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia, en terreno localizado con folio real N° 4-243841-000 y plano catastrado N° 1794574-2015, el cual consta de 198 fincas filiales.
4. Retomar el tema relacionado con la ampliación del puente sobre Quebrada Gertrudis (carga urbana del Proyecto Condominio Altamira)

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	**DEPENDENCIA**	**FIRMA**
José Fernando Méndez Vindas	Regidor Propietario	
Betty Castillo Ortiz	Regidora Propietaria	
Julio Benavides Espinoza	Regidor Propietario	Ausente
Hazel Aguirre Álvarez	Regidora Suplente	Ausente
Omar Sequeira Sequeira	Regidor Suplente	
María de los Ángeles Artavia Zeledón	Regidora Suplente	Ausente
Santiago Baizán Hidalgo	Director de Desarrollo y Control Urbano	
Allan Alfaro Arias	Sección de Infraestructura Privada	
Oscar Campos Garita	Sección de Infraestructura Pública	
Andrés Brenes Ovares	Asistente de la Sección de Infraestructura Pública	Ausente
David Zúñiga Arce	Vicealcalde Municipal	Ausente

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	**DEPENDENCIA**	**FIRMA**
Miguel Cortés Sánchez	Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial	
Daniela Azofeifa Sandoval	Asesora	
Judith Obando Miranda	Asesora	

ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 07-19

ACTA DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO SIETE DIECINUEVE, CELEBRADA EL DÍA DOCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON CINCUENTA Y CUATRO MINUTOS CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES:

Quien preside:

Sr. José Fernando Méndez Vindas, Regidor Propietario

Miembros de la Comisión:

Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Propietaria

Asesores de la Comisión:

Ing. Oscar Campos Garita, Jefe de Sección de Infraestructura Pública
Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Control y Desarrollo Urbano
Arq. Allan Alfaro Arias, Jefe de Sección de Infraestructura Privada
Sr. Omar Sequeira Sequeira, Regidor Suplente
Srta. Judith Obando Miranda, Asesora
Srta. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesora
Lic. Miguel Cortés Sánchez, Jefe de Sección de Ordenamiento Territorial

Ausentes:

Sr. David Zúñiga Arce, Vicealcalde Municipal
Sra. María de los Ángeles Artavia Zeledón, Regidora Suplente
Sra. Hazel Aguirre Álvarez, Regidora Suplente
Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Propietario
Sr. Andrés Brenes Ovares, Asistente de la Sección de Infraestructura Pública

Invitados:

Lic. Mario Arce Guillen, Representante del Consorcio Rojas y Solano S.A
Ing. Alejandro Chacón Vargas, Representante de la Empresa DEHC

Agenda

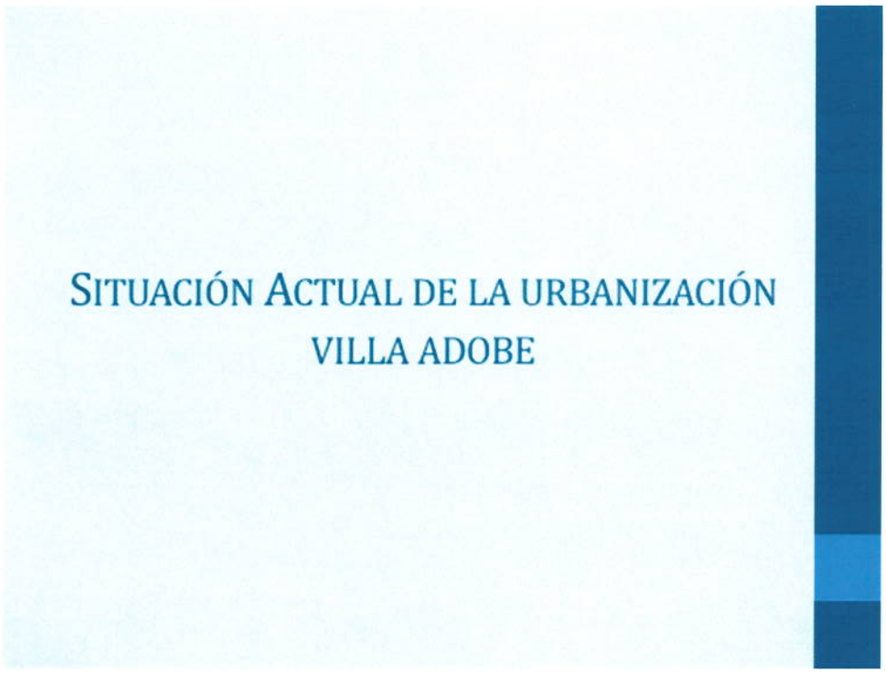
1. Ratificación del acta N° 06-19 de la reunión celebrada el día 05 de marzo de 2019.
2. Atender en audiencia al Ing. Alejandro Chacón Vargas, representante de la Empresa DEHC, para que se refiera al estudio hidrológico realizado en la Urbanización Villa Adobe.
3. Analizar la solicitud de transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia, en terreno localizado con folio real N° 4-243841-000 y plano catastrado N° 1794574-2015, el cual consta de 198 fincas filiales.
4. Retomar el tema relacionado con la ampliación del puente sobre Quebrada Gertrudis (carga urbana del Proyecto Condominio Altamira)

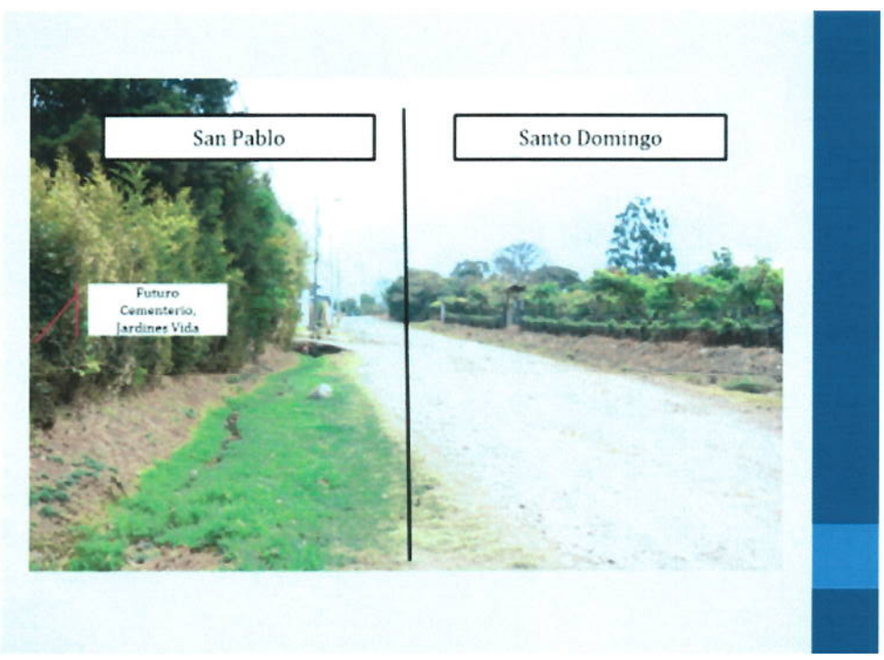
Tema primero: Ratificación del acta N° 06-19 de la reunión celebrada el día 05 de marzo de 2019.

La Sra. Betty Castillo Ortiz y el Sr. José Fernando Méndez Vindas, proceden a ratificar el acta mencionada.

