



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-18-18	FECHA DE LA REUNIÓN: Miércoles 12 de setiembre de 2018
ELABORADO POR: María José Esquivel Bogantes.	FECHA DE ELABORACIÓN: Jueves 13 de setiembre de 2018.
HORA DE INICIO: 4:36 pm	HORA DE FINALIZACIÓN: 6:05 pm
LUGAR: Salón de Sesiones Concejo Municipal	
OBJETIVO DE LA REUNIÓN: Analizar y dictaminar temas remitidos por el Concejo Municipal:	
AGENDA:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ratificación del acta N° 17-18 de la reunión celebrada el día 29 de agosto de 2018. 2. Estudio hidrológico aportado por el Sr. Rigoberto González Lépiz para permiso de construcción de cuatro viviendas prefabricadas que se ubican en Rincón de Sabanilla, San Pablo de Heredia, en terreno con plano catastrado H-1997716-2017 y folio real 4-18119-000. 3. Solicitud de licencia constructiva para el proyecto Condominio Vertical Residencial Valle Escondido, el cual consta de 6 apartamentos. El proyecto se ejecutará en terreno con plano catastrado H-933655-1990, propiedad de Academia de Manualidades Fantasía. 4. Oficio MSPH-AM-NI-165-2018, suscrito por el Lic. Bernardo Porras López, Alcalde Municipal, remitiendo copia de informe elaborado por el Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Planificación y Desarrollo Urbano, relacionado al desarrollo del supermercado Walmart. 5. Retomar la ampliación del puente sobre Quebrada Gertrudis por concepto de carga urbana del proyecto Condominio Altamira. 6. Análisis de la propuesta de Reglamento para el Otorgamiento de Permisos de Obras Menores en el cantón de San Pablo de Heredia. 	

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
José Fernando Méndez Vindas	Regidor Propietario	
Betty Castillo Ortiz	Regidora Propietaria	Ausente
Julio Benavides Espinoza	Regidor Propietario	
Hazel Aguirre Álvarez	Regidora Suplente	Ausente
Omar Sequeira Sequeira	Regidor Suplente	Ausente
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	

MIEMBROS Y ASESORES DE LA COMISIÓN		
CONVOCADOS	DEPENDENCIA	FIRMA
Oscar Campos Garita	Sección de Infraestructura Pública	
Andrés Brenes Ovarés	Asistente de la Sección de Infraestructura Pública	
David Zúñiga Arce	Vicealcalde Municipal	Ausente
Miguel Cortés Sánchez	Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento Territorial	Ausente
Daniela Azofeifa Sandoval	Asesora	Ausente
María José Esquivel Bogantes	Asistente Secretaría Concejo Municipal	

ACTA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS N° 18-18

ACTA DE COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO DIECIOCHO DIECIOCHO
CELEBRADA EL DÍA DOCE DE SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECICOHO,
DANDO INICIO AL SER LAS DIECISEIS HORAS CON TREINTA Y SEIS MINUTOS
CONTANDO CON LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES:

Quien preside:

Sr. José Fernando Méndez Vindas, Regidor Propietario

Miembros de las Comisiones:

Sr. Julio Benavides Espinoza, Regidor Propietario

Asesores:

Sr. Oscar Campos Garita, Sección de Infraestructura Pública
Sr. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Desarrollo y Control Urbano
Sr. Andrés Brenes Ovaes, Asistente Sección de Infraestructura Pública
Sr. Allan Alfaro Arias, Sección Infraestructura Privada
Sr. Omar Sequeira Sequeira, Regidor Propietario

Ausentes:

Sra. Daniela Azofeifa Sandoval, Asesor
Sr. Miguel Cortés Sánchez, Jefe de Sección de Planificación y Ordenamiento
Territorial
Sra. María de los Ángeles Artavia, Regidora Suplente
Sr. David Zúñiga Arce, Vicealcalde Municipal
Sra. Betty Castillo Ortiz, Regidora Propietaria
Sra. Hazel Aguirre Álvarez, Regidora Suplente

Apoyo secretarial:

Sra. María José Esquivel Bogantes, Asistente Secretaría del Concejo Municipal

AGENDA

1. Ratificación del acta N° 17-18 de la reunión celebrada el día 29 de agosto de 2018.
2. Estudio hidrológico aportado por el Sr. Rigoberto González Lépiz para permiso de construcción de cuatro viviendas prefabricadas que se ubican en Rincón de Sabanilla, San Pablo de Heredia, en terreno con plano catastrado H-1997716-2017 y folio real 4-18119-000.
3. Solicitud de licencia constructiva para el proyecto Condominio Vertical Residencial Valle Escondido, el cual consta de 6 apartamentos. El proyecto se ejecutará en terreno con plano catastrado H-933655-1990, propiedad de Academia de Manualidades Fantasía.
4. Oficio MSPH-AM-NI-165-2018, suscrito por el Lic. Bernardo Porrás López, Alcalde Municipal, remitiendo copia de informe elaborado por el Arq. Santiago Baizán Hidalgo, Director de Planificación y Desarrollo Urbano, relacionado al desarrollo del supermercado Walmart.
5. Retomar la ampliación del puente sobre Quebrada Gertrudis por concepto de carga urbana del proyecto Condominio Altamira.



