

PROYECTO PARQUE VIVA

Propietarios:	La Nación Sociedad Anónima (Cédula Jurídica: 3-101-00268) Agrícola Zona Baja Sociedad Anónima (Cédula Jurídica 3-101-201787)
Planos catastrados:	A-482629-1982 y A-2995065-2005
Áreas:	13 680.62 m ² (1,37 ha) y 282 070.77 m ² (28, 2 ha)
Ubicación de la Finca:	Cantón de Alajuela, Distrito La Guácima
Descripción:	De acuerdo con los oficios MA-ACC-3833-2014, MA-ACC-3835-2014, MA-ACC-5032-2014, el proyecto consiste en obras de infraestructura del complejo del campo del ferial, planta de tratamiento, estructura, envolventes y cerramiento del complejo ferial. Posteriormente, de acuerdo con el oficio MA-ACC-00113-2017, se realiza una gestión para transformar el complejo al régimen de CONDOMINIO.
Procedimiento de trámite:	El proyecto se ha tramitado por partes. No se ubica en la información remitida en el expediente, un Plan Maestro General que incluyera las diferentes etapas de desarrollo y sus respectivos usos asociados. Tampoco se ubica ningún anteproyecto, se presume que no fue solicitado dado que según el artículo 12.5 del Plan Regulador vigente publicado en el diario oficial Gaceta 182 del 19 de Setiembre del 2004, <i>la presentación del anteproyecto queda a criterio del administrado.</i>
Permisos de construcción:	(1) Obras de infraestructura del complejo del Campo Ferial (área de construcción 12608 m ² .) APC655432, oficio MA-ACC-3833-2014 con fecha 07 de mayo de 2014. (2) Construcción de planta de tratamiento, PTAR (área de construcción 144m ²) APC 634113, oficio MA-ACC-3835-2014 con fecha 07 de mayo de 2014.

- (3) Construcción de estructura, envolventes, cerramiento del Complejo Ferial (área de construcción 22.164m²) APC626867, oficio MA-ACC-5032-2014 con fecha 12 de Junio de 2014

APROBACIÓN INSTITUCIONES

A. Certificados de Uso

TP-11579	MA-ACC-01334-2013	18-06-2013	Constr. Anfiteatro. Centro de
TP-11681	MA-ACC-01335-2013	18-06-2013	Construcción de Hotel y Servicios de Comida
TP-11578	MA-ACC-01336-2013	18-06-2013	Construcción de Campo Ferial

B. Planos Constructivos

CFIA	Contrato OC 625432-626867--627956
INVU	Contrato OC625432-626867--627956
Aprobación Ministerio de Salud	Contrato OC 625432-626867--627956
Aprobación AyA	Contrato OC625432-626867--627956
Aprobación Ingeniería de Bomberos	Contrato OC 625432-626867--627956

C. Disponibilidades de agua potable y alcantarillado pluvial

La finca plano catastro A-146618: **no cuenta con disponibilidad de agua ni alcantarillado sanitario**, según oficio CCO 2013-304 de fecha 16 de septiembre de 2013.

La finca 146618-00 sin indicación de plano catastro **cuenta con concesión de aguas R-1675-2014**, para el pozo RG-268, específicamente para consumo humano, turismo, autódromo, agropecuario, de acuerdo con la Resolución R-1675-2014-AGUAS-MINAE con fecha 18 de Diciembre de 2014

D. Alineamientos

- MOPT oficio DVOP-DI-DV-PV-2015-3329 del 23-11-2015
- INVU oficio No.37727 del 11-02-20214
- MUNICIPALIDAD oficio MA-ACC-10530-2014 del 01-12-2014
- ICE oficio 2080-227-2014 del 24-03-2014

E. Desfogue pluvial

Municipalidad oficio **MA-AAP-322-2015** del 21/07/2015

- Se da visto bueno de Desfogue de Aguas Pluviales para el proyecto "Construcción de parqueo, campo ferial y centro de convenciones"

- Cuenta con un plan manejo de aguas pluviales que contemplan la construcción de 10 lagunas de retención para el amortiguamiento y desfase de caudales pico de escorrentía, con un caudal de salida máximo de 2.65m^{3/s}
- El punto final de desfogue corresponde a la Quebrada Doña Ana, concretamente entre los vértices 53 y 55 del plano de Catastro A-995065-2005