Tema segundo: Atender en audiencia al Ing. Alejandro Chacón Vargas, representante de la Empresa DEHC, para que se refiera al estudio hidrológico realizado en el Residencial Villa Adobe.

Sr. José Fernando Méndez expresa que antes de cederle la palabra al Ing. Alejandro Chacón, le gustaría realizar una pequeña exposición de la inspección realizada el día 11 de marzo del presente año, en el sector del Residencial Villa Adobe.

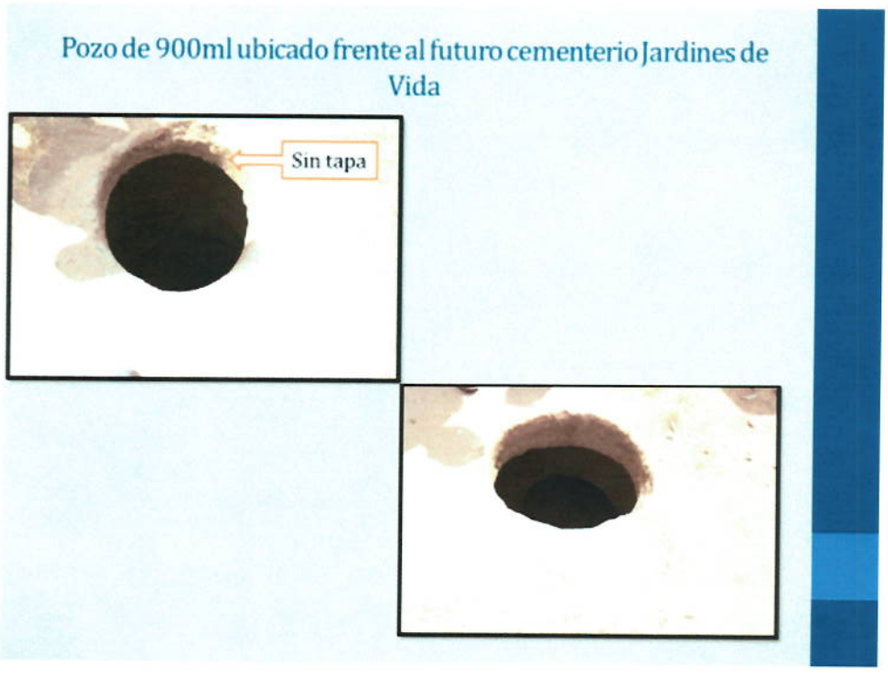




Tubería de Santo Domingo invadiendo el cantón de San Pablo

Sumidero de Santo Domingo

Entorno del proyecto
Santo Domingo
San Pablo


Pozo de 900ml ubicado frente al futuro cementerio Jardines de Vida
Sin tapa

Sector Quintana Norte

Encauzamiento de aguas, Quintana Norte

AUDITORIA INTERNA Municipalidad de San Pablo de Heredia

Puente Río Bermúdez, Quintana Norte

Cabezal de desfogue hacia el Puente Bermúdez, aguas abajo

Puente Bermúdez, aguas arriba

Comenta que esta salida de aguas está provocando una erosión, lo cual es peligrosa para el puente.

Sr. Oscar Campos menciona que la Empresa DEHC en convenio con el desarrollador del Condominio Vistas de San Pablo, realizó un estudio hidrológico de la sub cuenca de los alrededores del Residencial Villa Adobe con la presentación de planos constructivos de la propuesta de solución al problema de la capacidad hidráulica existente y el presupuesto de la obra. Agrega que la idea de esta comisión es solicitarle al desarrollador del Cementerio Jardines Vida, una parte de la solución, esto por concepto de carga urbana.

Ing. Alejandro Chacón saluda a los presentes, inicia comentando que dicho estudio se realizó en el mes de marzo de 2017, donde se buscaba analizar no solo los problemas de la Urbanización Villa Adobe en los sectores norte y este donde se presentan infiltraciones para analizar la manera de mitigar esa situación, si no también si existe capacidad hidráulica del sistema pluvial existente. Procede con la presentación correspondiente:

Debido a preocupaciones con respecto al funcionamiento de los sistemas de alcantarillado pluvial tanto sobre la calle pública (calle Quintana) como dentro de la urbanización, se realizará un análisis de capacidad hidráulica de estos. En la Figura 2 se indican los tramos de alcantarillado a revisar. En verde se presenta el tramo sobre calle pública a analizar, el cual consta de aproximadamente 625 m de tubería en concreto. En amarillo se indica el tramo de aproximadamente 450 m de alcantarillado pluvial a analizar dentro de la urbanización Villa Adobe.

Figura 2. Tramos de tubería a pluvial a analizar

La urbanización ha presentado problemas de infiltración de aguas en las colindancias este y noreste, las cuales se resaltan en color rojo en la Figura 3. Se determinaron las subcuencas que desfogan a las zonas indicadas con el fin de diseñar una solución pluvial para el manejo de las aguas generadas por éstas.

Cabe mencionar que las aguas generadas por la urbanización de Villa Adobe y la calle pública frente la urbanización, incluyendo las subcuencas del sistema pluvial de éstas, actualmente desfogan hacia el río Bermúdez.

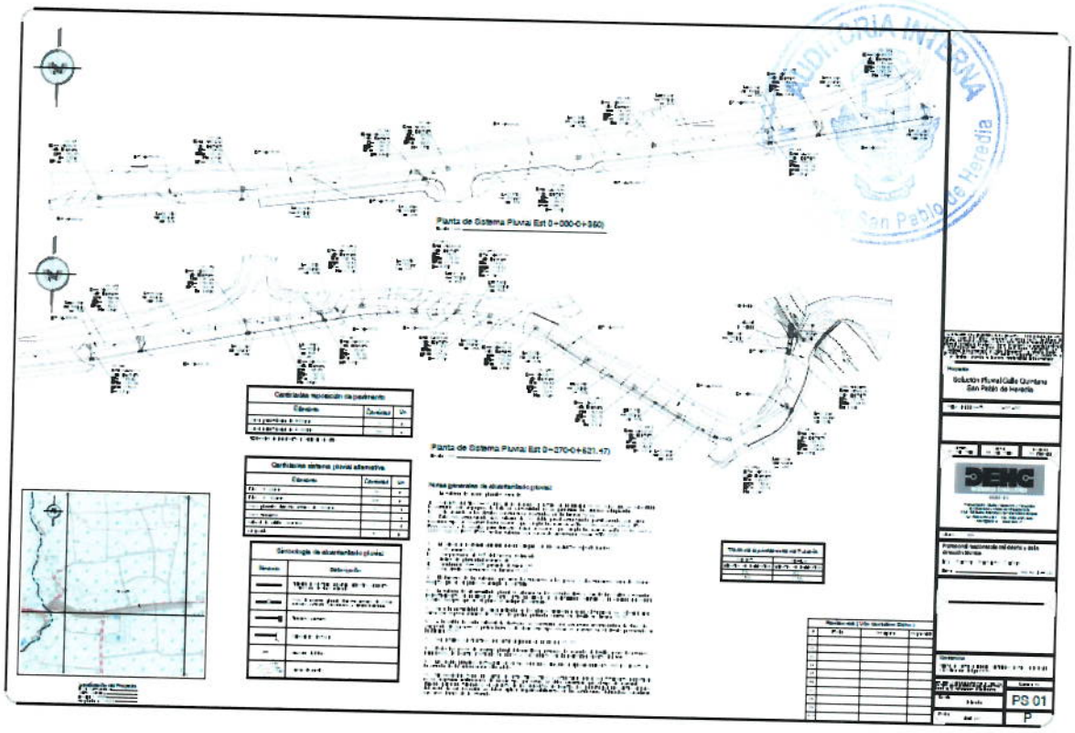
Figura 3. Zonas a analizar

Comenta que se procedió a realizar el levantamiento topográfico detallado de lo que estaba en el 2017, es decir se midieron las calles, los pozos de registro, las tuberías con sus pendientes para proceder a realizar el análisis hidráulico que se realizó posteriormente. Con respecto a los dos sectores a analizar se detectó que el área más grande que tributa en la Calle Quintana es todo lo que se encuentra marcado en color azul en el siguiente mapa:

Figura 4. Subcuenca del alcantarillado pluvial sobre calle pública

Sr. Santiago Baizán indica que existen áreas tributarias de la Urbanización Villa Adobe que deben ser consideras en el aporte final, entre ellas el sector de Las Cruces.