- 1 6. Análisis de la propuesta de Reglamento para el Otorgamiento de Permisos
2 de Obras Menores en el cantón de San Pablo de Heredia.
- 3 **Tema primero:** Ratificación del acta N° 17-18 de la reunión celebrada el día 29 de
4 agosto de 2018.
- 5 Los señores Julio Benavides Espinoza y José Fernando Méndez Vindas, proceden
6 a ratificar el acta mencionada.
- 7 **Tema segundo:** Estudio hidrológico aportado por el Sr. Rigoberto González Lépiz
8 para permiso de construcción de cuatro viviendas prefabricadas que se ubican en
9 Rincón de Sabanilla, San Pablo de Heredia, en terreno con plano catastrado H-
10 1997716-2017 y folio real 4-18119-000.
- 11 Sr. Santiago Baizán aclara que esta Comisión, no aprueba estudios hidrológicos,
12 únicamente desfogues pluviales.
- 13 Sr. José Fernando Méndez indica que el Sr. González Lépiz, presento nuevamente
14 dicho estudio ante el Concejo Municipal. Le cede el uso de la palabra al encargado
15 de analizar la solicitud.
- 16 Sr. Oscar Campos inicia comentando que esta solicitud ha sido analizada en varias
17 ocasiones y en la última reunión de esta Comisión, se detectó que el estudio
18 aportado no respondía a la totalidad del área de cada casa, siendo 60 metros
19 cuadrados cada una, por lo que se le solicitó que presentará dicho documento
20 corregido y adicionalmente presentará una propuesta de medidas de mitigación, lo
21 cual fue presentado de forma satisfactoria. Procede a dar lectura al oficio MSPH-
22 CU-IPUB-NE-102-2018, que versa de la siguiente manera:

San Pablo de Heredia, 12 de Setiembre del 2018.
OFICIO MSPH-CU-IPUB-NE-102-2018.



Señores

Comisión Municipal de Obras Públicas.

Estimado Señores:

Conforme a lo al tiempo otorgado al señor Rigoberto González Lépiz mediante oficio MSPH-CM-COP-013-2018 Lunes 13 de agosto de 2018 donde se le insta a que presente ante el Departamento de Infraestructura Publica un nuevo estudio hidrológico que contenga la totalidad del área de cada casa, siendo 60 metros cuadrados cada una, así como la propuesta de medidas de mitigación donde se subsanen las inconsistencias presentadas en el documento presentado el pasado 04 de mayo con los parámetros acorde al nuevo proyecto cuatro casas prefabricadas que se pretende construir en la propiedad descrita mediante plano catastrado N° 4-1997716-2017, matrícula N° 4-18119-000 localizada ubicada en el distrito 1° San Pablo en el sector denominado en Calle Espinoza. A continuación el presente dictamen.

Considerando:

1. Nota sin número de oficio de fecha 4 de mayo del 2018; remitida al Concejo Municipal suscrita por el señor Rigoberto González Lépiz solicitando visto bueno a solicitud de desfogue pluvial para proyecto de construcción propiedad descrita mediante plano catastrado N° 4-1997716-2017, matrícula N° 4-18119-000.
2. Que adjunto al oficio referido en el considerando anterior se remite Informe de consultoría Denominado "Diseño de un sistema de retención y desfogue de aguas pluviales para la microcuenca del Proyecto: "Fabricación de 4 casas prefabricadas en San Pablo de Heredia Rincón de Sabanilla Folio Real 4018119-000 Área 2807.00 m² Plano catastro H1997716-2017" (con desfogue mediante servidumbre de aguas pluviales al alcantarillado Publico de urbanización María Fernanda). Elaborado por el Ing. Roy Bogantes.
3. Oficio MSPH-AM-NI-096-2018, de fecha 10 de mayo de 2018, suscrito por el Sr. Bernardo Porras López, Alcalde Municipal, remitiendo solicitud de visto bueno para desfogue de aguas para 4 casas prefabricadas.