F. **Permiso de ubicación PTAR** Minist. Salud oficio **CN-ARS-A2-1727-2013** del 19/08/2013

G. **Viabilidad Ambiental** SETENA oficio 3088-2013 del 19-12-2013

La Viabilidad Ambiental se solicita para Mejoras en el Autódromo La Guácima y se otorga mediante la resolución 3088-2013, del 19 de **diciembre de 2013**. Incluye cuatro obras según se desprende del por tanto de la Resolución:

En concreto, las obras incluidas en la viabilidad ambiental aprobada son:

- La primera mejora consiste en la reubicación de un 45% de la pista de carreras con un área de 12193 m², disminuyendo la longitud actual de la pista en 3000 m². Para este proceso se va reutilizar el asfalto de la pista actual. y se realizarán remodelaciones menores, principalmente en la fachada. Las graderías existentes con un área de 840 m² van a ser reubicadas. En el área de pistas se va a construir la infraestructura para una escuela de manejo con un área de 10950m²
- La segunda mejora es la construcción de un centro de exhibiciones, ubicado en una nave industrial (edificio de 15 metros de altura) y servicios sanitarios con un área de 9.467 m²
- La tercera mejora corresponde a un anfiteatro con un área de 7.150m² que incluye un escenario, camerinos y 7000 sillas, accesos vehiculares y peatonales, rampas y espacios para sillas de ruedas.
- La cuarta mejora corresponde al área de integración de las tres mejoras anteriores: áreas de circulación vehicular, parqueos y plazas peatonales.

Indica que cuenta con todos los servicios públicos: agua potable, recolección de desechos, sistema pluvial y de electricidad. No obstante, **es importante aclarar que para la fecha en que se tramitó esta viabilidad ambiental (diciembre 2013), el proyecto no contaba con disponibilidad de agua ni con la concesión del pozo**, mismo que fue autorizado hasta el 18 de **diciembre 2014**.

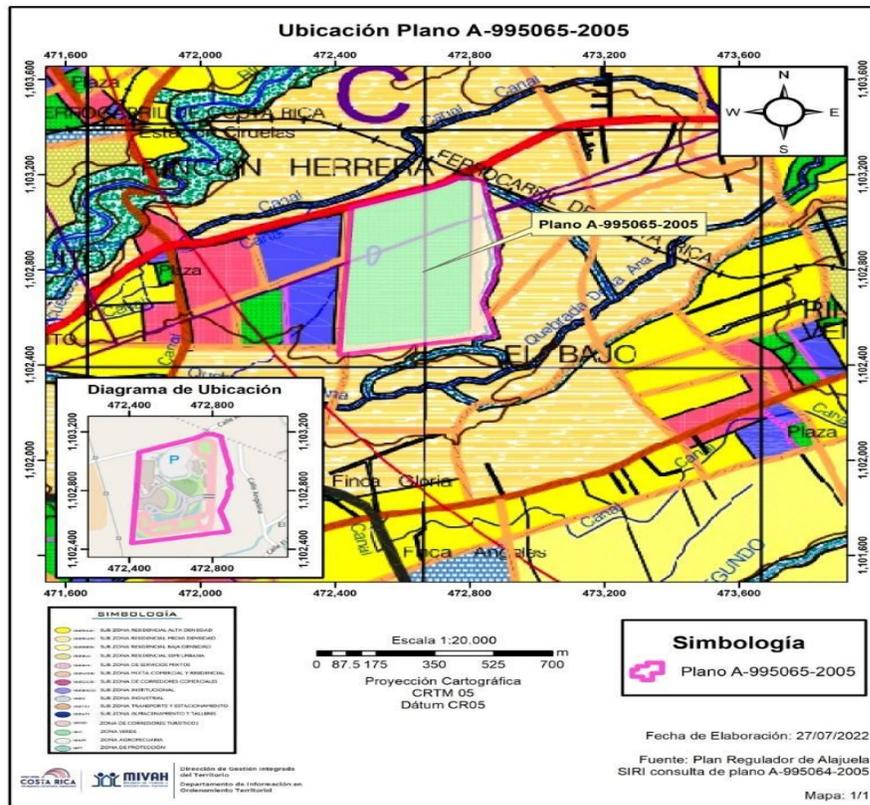
Los usos de suelos aportados fueron: MA-ACC-U-00817-2013 y MA-PU-U-2326-2012, correspondientes a los planos de catastro A-995065-2005 y A-16403-1972, respectivamente.