Ing. Alejandro Chacón comenta que se está generando un caudal de 4.2 m^2/s, lo cual es mucha agua, detectando que no hay capacidad para ese caudal, por lo que en la Calle Quintana, se podría presentar algún evento inesperado, ya que presenta ciertas deficiencias en cuanto a la recolección de aguas, siendo que no existe los suficientes tragantes, por lo que se recomienda una tubería que arranque en un diámetro de 1.200m a 1300m con una pendiente de 1.45%. Dicha pendiente permite que el tirante máximo sea menor al 85% del diámetro de la tubería y mantiene las velocidades de flujo por debajo de los 5 m/s. Se colocaron 22 pozos de 2.0 m de diámetro a lo largo del trayecto de tal manera que no se sobrepasara la pendiente máxima permitida. La propuesta se detalla en el siguiente plano.



Sr. José Fernando Méndez menciona que el estudio contempla lo existente y lo que podría tener más adelante, entendiendo que se podría dar un cambio en la cobertura de los terrenos, por lo que ahí se está considerando la consulta que planteaba el Sr. Santiago Baizán.

Ing. Alejandro Chacón comenta que en el estudio si se consideró que los terrenos no necesariamente se van a mantener como esta, es decir que se podría dar más construcción lo que generaría más impermeabilización y más salida de agua pluvial, siendo que en la actualidad el caudal no llega a 4.2 m/s, sin embargo se tomaron las precauciones a futuro, ya que sería ilógico hacer una inversión de tal magnitud para solo mejorar las condiciones actuales.

Sr. Santiago Baizán consulta cuanto se consideró de periodo de retorno, a lo que el Ing. Alejandro Chacón responde que en ese momento se utilizó cinco años, sin embargo el Instituto de Acueductos y Alcantarillados lo modifico a diez años, lo que no significa que el caudal se duplica pero si incrementa aproximadamente un 15%.

Ing. Alejandro Chacón externa que el Ing. Oscar Campos, le comentaba el interés de los miembros de esta Comisión de saber cuál es el caudal que aportaba Santo Domingo y San Pablo, lo cual no se consideró en el presente informe por cuestiones de tiempo, sin embargo se puede realizar la estimación.

Para mitigar las filtraciones que se presentan en el sector norte y este de la Urbanización, se propone la construcción de un canal que corte las aguas para dirigirlas al sistema pluvial ubicado en la calle pública.

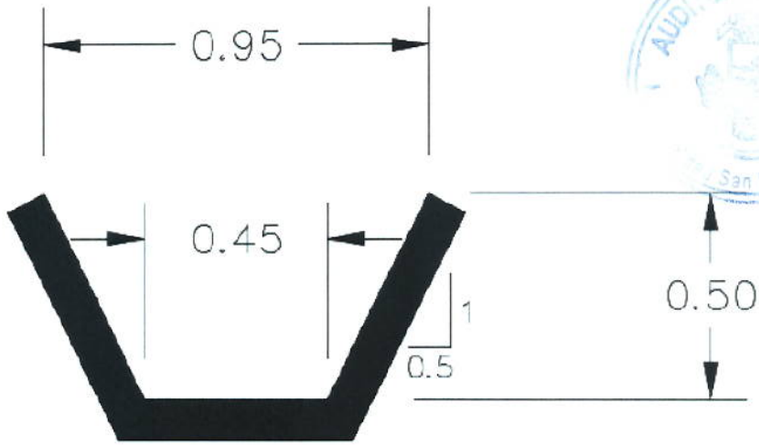


Figura 8. Sección transversal propuesto para el canal sobre la colindancia este de la urbanización Villa Adobe (cotas en m)

Sr. Santiago Baizán comenta dicha propuesta significa generarle un gravamen al propietario del cafetal para la construcción de una servidumbre pluvial.

Ing. Alejandro Chacón indica que está de acuerdo que el tema legal será un poco complicado, sin embargo es la única manera de controlar las infiltraciones que se presentan hoy en día. Comenta que el análisis del sistema de alcantarillado pluvial existente sobre la calle interna de la urbanización Villa Adobe se divide en dos partes, el tramo 1 y el tramo 2, los cuales se presentan en la Figura 9. Dicha distinción se debe a que cada tiene un sistema de alcantarillado independiente.

Figura 9. Tramos a analizar para calle interna de la urbanización Villa Adobe

En cuanto a la infiltración de agua pluvial que se presenta en la colindancia noreste del proyecto (ver Figura 9), se realizó un análisis de capacidad hidráulica de las tuberías del tramo 1 para determinar si es capaz de transportar un caudal mayor al

que transporta en su condición actual. Adicionalmente, se realizó un diagnóstico de la condición del sistema pluvial ubicado en el tramo 2, debido a problemas de acumulación de aguas que se ha presentado en el punto bajo señalado en la dicha figura.

Menciona que el alcantarillado pluvial sobre el tramo 1 consta de dos tramos de tubería de concreto de 400 mm de diámetro que se unen por medio de tres pozos pluviales, la cual funciona correctamente, sin embargo antes de la servidumbre es donde se empieza a presentar los problemas.

Sr. Oscar Campos comenta que una de las limitaciones que se presentaron fue que no se pudo realizar un estudio de la servidumbre que está invadida.

Ing. Alejandro Chacón expresa que se realizó un análisis detallado de las áreas tributarias internas, concluyendo que las aguas provenientes de la subcuenca de la zona de infiltración, se canalicen hacia el sistema pluvial ubicado dentro de la Urbanización Villa Adobe. Para esto se propone una sección de canal trapecial, como la que se detalla en la Figura 13, con una pendiente del 1%. Para diseñar propiamente el canal, se deberá conseguir el levantamiento topográfico de la franja del terreno donde se proyecta construir el canal.