4. Acuerdo municipal CM 232-18 adoptado en la sesión ordinaria N° 20-18 celebrada el día 14 de mayo de 2018, mediante el cual, se remite el oficio citado a la Comisión de Obras Públicas para su respectivo análisis y posterior dictamen.
5. Oficio N° MSPH-DDU-IP-EX-082-2018 de fecha jueves 14 de junio de 2018 suscrito por Arq. Santiago Baizan Hidalgo Director de Desarrollo Urbano y Arq. Allan Alfaro Arias Departamento de Infraestructura Privada.
6. OFICIO MSPH-CU-IPUB-NE-070-2018 de fecha 16 de Julio del 2018 suscrito por el Departamento de Infraestructura Pública; recomienda se proceda con la denegatoria de la solicitud de visto bueno que realiza el Sr. Rigoberto González Lépiz de desfogue pluvial para cuatro casas prefabricadas que pretende construir en la propiedad descrita mediante plano catastrado N° 4-1997716-2017, matrícula N° 4-18119-000 localizada ubicada en el distrito 1° San Pablo en el sector denominado en Calle Espinoza e instar al solicitante para que presente un nuevo estudio hidrológico congruente con el proyecto que pretende desarrollar.
7. OFICIO MSPH-CM-COP-013-2018 de fecha 13 de agosto 2018 donde se le insta al señor González Lépiz a que presente el estudio que contenga la totalidad del área de cada casa, siendo 60 metros cuadrados cada una, así como la propuesta de medidas de mitigación, lo cual debe ser presentado ante la Sección de Infraestructura Pública con copia a este Concejo Municipal. Lo anterior no mayor a un mes calendario.
8. Que todo proceso de desarrollo habitacional cambia el modelo de escurrimiento del agua de lluvia en el terreno, lo que produce reducción en el tiempo para que se formen los caudales máximos instantáneos (tiempo de concentración y tiempo al pico) y, principalmente y de forma negativa, se incremente sustancialmente el coeficiente de escorrentía, generando así caudales mayores que inciden en su capacidad para transportar el agua y por ende la provocación de inundaciones, deslizamientos, entre otros problemas ambientales.
9. Que la Ley Nacional de Emergencias y Prevención de Riesgos, N°8488, contiene normativa fundamental para los procesos de ordenamiento del territorio, por lo que el municipio está en la obligación de acatar sus disposiciones, principalmente sobre aquellas zonas inundable y zonas de protección de ríos y quebradas.
10. Que con fundamento en el artículo 67 de la Ley Orgánica del Ambiente, la Municipalidad pretende cumplir las medidas precautorias para minimizar el aumento de escorrentía de las cuencas hidrográficas que son parte del territorio del cantón.

- 
11. Para las obras de infraestructura en la vía pública se deberán pedir alineamiento municipal y autorización escrita de la Municipalidad si corresponde a ruta cantonal (Art.30. Ley General de Caminos). Este requisito debe adjuntarse Durante la presentación de los requisitos de la Licencia Municipal.
 12. Que toda tramite de permiso de construcción requiere ineludiblemente de alineamiento municipal y la construir los elementos urbanos como acera frente a su propiedad.
 13. Las Obras que a construir dentro del derecho de vía público o privado deberán realizarse conforme lo dispuesto en el Manual de Especificaciones Generales para La construcción de Carreteras y Puentes CR-2010; el desarrollador deberá presentar los resultados de Estudios de un Laboratorio acreditado ante el Ente Costarricense de Acreditación (ECA); lo anterior en coordinación con el Departamento de Infraestructura Pública.
 14. Las medidas de mitigación deben ser las primeras obras ingenieriles que se construyan del proyecto, con el fin de que se pueda mitigar la escorrentía desde el principio de la etapa de construcción del proyecto. De no cumplirse esta condición la municipalidad realizará la clausura de cualquier obra diferente a esta, que se realice en el área del proyecto.
 15. Con relación al informe de consultoría Denominado "Diseño de un sistema de retención y desfogue de aguas pluviales para la microcuenca del Proyecto: "Fabricación de 4 casas prefabricadas en San Pablo de Heredia Rincón de Sabanilla Folio Real 4018119-000 Área 2807.00 m2 Plano catastro H1997716-2017 (con desfogue mediante servidumbre de aguas pluviales al alcantarillado Público de urbanización maría Fernanda)" Elaborado por el Ing. Roy Bogantes
 - 15.1 Que en el cuadro siguiente tomado N° 2 denominado "Definición del evento critico de precipitación en la microcuenca del Proyecto Lotificación En San Pablo de Heredia" el área impermeabilizada de 797 m2 representa el 38% del área total del lote. Además se refiere a un proyecto de lotificación; concepto inconsistente con la solicitud de desfogue pluvial para la construcción de cuatro casitas prefabricadas.