Otros

Dictamen de nacientes

MINAE oficio AT-5743-2013 del 09-12-2013

DEFINICIÓN DE USOS DE SUELO SEGÚN PLAN REGULADOR (ZONIFICACIÓN):



Según el Mapa de Zonificación del Plan Regulador de la Municipalidad de Alajuela, la finca 2-146618-000, plano de catastro 995065-2005, se ubica en la denominada “Zona Verde”, tal y como se detalla a continuación:

TITULO VIII .ZONA VERDE (ZV). CAPÍTULO I . ASPECTOS GENERALES

Artículo 56. PROPÓSITOS.

El propósito es el de reservar una dotación importante de zonas verdes, a fin de crear un sistema integral de áreas verdes en el cantón, sobre la base de parques regionales, urbanos, áreas recreativas, plazas y zonas de encuentro.

Artículo 57. USOS CONFORMES.

Los usos permitidos son todas las instalaciones deportivas, piscinas, gimnasios, vestidores, canchas deportivas y otras que faciliten el esparcimiento espiritual y deportivo.

Artículo 58. USOS NO PERMITIDOS.

No se permitirán ningún tipo uso, excepto los señalados como uso conforme, cuando se trate de terrenos públicos.

Artículo 59. USOS CONDICIONALES. *Los usos condicionales son todas las facilidades como sodas, oficinas, siempre y cuando la Municipalidad en coordinación con la Dirección de Urbanismo lo aprueben, siguiendo los lineamientos del Plan Regulador. Los usos actuales que se ubiquen en las áreas aledañas a los ríos y señaladas como parque, se ubicaran como uso no conforme y podrán ser adquiridas cuando la Municipalidad lo requiera.*

Artículo 60. REQUISITOS. *Los requisitos serán fijados en cada caso por la Municipalidad de Alajuela en coordinación con la Dirección de Urbanismo. De no adquirir la Municipalidad los terrenos asignados para parques, el uso de estos serán predominantemente, el uso adyacente de menor afectación para el administrado, se exceptúan el Parque Regional de Turrúcares, y el Parque Regional ubicado entre Itiquís y Desamparados, tal y como se anota en el plano de áreas verdes.*

COBERTURA 10 homólogo ALTURA 7 metros, no incluye la altura de la estructura del techo.

RETIROS 10 metros en todos los costados.

El Parque Regional de Turrucarens en el caso de no poderse adquirir por el Municipio o el Estado, pasará a la categoría de Subzona de Topografía Irregular, respetando los requisitos apuntados para esta Subzona. En el caso del Parque Regional ubicado entre Itiquis y Desamparados, esta área pasará a la categoría de Subzona de Protección por Topografía Irregular, respetando los requisitos apuntados para esta Subzona

Los usos de suelo otorgados indican que la propiedad descrita en el plano de catastro A-2995065-2005, finca número 2-146618, se ubica en una **Zona Residencial de Mediana Densidad (ZRMD)**, donde **los usos descritos, según la resoluciones municipales, son permitidos.** Sin embargo, dicha propiedad se ubica en una zonificación denominada "**Zona Verde (ZV)**", donde **los usos solicitados no estaban contemplados dentro de la lista de actividades conformes** de acuerdo con en el Plan Regulador (publicado en la Gaceta 182 del 17 de septiembre de 2004). Es relevante indicar que la ZRMD permite los siguientes usos: residencial, en la modalidad de urbanizaciones, conjuntos residenciales y condominios. **Se permiten las áreas recreativas y culturales** e institucionales (Art. 63), además de los complementarios indicados en la lista del anexo 2 de este reglamento. (Art. 66), lista que incluye: asilos, venta souvenirs, tienda, sastrería, zapatería, librería y bazar, joyería y relojería, carnicería, pulpería, abastecedor, farmacia, oficinas profesionales (con restricción), oficinas administrativas, acuario, guardería y kinder, sala de belleza, barbería, alquiler de películas, verdulería, cerrajería y floristería.

En este contexto, resulta importante también mencionar el propósito establecido para cada una de las zonas en análisis (ZV y ZRMD). Para el primer caso, el Plan Regulador indica textualmente:

Artículo 56. PROPÓSITOS.

El propósito es el de reservar una dotación importante de zonas verdes, a fin de crear un sistema integral de áreas verdes en el cantón, sobre la base de parques regionales, urbanos, áreas recreativas, plazas y zonas de encuentro.

Para el segundo caso, se indica:

Artículo 73. PROPÓSITOS.