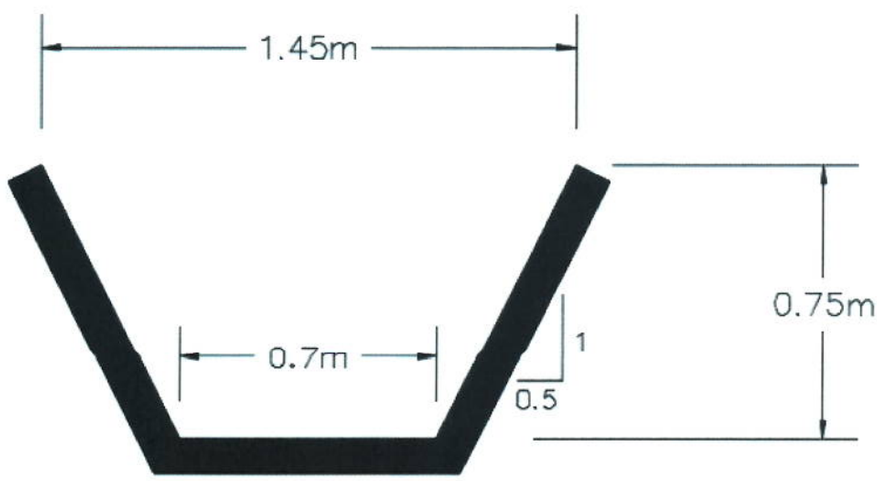


Figura 13. Sección transversal propuesta para el canal sobre la colindancia noreste de la urbanización Villa Adobe (cotas en m)

En relación al tramo N° 2, indica que las aguas pluviales escurren por la calle hacia una serie de tragantes ubicados en el punto bajo indicado en la Figura 9. A partir de dicho punto las aguas ingresan al sistema pluvial y son transportadas en dirección Noroeste por medio de un tubo de 400 mm de diámetro y pendiente de 7.8%.

Sr. Santiago Baizán externa que es importante mencionar que la tubería de la servidumbre actual pasa de 600m a 900 m, por lo que la tubería nueva debe ser mínimo de 800m.

Ing. Alejandro Chacón en cuanto al presupuesto comenta que está orientado especialmente a las obras externas y consiste en lo siguiente:

DEHC INGENIEROS CONSULTORES

PRESUPUESTO VILLA ADOBE

12 de febrero de 2019

Ítem	Cantidad	Unidad	Precio unitario	Total
Sistema pluvial a construir				
Tubería concreto 300 mm	35	m	$60,00	$2.100,00
Tubería concreto 1350 mm	610	m	$537,00	$327.570,00
Pozos pluviales, 1600 mm	21	Un.	$3.985,00	$83.685,00
Pozo tragante	1	Un.	$3.000,00	$3.000,00
Cabezal salida, diámetro 1350 mm	1	Un.	$4.125,00	$4.125,00
Estructura amortiguadora de flujo con concreto ciclópeo	20	m^2	$62,00	$1.240,00
Canal en concreto	450	m	$58,25	$26.212,50
Demoliciones				
Demolición de tubería, pavimentos y cordón (200 m)	1507,0	m^3	$4,20	$6.329,40
Demolición de pozos (21 pozos pluviales)	60,5	m^3	$10,00	$604,80
Exportación de material	1567,5	m^3	$7,56	$11.850,15
Reposición de pavimento				
Subbase (30 cm espesor)	1365	m^2	$9,20	$12.558,92
Base (25 cm espesor)	1365	m^2	$7,70	$10.511,27
Carperta asfáltica (7 cm espesor)	1365	m^2	$46,00	$62.794,60
Cordón y caño	200	m	$40,00	$8.000,00
Imprevistos				
Imprevistos	1	gl.	$56.000,00	$56.000,00
			Total	**$616.581,64**

NOTAS

1. La cantidad de pozos pluviales a demoler es un aproximado, debido a que varios pozos se encuentran cubiertos por la capa asfáltica. Dicha cantidad se deberá corroborar en campo.

2. La estructura de pavimento considera espesores de capas aproximados debido a que no se tiene un estudio de composición de pavimento existente. Dicha prueba se deberá realizar previo a la construcción del sistema pluvial.

Menciona que sería razonable que el cantón de Santo Domingo pueda realizar algún aporte, considerando que el costo es bastante significante.

Sr. Santiago Baizán expresa que le gustaría conocer detalladamente el tema de las áreas tributarias con el objetivo que para futuros proyectos tenerlas bien definidas.

Ing. Alejandro Chacón propone que se puede coordinar una reunión de trabajo para conversar sobre dicho tema.

Sr. Santiago Baizán indica que también sería importante analizar cuanto impacta un sistema pluvial con un periodo de retorno de veinticinco años.

Sr. José Fernando Méndez externa que le interesa bastante el costo de las obras internas. Comenta que anteriormente se mencionaba que las aguas se direccionaran al Río Bermúdez, por lo que consulta si generará alguna afectación al puente, a lo que el Ing. Alejandro Chacón responde que hoy en día ya las aguas llegan al río y la socavación se da por el flujo principal del mismo. Comenta que localmente se debe cuidar como se diseña la tubería para que no genere una erosión local, por lo que en el informe se especifican algunos detalles de la estructura amortiguadora para que disipe energía durante la salida del tubo y así evitar problemas que afecten los elementos como pavimento, cordón y caño, etc.

Sr. José Fernando Méndez menciona que estará atento a que el Ing. Alejandro Chacón, se pronuncie sobre el presupuesto de las obras internas para que posteriormente el Ing. Oscar Campos Garita, emita el criterio técnico relacionado con la solicitud del desfogue pluvial del Cementerio Jardines de Vida.

Sr. Oscar Campos menciona que dicho proyecto está implementando una medida de mitigación en cuanto a la subcuenca. Finalmente le agradece al Ing. Chacón Vargas, la disposición que tuvo para presentar el estudio, resaltando que es un profesional de alto prestigio.

Tema tercero: Analizar la solicitud de transformación de Urbanización Don Eloy, III etapa a Condominio Horizontal Residencial Vía Heredia, en terreno localizado con folio real N° 4-243841-000 y plano catastrado N° 1794574-2015, el cual consta de 198 fincas filiales.

Sr. José Fernando Méndez indica que el Lic. Miguel Cortés Sánchez, preparo un material sobre este tema, el cual será presentado posterior a la presentación del criterio técnico y legal.

Se procede a dar lectura al oficio MSPH-DDU-NI-17-2019, que versa de la siguiente manera:

MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

MSPH-DDU-IP-NI-17-2019

San Pablo de Heredia, 07 de Marzo del 2019

Criterio Técnico Área administrativa:

Departamento de Desarrollo Urbano
Sección de Infraestructura Privada
Sección de Infraestructura Pública

07-03-2019
Hora: 2:44pm

Señores:
Comisión de obras Púbicas
Dr. Fernando Méndez Vindas
Presidente de Comisión de Obras

Estimados Miembros Comisión de Obras

Aportamos a continuación el criterio técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad de Infraestructura Pública y Unidad de Infraestructura Privada relacionado con el proyecto: Transformación de Urbanización Don Eloy III Etapa a Condominio Residencial Vía Heredia.