Las superficies de escorrentía a considerar se dividen de la siguiente forma

Descripción	Área (m ²)	Porcentaje
Área total del terreno	2087.00m ²	100%
Área en verde antes de la construcción	2087.00m ²	100%
Área impermeabilizada por la construcción de 4 casas prefabricadas 30 %	797	30%



Cuadro tomado de página N° 5 del estudio Hidrológico en estudio.

- 15.2 Que en el párrafo segundo del punto 3. Denominado Estimación del hidrógrama de diseño. Literalmente dice "En el caso luego de la construcción del proyecto, se utilizó un porcentaje de impermeabilización del 60% de la superficie total del terreno, obteniendo de la suma de todas las áreas impermeables (techos y pavimentos)". Lo anterior representa una inconsistencia con relación al área impermeabilizada que se presenta en el cuadro a que se refiere el inciso anterior.
- 15.3 Que el solicitante no presenta distribución de planta con las áreas respectivas, incluyendo superficie de pavimentos descrita en el inciso anterior.
- 15.4 En el penúltimo párrafo del punto 3. De nominado "Diseño de un sistema de retención de aguas pluviales en microcuenca de la Proyecto Lotificación en San Pablo de Heredia." Textualmente dice "En el caso estudiado, el sistema de retención recogerá las aguas de los techos y los pavimentos y los conducirá a un embalse de almacenamiento,..." Nuevamente en el estudio se refiere a Proyecto de Lotificación y considera impermeabilización por área de pavimentos. Situación inconsistente con la solicitud presentada.
- 15.5 En el punto 5. Denominado "DISEÑO DE VERTEDERO DE EXCEDENCIA PARA EL SISTEMA DE RETENCIÓN PROPUESTO" en los párrafos dos y cuatro hace referencia a que el vertedero de excedencias debe permitir controladamente el paso de crecientes de hasta 100 años de periodo de retorno. Parámetro que debe reflejarse en el diseño de la medida de mitigación.
- 15.6 El consultor no presenta en el estudio en cuestión los parámetros de diseño tales como: tiempo de concentración, coeficientes de escorrentía. Calculo de precipitación a veinticinco años de periodo de retorno, etc.
16. El señor Rigoberto González Lépiz y el consultor deberán considerar en los estudios preliminares del proyecto lo dispuesto por la Comisión de Obras Públicas.



- 16.1 Que deberá respetar el respectivo alineamiento municipal; lo anterior en razón de que la calle pública frente al inmueble actualmente no permite un correcto y seguro funcionamiento del flujo vehicular y peatonal, impidiendo a todas luces el acceso franco, versátil, rápido, seguro de los vehículos como, bomberos, ambulancias y policía, además de no poseer infraestructura peatonal que esté de acuerdo a la Ley N° 7600.
- 16.2 El señor González debe presentar una propuesta física de del proyecto donde especifique los detalles técnicos sobre el desfogue tales como los niveles, terrazas y sistemas de confinamiento o contención requeridos en terreno con una pendiente mayor al 20%. Debe el interesado aportar, estudios de suelos y estabilidad de taludes para definir los niveles de las terrazas (lotes) y los sistemas de confinamiento o contención de dichas terrazas, con el fin de no afectar propiedades colindantes y asegurar una integridad estructural de los lotes resultantes.
17. Que en este departamento estamos en la mejor disposición de dar prioridad en el análisis de solicitud de desfogue pluvial para el inmueble descrito mediante plano catastrado N° 4-1997716-2017, matrícula N° 4-18119-000 para lo cual el propietario deberá presenta un nuevo estudio hidrológico congruente con el proyecto que pretende desarrollar; para lo cual en este departamento estima conveniente concertar una reunión previa con el consultor para definir los parámetros de diseño a utilizar.
18. Que conforme a lo solicitado mediante MSPH-CM-COP-013-2018 Lunes 13 de agosto de 2018 el señor en tiempo y forma presenta nuevo estudio hidrológico y documentación complementaria requerida por el departamento de Infraestructura Pública; sobre lo que continuación informo lo siguiente:
- 18.1 Que Mediante nota con número de Oficio RGL-001-2018 de fecha 17 de Agosto del 2018 el señor González Lépiz reingresa el trámite de solicitud de viso bueno de desfogue pluvial; además adjunta el documento denominado "ANÁLISIS HIDROLÓGICO PARA 300 M2 ÁREA CUBIERTA TECHO HG, CONSTRUCCIÓN DE CUATRO VIVIENDAS; SAN PABLO HEREDIA". Elaborado por el Ing. Rodolfo Ramírez Sandi.
- 18.2 Que en el análisis Hidrológico referido en el inciso anterior el ingeniero Ramírez Sandi utiliza parámetros de área total, área impermeabilizada, periodo de retorno, tiempo de concentración, coeficientes de escorrentía coherentes con el proyecto que pretende construir.