*En esta porción residencial del suelo urbanizado y urbanizable del Cantón, se persigue un uso del suelo **menos intenso** que en la categoría anterior, con 26 viviendas por hectárea, en soluciones de un nivel. Permitiéndose soluciones tipo multifamiliar de dos niveles, para una densidad máxima en estos casos de 52 viviendas por hectárea. Esta media densidad es permitida **únicamente para el área de mayor desarrollo urbano del cantón**, entre la autopista **Bernardo Soto** y la **vía primaria propuesta como circunvalación**. Para el resto del territorio del cantón la Media Densidad permitida es **de 21 viviendas por hectárea en soluciones de un solo nivel**. Permitiéndose **soluciones tipo multifamiliar de dos niveles**. Para una densidad de 42 viviendas por hectárea, manteniendo la cobertura de 21 viviendas en el primer nivel.*

Del análisis del expediente aportado, se detectaron las siguientes inconsistencias:

1. **Los usos de suelo** a partir de los cuales se aprobaron los permisos de construcción, **no corresponden a la zonificación de la finca en estudio A-146618-00**. Las “constancias” de uso del suelo MA-ACC-01334-2013, MA-ACC-01335-2013 y MA-ACC-01336-2013, todos con fecha 18 de Junio de 2013, para la construcción de anfiteatro y centro de exhibiciones, construcción de hotel y servicios de comidas, así como construcción de campo ferial, son permitidos para la denominada **Zona Residencial de Mediana Densidad**. No obstante, la zonificación que corresponde para la propiedad en cuestión es **Zona Verde**, donde las actividades antes descritas, **no son permitidas**.
2. **No hay registro de presentación de ningún Estudio de Impacto Vial** al MOPT o a la Municipalidad **que mida el impacto del flujo vehicular asociado a las actividades que se desarrollan en el sitio** (construcción de la sala de eventos y anfiteatro, según trámite APC 626867). Dicho estudio debió haber sido solicitado de acuerdo con lo indicado en el artículo 12.7 del Plan Regulador del Cantón de Alajuela, que indica textualmente:

*12.7. Los edificios mayores o iguales a cinco pisos de altura o su equivalente en metros, así como los centros comerciales, industrias, terminales de autobuses u otros que generen **concentración masiva**, deberán presentar adicionalmente para su aprobación final lo siguiente:*

*1- **Estudio de impacto vial. Estudio de acceso, congestión vehicular, soporte de las vías adyacentes a la propiedad, flujos promedios diario y mensual.***

*2- **Infraestructura: estudio de la demanda oferta de la infraestructura existente y la propuesta y la conexión con la existente.***

Sobre este ítem, cabe destacar que mediante oficio PE-221-07-2022 se consultó a la **Dirección General de Ingeniería de Tránsito (DGIT)** y a la **Secretaría de Planificación Sectorial (SPS)** del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), respectivamente, **dependencias que indican que no se ha recibido ningún estudio para valoración sobre este proyecto.**

3. **No se solicitó ninguna mejora a la vialidad cantonal que da acceso al complejo** tramitado en los diferentes permisos de construcción, **ni siquiera mejoras a media vía.** En este sentido, se extraña la aplicación por parte de la Municipalidad de Alajuela del artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, en referencia a la posibilidad que tenía de solicitar contribuciones especiales dado el impacto evidente en la vialidad pública cantonal del proyecto.

El fundamento técnico de esta solicitud debió estar basada en un estudio técnico de impacto vial que considerara las características específicas del proyecto.

4. **Las obras de infraestructura del complejo del Campo Ferial** (área de construcción 12608 m²) tramitado mediante el APC 655432, aprobado con el oficio MA-ACC-3833-2014 el 07 de **mayo de 2014, fueron aprobadas sin contar con la disponibilidad de agua**, como se evidencia en el oficio CCP-2013-304 del AyA. **Si bien es cierto, se cuenta con un pozo, su concesión fue otorgada hasta el 18 de diciembre de 2014.**
5. Otro aspecto importante, de acuerdo con la documentación aportada, es que el proyecto tramitado bajo el código APC-625432, no contaba con la autorización de Bomberos, al momento de ser aprobado. De acuerdo con el informe de cumplimiento correspondiente, en la primera revisión había observaciones de varias instituciones, sin embargo, no se ubica la segunda revisión con las respectivas correcciones. Aun con esta inconsistencia, el Arq. Marvin Alonso Barberena Ríos, Coordinador de Control Constructivo de la Municipalidad de Alajuela, aprobó la solicitud de permiso. Esta afirmación se respalda con el informe de Bomberos oficio CBCR-0018379-2014-INB-00736 de fecha 16 de junio de 2014 y el reporte de cumplimiento del proyecto descargado el 7 de Julio de 2022 como consta en el expediente digital aportado.
6. Bomberos exonera al proyecto APC-655432 de la colocación de hidrantes. Lo anterior mediante oficio CBCR-0018379-2014-INB-00736 de fecha 16 de junio de 2014, indicando en lo que interesa: **“se acepta la propuesta de presentada en planos de la eliminar la colocación de hidrantes dado que la capacidad de los 5.25l/s no es suficiente para cubrir el caudal de los hidrantes”.**