Considerando:

1. Que esta Municipalidad otorgó el Permiso de Construcción N°-6169-2016, aprobado mediante acuerdo del Concejo Municipal CM 352-14, para el Proyecto Urbanización Don Eloy III Etapa, proyecto que consta de 94 94 lotes.
2. Que dicho proyecto fue aprobado en terreno con plano catastrado H-1565074-2012 y folio real 4-232640-000.
3. Que este Proyecto fue gestionado por el Sr. Mario León González en su calidad de Representante Legal de Constructora Lego S.A., propietaria de la finca en la cual se construirá el Proyecto.
4. Mediante acuerdo CM 162-16, el Concejo Municipal de San Pablo de Heredia, aprueba la Modificación #1 al Proyecto Urbanización Don Eloy III etapa, la cual consiste en lo siguiente:

MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

MODIFICACION #1:

a)–SE SOMETE A MODIFICACION EL PROYECTO URBANIZACION DON ELOY III ETAPA.

b)–ESTE PROYECTO FUE TRAMITADO ESTANDO EN VIGENCIA EL DECRETO N°36550–MP–MIVAH–S–MEIC

c)–ESTE PROYECTO FUE APROBADO POR EL CONSEJO MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO #352–14 DE FECHA 8 DE OCTUBRE DEL2014

d)–SE REUBICA PARTE DEL AREA COMUNAL CONTIGUO AL CENTRO DIURNO DEL ADULTO MAYOR DE MIRAFLORES PARA CUMPLIR CON LO INDICADO EN EL ACUERDO MUNICIPAL #352–14

e)–SE MODIFICA EL DISEÑO DE ACCESO Y SE OBTIENE LA APROBACION POR PARTE DE LA DIRECCION DE INGENIERIA DE TRANSITO MEDIANTE EL OFICIO N° DVT–DGIT–ED–2015–4397

f)–COMO RESULTADO DE DICHOS REQUISITOS SE MODIFICO EL PLANO CATASTRADO H–1565074–2012 AL PLANO H–1794574–2015

g)–SE MODIFICA N° DE FOLIO REAL FR 4–232640–000 A FR–4–243841–000 PRODUCTO DE CAMBIOS CATASTRLES SOLICITADOS EN EL ACUERDO #352–14

h)–SE MODIFICA N° DE LOTES DE 94 A 105

BLOQUE	Lotes aprobados	Lotes modificacion #1
BLOQUE A	5 lotes	5 lotes
BLOQUE B	10 lotes	11 lotes
BLOQUE D	17 lotes	18 lotes
BLOQUE F	9 lotes	10 lotes
BLOQUE G	19 lotes	20 lotes

i)–EL AREA VENDIBLE RESIDENCIAL SE MODIFICA DE 15,842m2 A 17,212m2

j)–SE MODIFICA EL AREA DE CALLES DE 4794.67m2 A 5052.60m2

k)–SE MODIFICA EL AREA DEL MEDIO DERECHO DE VIA DE 109.90m2 A 55.90m2 POR NUEVO DISEÑO VIAL.

l)–SE REUBICAN PARTE DE FACILIDADES COMUNALES Y SE MODIFICA AREA DE 951.62m2 A 1117.00m2

m)–SE MODIFICA AREA DE LA ZONA VERDE DE 250.74m2 A 347.00m2

n)–SE REUBICA PLANTA DE TRATAMIENTO Y MODIFICA SU AREA DE 205.74m2 A 155.00m2

ñ)–SE MODIFICA AREA ZONA DE PROTECCION A PLANTA DE TRATAMIENTO DE 822.07m2 A 1022.62m2

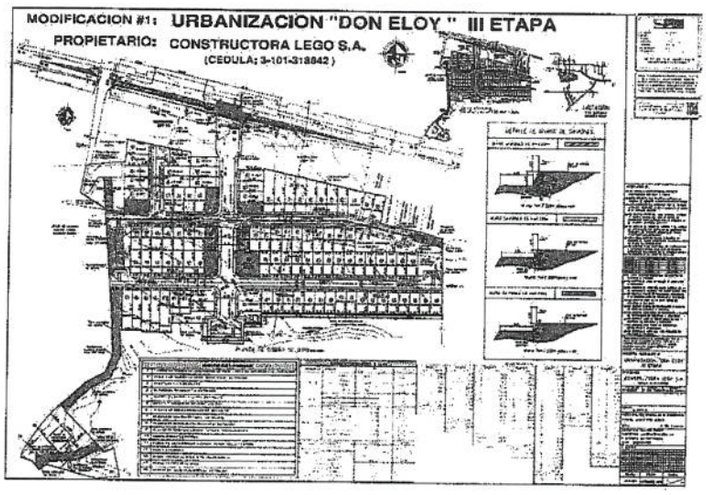
o)–SE MODIFICA AREA DE SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA DE 410.76m2 A 1161.94m2

p)–SE MODIFICA AREA TOTAL DE TERRENO DE 28,986.90m2 A 31,653.00m2

q)–SE MODIFICA EL AREA DEL LOTE PROMEDIO DE 184.83m2 A 177.56m2

"Esta lámina sustituye la aprobada por CFIA en fecha 29 de noviembre del 2014, bajo el n° de contrato Oc–628831 y aprobada por consejo municipal mediante acuerdo #352–14 y se somete a modificacion."

Se adjunta planta de conjunto de la Modificación #1.



5. Que con fecha; 20 de marzo de 2018, se registra formalmente en los archivos Municipales, la empresa Vía Heredia Diecisiete, Sociedad Anónima, cedula jurídica 3-101-749201, como nuevo propietario del terreno con plano catastrado H-1794574-2015 y folio real 4-243841-000, proyecto en cual se desarrolla el Proyecto Urbanización Don Eloy III etapa.
6. Que el día 07 de febrero de 2019 ingresa por 1° vez a la Plataforma APC, el Proyecto Transformación de Urbanización Don Eloy III etapa a Condominio Vía Heredia con un total de 198 fincas filiales individualizadas.
7. Que el proyecto se rechaza el 21 de febrero de 2019 a fin de que realice las correcciones, ajustes e incluya la planta de tratamiento aprobada por las instituciones correspondientes.
8. Que este Proyecto ingresa nuevamente para trámite municipal el día 05 de Marzo del 2019.
9. Que el Proyecto de transformación de la Urbanización Don Eloy III etapa a Condominio Residencial Vía Heredia con FFPI – Primera Etapa Obras de Infraestructura, ha sido revisado y avalado por todas las Instituciones que deben participar en la revisión de este tipo de Proyecto, las cuales se describen a continuación :

1

Proyecto aprobado por Rodrigo Melendez de Acueductos y Alcantarillados, Jorge Mora de Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Esteban Quiros VotoBernales del Benemérito Cuerpo de Bomberos, Carlos Fdo. Arguedas Mora del Ministerio de Salud

10. Que esta Dirección de Desarrollo Urbano, Sección de Obra Privada y Sección de Obra Pública, han procedido a revisar y/o atender esta solicitud de Transformación de Urbanización a Condominio; considerando lo estipulado en el Reglamento para el trámite de revisión de planos para la construcción, establecido según decreto N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC. Además de la normativa urbana conexa.
11. Que en el capítulo III del supracitado Reglamento, en su artículo 7°, Urbanizaciones y Condominios, se establecen los requerimientos a cumplirse para transformaciones de Urbanizaciones a Condominios, mismos que están incluidos en las leyes especiales y conexas que corresponden a estas materias y que se detallan en la Sección 4. "Urbanizaciones, Condominios, y Conjuntos Residenciales del Manual de Sub-clasificaciones de Proyectos de Construcción."
12. Que el Manual de Sub-clasificaciones de Proyectos de Construcción ha sido oficializado en el sitio www.tramitesconstruccion.go.cr de conformidad con el decreto ejecutivo N° 33615-MP-MEIC-SALUD-MIVAH, publicado en el diario oficial "La Gaceta" N° 50 del 12 de marzo de 2007, oficialización en el portal del Gobierno de Costa Rica para tramites de construcción.
13. Que en este Manual de Sub-clasificación de proyectos de construcción, establece en el anexo 2, los requisitos que deben cumplirse para los proyectos de Transformación de Urbanización a Condominio.
14. Que como parte de los requisitos establecidos en este anexo 2 del reglamento supracitado, está la presentación de nota extendida por la Municipalidad de que las Obras Publicas de la Urbanización no han sido recibidas por el Municipio. (aporta el gestionante nota al respecto).
15. Que el acto de Recepción de obras de Urbanización está incluido en el reglamento : Requisitos para trámites de Visados de planos constructivos, visados de planos de catastro, recepción de obras de urbanización y otros trámites relacionados con el ordenamiento urbano del Cantón, publicado por esta Municipalidad en diario oficial la Gaceta N° 200 del 17 de Octubre del 2003
16. Que revisando el estado actual del proyecto, se determina que el mismo se encuentra en su proceso constructivo de obras de infraestructura y desfogue pluvial.
17. Que revisando los expedientes y registros que maneja el Municipio sobre este proyecto, se verifica que el proceso o acto de recepción de obras y áreas públicas de la Urbanización Don Eloy III Etapa, no ha sido gestionado por el desarrollador. y por consiguiente no ha sido efectuado por el Municipio.