- 
- 18.3 Que con base a los parámetros descritos en el inciso anterior los cálculos de precipitación, determinación de caudales de escorrentía son de recibo para el departamento de Infraestructura Pública.
- 18.4 Que la escorrentía superficial desfogar mediante canoas bajantes, cajas de registro, sistema lluvia hasta un tanque de retardo modelo TRP – 1500 de la empresa Tanque Diez complementado con un pozo de absorción PAP- 8.
- 18.5 Que además se adjunta Memoria de cálculo de Prueba de filtración conforme a los parámetros del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones de Colegio Federado de Ingenieros Y Arquitectos de Costa Rica donde se estipula una tasa de filtración de 0.56 min/cm.
- 18.6 Que además se adjunta Oficio SJT-905-2018 donde el Ing. Ramírez Sandi complementa la información de estudio de filtración y caudal de escorrentía que se tributan al tanque de retardo modelo TRP – 1500 y pozo de absorción PAP- 8; documento que concluye con la recomendación de dichas medidas de mitigación.

Por tanto.

Por las anteriores consideraciones este departamento recomienda se proceda con la aprobación de la solicitud de visto bueno que realiza el Sr. Rigoberto González Lépez de desfogue pluvial para cuatro casas prefabricadas que pretende construir en la propiedad descrita mediante plano catastrado N° 4-1997716-2017, matrícula N° 4-18119-000 localizada ubicada en el distrito 1° San Pablo en el sector denominado en Calle Espinoza e instar al solicitante para que presente un nuevo estudio hidrológico congruente con el proyecto que pretende desarrollar; para lo cual en este departamento estima conveniente concertar una reunión previa con el consultor para definir los parámetros de diseño a utilizar.

Atentamente

Ing. Oscar Vinicio Campos Garita.
Coordinador Infraestructura Pública.

C.c Archivo

1

2 Sr. Oscar Campos menciona que el por tanto debe corregirse, específicamente las
3 tres últimas líneas deben eliminarse. Menciona que para todo permiso de
4 construcción, se debe solicitar un alineamiento en donde el solicitante debe construir
5 la acera, así como la construcción de demás elementos urbanos. Comenta que se
6 realizó un levantamiento de planta donde se muestra el retiro que debe respetar y
7 además se solicitó un retiro para la construcción de la acera de 1.20 m.

8



Imagen N°1- Levantamiento de Planta.

1
2
3
4
5 Sr. Andrés Brenes comenta que la línea morada identifica la línea de propiedad de
6 lo existente, la línea celeste responde al nuevo plano de catastro de la propiedad y
7 la línea roja es el retiro que se le estaba solicitando para la ampliación de la vía
8 pública. Señala que existe un derecho de vía de 3.30, se le solicitó un retiro de 5.50
9 m para cumplir con el requerimiento de la vía pública, además se le solicitó un retiro
10 para la acera, generando un derecho de vía de 6.07 m.

11
12 Sr. Allan Alfaro consulta si para efectos de tramitar los permisos de construcción
13 correspondiente, el solicitante debe realizar una modificación en el plano catastrado,
14 entendiéndose que la línea de la propiedad privada se va a correr algunos metros
15 hacia adentro.

16
17 Sr. Santiago Baizán menciona que el Sr. González Lépiz, puede realizar las
18 modificaciones y mantener el plano catastrado, sin embargo es un tema que se
19 puede analizar administrativamente. Comenta que lo importante es que esta
20 Comisión defina si aprueba o no el desfogue pluvial, ya es un tema fundamental
21 para que el solicitante pueda continuar con los trámites en el APC.

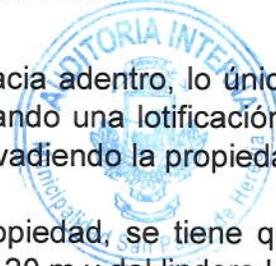
22
23 Sr. José Fernando Méndez indica que no estaría de acuerdo en aprobar ningún
24 desfogue si no existe un alineamiento correcto.

25
26 Sr. Santiago Baizán expresa que la línea celeste y morada, muestran lo que se está
27 invadiendo actualmente. Añade que el uso de suelo y el plano alineado, se solicita
28 en momentos procesales.

29
30 Sr. Allan Alfaro indica que una de las formas para que el municipio se asegure que
31 las obras se van a realizar, es solicitar que previo al otorgamiento del permiso, las
32 mismas sean construidas.