Según se desprende del oficio referido hubo correcciones indicadas por Bomberos, de las cuales no se tiene registro dado que no se incluyeron en el expediente.

7. La viabilidad ambiental emitida mediante Resolución 3088-2013, corresponde a mejoras en el autódromo La Guácima que incluyen:
 - Pista de carreras
 - Remodelaciones menores fachadas
 - Reubicación de graderías
 - Infraestructuras de manejos
 - Centro de exhibiciones (nave industrial) y servicios sanitarios

- Anfiteatro (escenarios y camerinos)
- Accesos vehiculares, áreas de circulación, estacionamiento y plazas peatonales.

En ningún momento se desprende del trámite realizado ante la SETENA, que la actividad a desarrollar se enmarca dentro de la dinámica de un campo ferial, dado precisamente que la gestión de los diferentes permisos fue realizada de manera separada, lo que en alguna medida permitió obviar los requerimientos mínimos que debieron ser solicitados para mitigar las externalidades y efectos derivados de la operación de una actividad de las características conocidas.

Observaciones de generales de forma:

- El expediente aportado no está foliado ni cuenta con consecutivos de ningún tipo que permitan llevar un orden cronológico, secuencial y una trazabilidad en los trámites realizados.
- Adicionalmente, el expediente se aportó fraccionado, lo que dificultó su revisión, dada la falta de trazabilidad sobre el desarrollo de los distintos permisos y/o etapas del Proyecto.
- A pesar de que la certificación emitida por la Secretaría de Actas del Concejo Municipal (DRCM-0165-2022), indica por una parte 70 folios y por otra 178, la realidad es que el total de documentos aportados asciende a un total de 2172 folios
- Por otra parte, los planos correspondientes a los 3 trámites realizados mediante la plataforma APC, presentan fecha de descarga: 13/7/2022, lo que hace pensar que dicha documentación no formaba parte del expediente que debe custodiar la Municipalidad, pues de lo contrario, la fecha de descarga, debió coincidir con el momento en que dichos permisos fueron tramitados, es decir, 21 de diciembre de 2013
- Finalmente, al momento de recibir la información digital, se encontraron carpetas vacías e información incompleta, lo cual fue consignado en el oficio de recibido devuelto a la Municipalidad.

Recomendaciones

Con el fin de tener mayor claridad sobre las inconsistencias encontradas en el expediente, resulta necesario que la Municipalidad de Alajuela aclare lo siguiente:

- a. ¿Cuándo se modificó la zonificación de la finca 1-146618? siendo que para la finca 2-198873-000 en dos momentos distintos se emitieron certificados de uso de suelo con zonificaciones distintas
- b. ¿Se verificó por parte de la Municipalidad si existía concordancia en la descripción de las obras detalladas en la viabilidad ambiental con las presentadas en los diversos proyectos APC?
- c. ¿A qué se debe la falta de uniformidad en la resolución de los usos del suelo?
- d. ¿Por qué durante el proceso de tramitología de las diferentes obras no se solicitó el Estudio de Impacto Vial (EIV), a pesar de que el Plan Regulador lo requiere para este tipo de proyectos, siendo este un aspecto fundamental que determina la factibilidad o no de este tipo de proyecto, según la ubicación y condiciones de accesibilidad de la propiedad?

- e. ¿Existieron notificaciones o procedimientos administrativos por realización de obras sin contar con permiso de construcción para la finca 146618 y 198873, en vista de que aprobación de los permisos APC 625432 y APC 634113, se observa la aplicación una multa de 1% en la determinación del impuesto de construcción?
- f. ¿La Municipalidad atendió las observaciones de Instituciones en los proyectos APC 625432 y APC 626867?, en vista de que los informes de cumplimiento de ambos proyectos denotan observaciones en la primera revisión y no consta en expediente el resultado de la segunda revisión?. Qué observaciones fueron las realizadas por Instituciones?