1

18. Que para mejor resolver y asegurar el acto administrativo que se ha encomendado, esta Dirección ha consultado y/o recurrido a diversos votos de la Sala Constitucional, así como criterios y pronunciamientos de la Procuraduría General de la Republica.
19. Que dentro de los criterios consultamos por esta dirección tenemos:

C-380-2003, sobre el cual parte de sus conclusiones transcribimos a continuación:

Es con la aceptación de obras y áreas públicas que estas adquieren su carácter demanial, antes de lo cual, dichas áreas se entienden reservadas para ser destinadas al uso comunal previsto a partir del momento en que la municipalidad respectiva las acepte. Es decir, su ubicación en planos como áreas destinadas al uso y servicio comunal es parte de las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso de construcción respectivo. Pero en esto hay que tener presente que el permiso de construcción no obliga al urbanizador a hacer la urbanización proyectada quien puede, simplemente, dejar caducar el mismo, según lo hemos visto, pues se trata de una autorización administrativa. Con la cual, no puede entenderse como cedidas e incorporadas al demanio municipal las áreas públicas desde que los planos constructivos de una urbanización son visados, ya que si el permiso caduca y la urbanización no se construye la cesión de tales áreas carece de finalidad y su demanialización puede ser incluso inconstitucional si no hay previa indemnización, pues ha de tomarse en cuenta que una vez incorporadas al dominio público municipal su desafectación sólo puede darse por ley.

"Por lo anterior, es que hasta el momento en que el desarrollador hace entrega material de las obras y áreas públicas y se efectúa la inspección -previa a la aceptación- en la que se constata su conformidad con los planos aprobados, en orden a la cabida, ubicación y diseño de las obras y áreas públicas, se consolida la recesión a favor de la municipalidad. La aceptación de obras y áreas públicas por parte de la municipalidad respectiva debe ser formalizada en un acuerdo del Concejo Municipal, parque que adquiera validez y eficacia jurídica (articulo 13 inciso o) de la Ley numero 7794 de 30 de abril de 1994 y sus reformas)".

Es criterio de esta Procuraduría que con el acto formal de aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la Municipalidad, se entienden cedidas al uso público comunal, las obras y áreas publicas que contempla el artículo 40 de la ley 40 de la Ley de Planificación Urbano, las cuales pasan a formar parte del demanio Municipal. A partir de esa formalización, el conjunto de planos de la urbanización se consideran mapa oficial, pues indica con exactitud cuáles son los terrenos o espacios entregados al uso y servicio comunal.

En concordancia con lo dicho, el plano o el conjunto de planos de una urbanización adquieren el carácter de mapa oficial con la aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad correspondiente. Esto quiere decir, que en la etapa de aceptación de la urbanización por parte de la municipalidad -y en el acto formal por medio del cual se da dicha aceptación- coinciden la cesión a favor de ésta, de las áreas y obras destinadas a uso y servicio comunal y la constitución del plano y el conjunto de planos de una urbanización, en

1

mapa oficial. Luego, y a partir de ese momento, es que el mapa oficial constituye un registro de las áreas públicas efectivamente cedidas y destinadas al uso público, según lo que dispone el artículo 43 de la ley de planificación urbana.

Por lo tanto, de conformidad con la normativa citada y atendiendo a las consideraciones emitidas por la junta directiva de ese Instituto, se reconsidera de oficio lo señalado en el dictamen 059-2002, de 25 de febrero de 2002, únicamente en cuanto allí se interpretó que a partir del primer visado de los planos de una urbanización, se entienden cedidas a la municipalidad respectiva, las áreas contempladas en el artículo 40 de la ley número 4240 y II.3, III.3.6, III.3.6.1, III.3.6.2, III.3.6.3 y VI.6.1 del reglamento nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.

IV.- Conclusión

Es criterio de esta Procuraduría que con el acto formal de aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad, se entienden cedidas al uso comunal, las obras y áreas públicas que contempla el artículo 40 de la ley de planificación urbana, las cuales pasan a formar parte del demanio municipal. A partir de ese formalización, el conjunto de planos de la urbanización se consideran mapa oficial, pues indica con exactitud cuáles son los terrenos o espacios entregados al uso y servicio comunal.

El artículo 45 de la Constitución Política consagra el derecho de propiedad. En el párrafo primero señala su carácter de "inviolable" y establece la obligación por parte del Estado de indemnizar al propietario previamente, cuando deba suprimirla por razones de "interés público legalmente comprobado".En el párrafo segundo establece la posibilidad de establecer limitaciones de interés social a la propiedad, mediante ley aprobada por votación calificada -votación de los dos tercios de la totalidad de los miembros de la Asamblea Legislativa-.De manera que la obligación de indemnizar por parte del Estado está constitucionalmente prevista única y exclusivamente cuando se trate de expropiar y no rige para las limitaciones de interés social que se establezcan mediante ley aprobada por votación calificada. Sin embargo, estas limitaciones deberán afectar a la colectividad en general y no podrán exceder los parámetros de razonabilidad o proporcionalidad, ni vaciar de su contenido esencial el derecho de propiedad. La restricción al derecho de propiedad que vacíe de su contenido esencial el derecho, se convierte en una expropiación encubierta y, en consecuencia, genera la obligación de indemnizar. Las limitaciones establecidas con fines urbanísticos, integran el derecho de propiedad y, por lo tanto, no son susceptibles de indemnización, a menos que implique una reducción del contenido esencial del derecho, como se indicó supra. **Sentencia 15763-15 y 3822-13**

20. Que como parte de la documentación y requisitos que aporta el desarrollador, se ha extendido certificado de Uso de Suelo Municipal conforme, MSPH-DCU-PT-CUS-286-2018, para la actividad de Condominio Residencial en la propiedad con plano catastrado 1794574-2015 y folio real 4-243841.

21. Que se incluye una aclaración en dicho certificado de Uso de Suelo, con relación a la obligatoriedad del desarrollador de incorporar al proyecto la

continuidad vial, entre la Ruta Nacional #5 y Calle Cordero, según se desprende de instrucciones emanadas en acuerdos del Concejo Municipal CM 272-18, CM 352-14 y CM 162-16.