33
34 Sr. José Fernando Méndez consulta si es importante que en este trámite de
35 desfogue se solicite la solución de cómo se tratarían las aguas de su frente.

36



1 Sr. Santiago Baizán aclara que de la línea celeste hacia adentro, lo único que se
2 puede solicitar es la acera, ya que no se está tramitando una lotificación. Agrega
3 que se debe definir claramente los metros que está invadiendo la propiedad.

4
5 Sr. Andrés Brenes menciona que de la línea de propiedad, se tiene que retirar
6 3.37cm, que es donde se debe construir la acera de 1.20 m y del lindero legal 2 m.

7
8 Sr. Allan Alfaro indica que el tema que se debe definir si es obligación de la
9 Municipalidad, consultar como se tramitarán las aguas de la calle pública, ya que el
10 solicitante podría alegar que su competencia es responder por el funcionamiento de
11 sus aguas.

12
13 Sr. Santiago Baizán menciona que la Ley General de Aguas, establece que todo
14 predio inferior debe recoger las aguas del predio superior de forma natural, lo cual
15 aplica cuando no existe intervención del hombre.

16
17 Sr. Allan Alfaro expresa que el tema de canalizar las aguas externas, es importante
18 que se solicite en esta etapa, ya que en el momento que se tramite el permiso de
19 construcción, tiene que incluir dichas obras en los planos constructivos de lo
20 contrario no se le puede otorgar el permiso.

21
22 Sr. Santiago Baizán comenta que será competencia del Sr. Oscar Campos Garita,
23 comunicarle al Sr. Rigoberto González Lépiz, que debe presentar una propuesta
24 para dar solución a las aguas externas.

25
26 Sr. José Fernando Méndez indica que le gustaría saber que otras obras se deben
27 realizar, ya que no considera justo que se le comunique por extractos las
28 obligaciones al solicitante. Consulta si los planos del desfogue se encuentran
29 aprobados por las instancias respectivas.

30
31 Sr. Oscar Campos expresa que lo único que existe es una propuesta de mitigación.

32
33 Sr. Santiago Baizán menciona que el solicitante también deberá construir un muro,
34 por lo que se debe definir su ubicación o bien solicitar la construcción de una acera
35 de 1.50 m a partir de la línea verde, esto adicional a la que le corresponde por ley.

36
37 Sr. José Fernando Méndez considera que esta Comisión, no se debe pronunciar
38 hasta tanto no aporte los insumos que le solicitará el Sr. Oscar Campos Garita.
39 Menciona que el Sr. González Lépiz, si lo considera a bien puede presentarse a una
40 reunión para abordar el tema.

41 ✓ Los señores Julio Benavides Espinoza y José Fernando Méndez Vindas,
42 están de acuerdo.

43 **Tema tercero:** Solicitud de licencia constructiva para el proyecto Condominio
44 Vertical Residencial Valle Escondido, el cual consta de 6 apartamentos. El proyecto
45 se ejecutará en terreno con plano catastrado H-933655-1990, propiedad de
46 Academia de Manualidades Fantasía.

47 Sr. Allan Alfaro procede a dar lectura al oficio MSPH-DDU-IP-NI-078-2018, suscrito
48 por el Arq. Allan Alfaro Arias, Sección de Infraestructura Privada, Arq. Santiago
49 Baizán Hidalgo, Director de Desarrollo Urbano y por el Ing. Oscar Campos Garita,
50 Sección de Infraestructura Pública, que versa:

51



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



MSPH-DDU-IP-NI-078-2018

San Pablo de Heredia, martes 28 de agosto de 2018

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



9:30am.

Estimados Comisión y Miembros

Aportamos a continuación el criterio técnico del Departamento de Desarrollo Urbano, Sección de Obra Pública y Privada, relacionado con la solicitud de licencia constructiva para el proyecto de 6 apartamentos en Condominio Residencial Vertical Valle Escondido a desarrollarse en la propiedad con plano catastro H-0923655-1990 y FR-129888-000.

Considerando:

1. Que la gestión la realiza la Señora Gilda María Villalobos Ulloa, cédula 4-0127-0808, en calidad de representante legal de la Sociedad Academia de Manualidades Fantasía, propietaria del terreno FR-129888-000.
2. Que el proyecto cuenta con la aprobación del Desfogue Pluvial, autorizados mediante acuerdo del Concejo Municipal número CM-ACUER-399-17, mismo que incluye pozos de absorción a fin de controlar el impacto del caudal pluvial hacia el sector donde se ubica el Proyecto.
3. Que el proyecto se localiza en la Urbanización Las Flores, lote N° 12.
4. Que el proyecto consta de 6 unidades habitacionales (viviendas) en Condominio
5. Que el Profesional Responsable del Proyecto registrado ante la plataforma APC-CFIA es el Arq. Mauricio Rojas Villalobos carnet A-21421.
6. Que dicho proyecto ha sido aprobado por todas las Instituciones involucradas en la revisión de este tipo de proyectos a saber; Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ministerio de Salud, Acueductos y Alcantarillados, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa



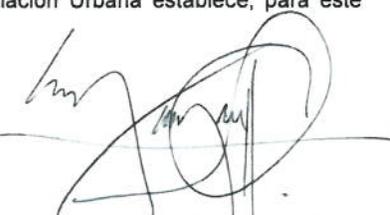
MUNICIPALIDAD DE SAN PABLO DE HEREDIA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

Rica, Bomberos, lo anterior se verifica en planos de APC OC-814918 aportados, además de cumplir con la normativa urbana aplicable.

7. 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.
8. Que la solicitud y/o expediente cumple con los requisitos establecidos del Reglamento publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 200 del 17 de Octubre de 2003.
9. Que tanto la Sección de Infraestructura Privada, como la Sección de Obra Pública, han verificado en los planos constructivos la inclusión y ajustes a los planos constructivos, según las observaciones y revisiones previas.
10. Que este Departamento de Desarrollo Urbano, Sección de Infraestructura Privada y Sección de Infraestructura Pública, salvo mejor criterio no encuentran objeción en que se apruebe dicho proyecto, toda vez que cumple con los requisitos que la legislación Urbana establece, para este tipo de proyectos.

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

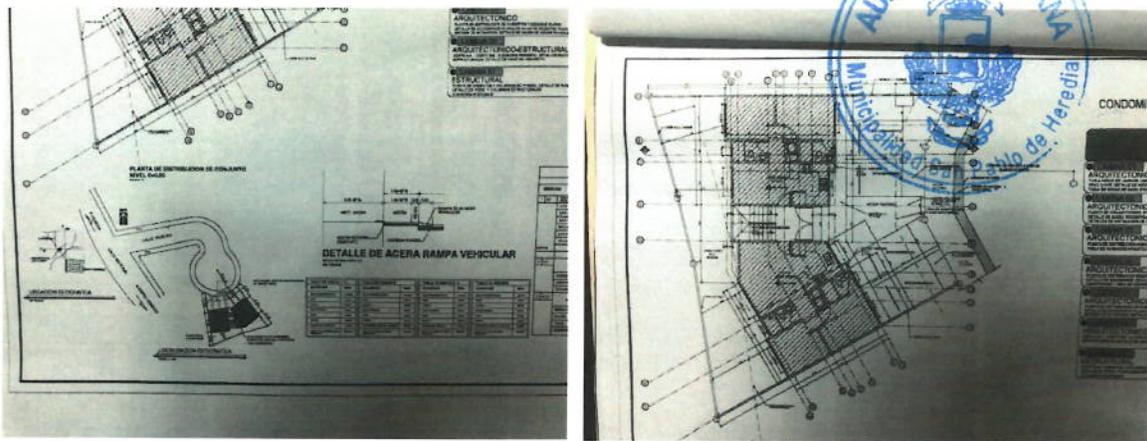
C.c. Archivo

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

Sr. Allan Alfaro menciona que entre los tres niveles suman 408 metros cuadrados, cada unidad habitacional posee dos dormitorios y posee cuatro parqueos, lo cual cumple con el porcentaje que exige la normativa.

Sr. Julio Benavides considera que a este proyecto, se le puede solicitar la colocación de una malla ciclón braker en el parque de la urbanización, ya que actualmente se presenta mucho consumo de drogas, generando una mayor inseguridad a los vecinos.

Sr. Allan Alfaro procede a presentar los planos correspondientes:



1

2

3 Sr. José Fernando Méndez propone que se le recomienda al Concejo Municipal, la
4 aprobación de la licencia constructiva para la construcción de 6 apartamentos, así
5 como el acondicionamiento de los juegos infantiles y la colocación de la malla
6 perimetral.

7

- 8 ✓ Los señores José Fernando Méndez Vindas y Julio Benavides Espinoza,
9 están de acuerdo.

10 **Tema cuarto:** Oficio MSPH-AM-NI-165-2018, suscrito por el Lic. Bernardo Porras
11 López, Alcalde Municipal, remitiendo copia de informe elaborado por el Arq.
12 Santiago Baizán Hidalgo, Director de Planificación y Desarrollo Urbano, relacionado
13 al desarrollo del supermercado Walmart.