22. Que si bien esta continuidad vial se incluye como elemento complementario en el estudio de Impacto Vial solicitado a la desarrolladora del Condominio Residencial Altamira , no debe ni puede este Dirección de Desarrollo Urbano ni las unidades adscritas, utilizarlo como herramienta dentro de la normativa urbana a aplicar en el Cantón, ni mucho menos recomendar la imposición de esta afectación y/o limitación a esta propiedad en la que se gestiona la transformación a condominio, por las razones siguientes:

a) El estudio de Impacto Vial referido, si bien se ha gestionado su revisión al MOPT, de momento no ha sido aprobado por el ente rector en la materia a nivel Nacional, es decir la Dirección General de Ingeniería de Transito del MOPT; siendo este un requisito indispensable en la aprobación de este tipo de estudios viales y posible aplicación en el Cantón. (Resolución SETENA 114-2009)

b) Siendo que en el estudio de impacto vial referido, intervienen además de las rutas cantonales, Las rutas Nacionales Ruta N°3 y Ruta N°5, las cuales son de administración directa del MOPT, se toma obligatorio e imperativo la aprobación de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

c) Que consta en expedientes administrativos Municipales, oficio DVT-DGIT-ED-2018-1689 y oficio DVT-DGIT-ED-2018-1237 de los expediente ED-EB-17-0686, mediante los cuales la Dirección General de Ingeniería de Tránsito, le indica a este Municipio la información adicional que se debe aportar, correcciones y ajustes a implementar al estudio de Impacto Vial sometido a revisión. Estas correcciones se solicitan en razón de que ese Ministerio (MOPT) está valorando realizar cambios viales que afectarán la propuesta presentada en el estudio de impacto vial.

d) Que si bien se instruye tanto a la Administración Municipal como al Consorcio Rojas y Solano S.A., laboratorio y diseño, incorporar el estudio de Impacto Vial supracitado (pendiente de aprobación por parte del MOPT) como parte de las propuestas dentro del Plan Regulador; tiene claro este Departamento que el Plan Regulador para el Cantón de San Pablo de Heredia está en proceso de análisis y elaboración de la propuesta y deberá someterse a revisión y/o aprobación por parte del INVU; además de cumplir con las etapas subsiguientes como audiencia pública y aprobación mediante acuerdo del Concejo Municipal.

23. Que con relación a la Carga Urbana asignada al proyecto se desprende entonces lo siguiente:
    - Debe ceder a nombre de la Municipalidad, la sección de terreno colindante a la Planta de Tratamiento bajo la naturaleza de facilidades comunales con un área de 582.67m^2. Esta área deberá reunirse con el terreno ubicado contiguo al Centro Diurno del Adulto Mayor de Miraflores permitiendo su ampliación.
    - Que además de efectuar la cesión de dicho terreno al Centro del Adulto Mayor, deberá proceder con el acondicionamiento del mismo, ya sea realizar los movimientos de tierra necesarios, malla perimetral, arborización, entre otros.
    - Que debe instalar toda la infraestructura Pluvial necesaria y articularla al desfogue pluvial construido , de forma tal que permita solventar y resolver la problemática de inundaciones en la calle "La Cazuela " ubicada al norte del proyecto
24. Que producto de la construcción del Desfogue Pluvial e Infraestructura Pluvial instalada por parte del Desarrollador de este Proyecto, tanto en el terreno del proyecto como en el terreno del Hogar de Ancianos Alfredo y Delia González Flores, se ha logrado solventar y resolver el problema de inundaciones que han afectado tanto al Hogar de Ancianos como al sector entorno colindante.
25. Que el desarrollador a realizado los ajustes a la planta de tratamiento de aguas pluviales de forma tal que cubra la totalidad de viviendas producto de la transformación solicitada.
26. Que dicha planta de tratamiento ha sido aprobada por las instituciones encargadas de revisar este tipo de proyectos .
27. Que el proyecto cumple con la Viabilidad Ambiental según expediente administrativo N° FEAP-138-2001-SETENA, la cual ha sido ampliada mediante Certificado de Garantía de Cumplimiento N° 4667211.
28. Que tanto los planos constructivos como la documentación complementaria, cumplen con la minuta de calificación de proyectos Urbanos, disponible en la Sección de Infraestructura Privada, instrumento fundamental para el análisis, el cual ha sido aprobado mediante Acuerdo Municipal CM-219-11.
29. Que como parte de sus obligaciones el desarrollador deberá implementar todas las obras públicas, de acuerdo a la normativa urbana. A saber: muros, tanque retardo, Sub-base, Base de Lastre, Cordón de caño, Acera 1.5 m, Zona verde 1m de ancho, carpeta asfáltica y demás detalles necesarios para su correcto funcionamiento según el Manual CR-2010. Debe el desarrollador al momento de realizar la entrega oficial de las obras públicas, presentar ante la Sección de Infraestructura Pública, las pruebas de Laboratorio que cumplan con lo dispuesto en el Manual de especificaciones técnicas generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes según el Manual CR-2010.

I

AUDITORIA INTERNA
Municipalidad de San Pablo de Heredia

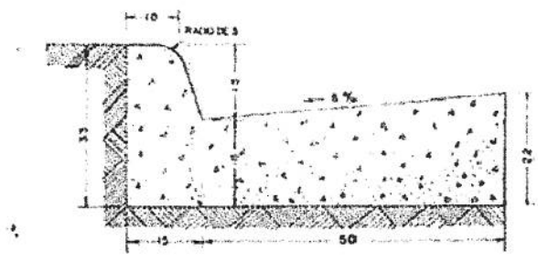
29.1 Las resistencias del concreto son:

29.1.1 Para cordón de caño y cuneta 280 kg/cm^2.

29.1.2 Aceras 210 kg/cm^2.

29.1.3 Para rampas para personas con discapacidad 210 kg/cm^2.

29.2 La sección transversal del cordón y cuneta de deberá construir conforme a la contemplada en el Manual denominado "Normas y Diseños Para La Construcción de Carreteras" Tal como se muestra en la siguiente imagen.



30. SALVAGUARDA AMBIENTAL. Para todas las actividades constructivas el adjudicado deberá cumplir integralmente con los siguientes criterios de salvaguarda ambiental:

1.1 Toda obra o proyecto, deberá contar con un compromiso o plan de prácticas ambientales conforme con el Código de Buenas Prácticas Ambientales publicado en el Decreto Ejecutivo N° 32079-MINAE, en el cual, las obras deben prevenir, mitigar o corregir impactos ambientales aunque sean de muy baja significancia ambiental potencial. Este plan tiene como objetivo establecer un conjunto de medidas o prácticas ambientales que especifiquen las acciones a ejecutarse para prevenir y mitigar los posibles impactos negativos al medio ambiente o a la población de acuerdo con las características del proyecto a ejecutar. Este plan será parte de los documentos que conforman la oferta técnica a presentar por el desarrollador.

1.2 Los desechos sólidos o líquidos que se generen, sean escombros o residuos ordinarios, aceites y lubricantes entre otros, se deben recoger y depositar en los lugares autorizados por la autoridad competente. Los escombros producto de las obras constructivas como cunetas,

alcantarillas y reparación de puentes, se trasladarán a escombreras que cuenten con los permisos correspondientes. No se permitirá dejar escombros y éstos se retirarán de las obras tan pronto como se concluyan, tampoco se permitirá el uso del fuego para reducir escombros. En los frentes de trabajo se deben proponer prácticas para evitar derrames de combustibles y sustancias que puedan contaminar cursos de agua.

1.3 Respetar la normativa y regulaciones que establece los límites máximos de ruido permitidos por el Ministerio de Salud que en ningún momento deberá ser superior a los 65 dB(A) en horas diurnas, acorde con lo indicado en el Reglamento sobre Higiene Industrial, Decreto Ejecutivo N° 11492-SPPS.

1.4 Sobre emisiones de gases y polvo a la atmósfera de fuentes móviles, todo vehículo a utilizar incluyendo las plantas de asfalto, deberá estar al día con las revisiones técnicas a cargo de la Revisión Técnica Vehicular conforme lo ordena las leyes nacionales para automotores, asegurándose de esta forma, que las emisiones contaminantes estén dentro del rango permitido conforme la Ley de tránsito por vías públicas terrestres N° 7331 y sus reformas, que indica que los vehículos deben reunir las condiciones mecánicas, de seguridad y de emisiones contaminantes, entre otras, para optar por la tarjeta de derecho de circulación. Todo vehículo a utilizar en los proyectos de mejoramiento vial deberá estar en buen estado de funcionamiento constatado mediante la verificación de que portan los respectivos marchamos de cumplimiento con esta disposición legal.

1.5 Se deberán establecer medidas para minimizar y mitigar el polvo producido por el tránsito de los vehículos principalmente vagonetas, que serán utilizadas para el transporte de material producto de los trabajos de desmonte y limpieza en el derecho de vía, para la colocación de las obras de drenaje, cunetas y alcantarillas, así también en el mejoramiento de la superficie de rodamiento.

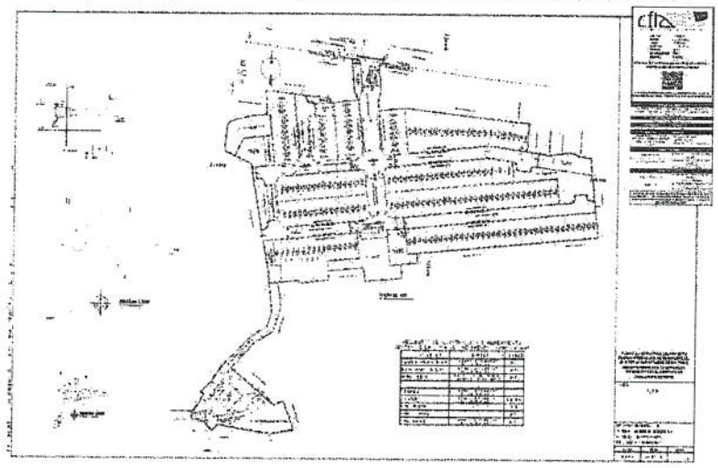
1.6 El contratista designará a un responsable que deberá velar por la ejecución y el seguimiento oportuno de las prácticas ambientales propuestas en un Plan de Buenas Prácticas Ambientales, capacitar al personal sobre las mismas y comprobar la operatividad de los equipos.

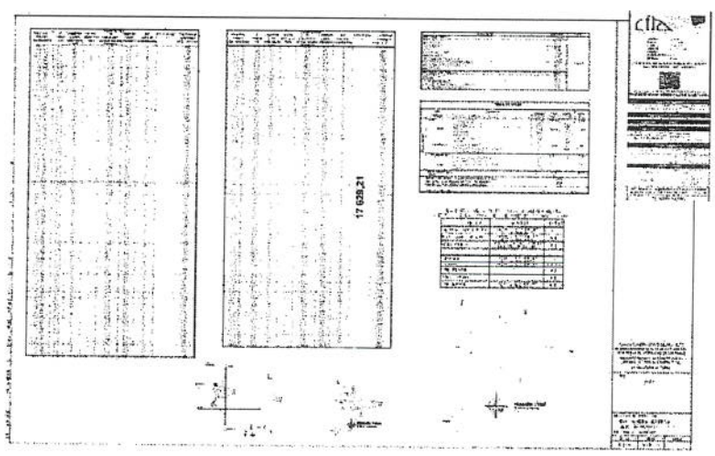
Corresponde a la Municipalidad de San Pablo de Heredia, la fiscalización periódica de la implementación de las acciones del Código de Buenas

AUDITORIA INTERNA
Municipalidad San Pablo de Heredia

Prácticas Ambientales propuestas por el contratista de la obra, actividad o proyecto.

31. Que esta Dirección ha solicitado el Criterio del Departamento Legal Municipal, a fin de incluirlo al expediente.
32. Que se ajunta el diseño de sitio y tabla de áreas para los fines pertinentes.





MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

Por tanto:
La Dirección de Desarrollo Urbano, las secciones de Infraestructura Pública e Infraestructura Privada, salvo mejor criterio y fundamentados en el Articulo 45 de la Constitución Política, Articulo 43 de la Ley de Planificación Urbana 4240, Artículo N°16 de la Ley General de Administración Pública, Decretos N° 33615-MO-MIVAH-S-MEIC y 36550-MO-MIVAH-SALUD-MEIC, dictamen de Procuraduría C-059-2002 y C-380-2003 y demás normativa conexa recomiendan la aprobación de este proyecto.

Sin otro particular.

Arq. Allan Alfaro Arias
Sección de Infraestructura Privada

Arq. Santiago Baizan Hidalgo
Director de Desarrollo Urbano

Ing. Oscar Campos Garita
Sección de Infraestructura Pública

C.c. Archivo

MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

Por tanto:
La Dirección de Desarrollo Urbano, las secciones de Infraestructura Pública e Infraestructura Privada, salvo mejor criterio y fundamentados en el Articulo 45 de la Constitución Política, Articulo 43 de la Ley de Planificación Urbana 4240, Artículo N°16 de la Ley General de Administración Pública, Decretos N° 33615-MO-MIVAH-S-MEIC y 36550-MO-MIVAH-SALUD-MEIC, dictamen de Procuraduría C-059-2002 y C-380-2003 y demás normativa conexa recomiendan la aprobación de este proyecto.

Sin otro particular.

Arq. Allan Alfaro Arias
Sección de Infraestructura Privada

Arq. Santiago Baizan Hidalgo
Director de Desarrollo Urbano

Ing. Oscar Campos Garita
Sección de Infraestructura Pública

C.c. Archivo

Sr. José Fernando Méndez consulta si la calle denominada "Las Cazuelas" es pública, a lo que el Sr. Santiago Baizán responde que existen planos que la clasifican como tal pero no se encuentra inventariada en el registro del MOPT, no obstante, existe una problemática pluvial que debe ser solventada independientemente de la naturaleza de la vía.

Sr. José Fernando Méndez comenta que por cuestiones de tiempo, queda pendiente analizar el oficio MSPH-AM-DL-NI-09-2019, suscrito por el Lic. Luis Fernando Vargas Mora, Asesor Legal Externo y la documentación del Lic. Miguel Cortés, proponiendo que la próxima reunión sea el martes 26 de marzo a las 3:00 pm.

Sr. Santiago Baizán expresa que también sería interesante poder contar con la presencia del Lic. Luis Álvarez en dicha reunión, esto con el propósito de obtener distintos criterios sobre el tema.

Tema cuarto: Retomar el tema relacionado con la ampliación del puente sobre Quebrada Gertrudis (carga urbana del Proyecto Condominio Altamira)

Dicho tema queda pendiente de analizar en la reunión del próximo martes 19 de marzo del presente año.

AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON VEINTISEIS MINUTOS DEL DÍA DOCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, SE DA POR FINALIZADA LA SESIÓN DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO CERO SIETE.

Sr. José Fernando Méndez Vindas
Coordinador de la Comisión

Sra. María José Esquivel Bogantes
Asistente Secretaria del Concejo Municipal

UL