14 Sr. Santiago Baizán procede a dar lectura del oficio MSPH-DDU-NI-033-2018, que
15 versa.

16



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



OFICIO-MSPH-DDU-NI-033-2018

San Pablo de Heredia, Martes 21 de agosto de 2018

Sr.
Bernardo Porras López
Alcalde Municipal.
S.M.

Estimado compañero.

En relación a su oficio MSPH-AM-MEMO-326-2018, en el cual se traslada la solicitud de la empresa Walmart realizada por medio de su representante legal Gabriela Madrigal Corella.

Dicha solicitud consiste en modificación de número de finca y número de plano catastro indicados en el acuerdo MSPH-CM-339-2018.

Considerando

1. Mediante acuerdo municipal CM-339-18, se autorizó el desfogue pluvial el cual indica "Avalar dicho dictamen y aprobar a solicitud de desfogue pluvial para la construcción del Supermercado Walmart que se pretende desarrollar en la propiedad descrita mediante plano catastro H-1661-1975 y folio real N° 4-15228-000, propiedad de Rancho Arbes S.A, cédula jurídica 3-101-102813 y cuto representante legal es la Sra. Flory Benavides Esquivel, cedula de identidad N° 4-0080-0980."
2. Mediante acuerdo municipal CM-424-18, se remite nota recibida, "Nota recibida el día 27 de julio de 2018, suscrita por la Sra. Gabriela Madrigal Corella, Corporación de Supermercados Unidos S.R.L, donde solicita modificación de número de finca y catastro del proyecto "Walmart San Pablo de Heredia."

Resultando

1. El acuerdo municipal CM-339-18 autoriza desfogue sobre la finca FR 4-15228-000 con plano catastro H-0001661-1975, a nombre de Rancho Arbes S.A, cédula jurídica 3101-102813 representada por la Sra. Flory Benavides Esquivel.
2. La solicitud planteada por la Sra. Gabriela Madrigal Corella y trasladada a esta Dirección mediante acuerdo municipal CM-424-18, pretende modificar el acuerdo CM-339-18

Municipalidad de San Pablo de Heredia, Costado Norte del Parque Central.
Central telefónica: (606) 2277.0700-Apartado postal 96-3019.
www.sanpablo.go.cr

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

Sr. Santiago Baizán indica que el cambio se dio, porque el lote inicial medía cuatro hectáreas pero la compañía compro solamente dos de ellas, sin embargo la solicitud es totalmente improcedente, ya que los acuerdos adoptados en firmes no se pueden modificar, por lo que considera que inicialmente se debe denegar dicha gestión e instarlos para que presenten una nueva solicitud de desfogue pluvial con el nuevo número de finca y catastro del proyecto, esto con dispensa de trámite de Comisión, ya que la totalidad de las áreas se mantienen.

Sr. Oscar Campos menciona que dicha solicitud debe contener toda la información actualizada.

Sr. Allan Alfaro reitera que los cálculos no fueron modificados fue únicamente el número de plano.



1
2 Sr. José Fernando Méndez propone pronunciarse ante el Concejo Municipal en los
3 términos externados por el Arq. Santiago Baizán Hidalgo, esto con la condición que
4 se realice una pequeña exposición ante el Concejo Municipal para posteriormente
5 dispensar de trámite de esta Comisión la nueva solicitud de desfogue pluvial.

6 ✓ Los señores José Fernando Méndez Vindas y Julio Benavides Espinoza,
7 están de acuerdo.

8 **Tema quinto:** Retomar la ampliación del puente sobre Quebrada Gertrudis por
9 concepto de carga urbana del proyecto Condominio Altamira.

10 Sr. Santiago Baizán comenta que la próxima semana se reuniera con los el Sr.
11 Fernando Padilla, Ingeniero Estructural del proyecto Condominio Altamira, para
12 determinar la forma definitiva de la ampliación del puente sobre Quebrada
13 Gertrudis.

14 **Tema sexto:** Análisis de la propuesta de Reglamento para el Otorgamiento de
15 Permisos de Obras Menores en el cantón de San Pablo de Heredia.

16
17 Dicho tema queda pendiente de analizar en la próxima reunión.

18
19 AL SER LAS DIECIOCHO HORAS CON CINCO MINUTOS DEL DÍA DOCE DE
20 SETIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, SE DA POR FINALIZADA LA
21 SESIÓN DE LA COMISION DE OBRAS PÚBLICAS NÚMERO DIECIOCHO
22 DIECIOCHO.

23
24 Sr. José Fernando Méndez Vindas Sra. María José Esquivel Bogantes
25 Coord. de la Comisión de Obras Asistente Secretaría del Concejo Municipal

26 -----
ultima línea

