



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 4070-1234 Ext.110

Correo: secretariaconcejo@municobano.go.cr

23 de mayo del 2023

CMC-S-190- 2023

Señor
Arq. Melissa Jimenez
Dpto. Desarrollo Urbano

Estimado señor:

TRANSCRIPCIÓN DE ACUERDO

Para su conocimiento y fines consiguientes le transcribo lo acordado por este Concejo en su sesión Ordinaria número 158-23, artículo VI, inciso b, del día nueve de mayo del año dos mil veintitrés, a las diecisiete horas con quince minutos, en la sala de sesiones de este Concejo, que dice:

COMISION PERMANENTE DE ASUNTOS JURIDICOS

USO DE SUELO ONDA MONTEZUMA INC S.R.L., CEDULA JURÍDICA 3-102-842755.

DICTAMEN DE COMISIÓN

Fecha: 09 de mayo del 2023

De: Comisión permanente de asuntos jurídicos

Para: Concejo Municipal de Distrito de Cóbano de Puntarenas

En Sesión ordinaria número veintitres- dos mil veintitrés de la comisión permanente de Asuntos Jurídicos, celebrada el día nueve de mayo del año dos mil veintitrés, a las quince horas con treinta minutos, presentes en la sala de sesiones este Concejo Municipal de Distrito los miembros William Morales, Manuel Ovaes y Eric Salazar Rodríguez.

DOCUMENTOS ANALIZADOS

- OFICIO ING-055-2023
- Expediente de solicitud de uso de suelo
- Nota remitida por los interesados con aclaraciones solicitadas

CONSIDERANDO:

- Que se ha conocido OFICIO ING-320-2022 de la Arq. Melissa Jiménez encargada del Dpto. de Desarrollo Urbano en el cual da pase y criterio del uso de suelo solicitado por el señor Dimitri Rachlin, pasaporte 34491256, para un condominio residencial, comercial ubicado en la localidad de Montezuma de Cóbano aproximadamente a 0,8 km al sur y 1.5 km al



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 4070-1234 Ext.110

Correo: secretariaconcejo@municobano.go.cr

oeste del puente sobre el río cedros, propiedad a mano izquierda, propiedad con número de folio real 6- 160558-000 y plano catastrado P-1248026-2008 con una elevación entre los 20 msnm y los 190 msnm y una superficie de 627.262,98 m². a nombre de Onda Montezuma INC S.R.L. cedula jurídica 3-102-842755

El condominio se describe en documentación adjunta:

El área del proyecto es de 62.7 ha. Destinadas al uso residencial comercial y de servicios, el proyecto se plantea para la vivienda residencial unifamiliar, comercial y de servicios, contara con sistema de tratamiento de aguas residuales en cada vivienda que bombearan el agua a una planta de tratamiento central.

El proyecto cuenta con su propio pozo de agua registrado bajo el numero CY-15, su ubicación se muestra en el diseño de sitio adjunto, el agua potable será bombeada a un tanque de agua potable que distribuirá a las viviendas y comercios del proyecto.

Sus calles serán en Adoquines que permiten una mejor permeabilidad del terreno evitando así cambios mayores en las escorrentías causadas por lluvias, en donde las aguas serán encaminadas por sistemas pluviales mixtos, canales y tuberías hasta la quebrada que atraviesa el proyecto.

El proyecto contara con amplias áreas de esparcimiento, piscina, parque de skate, caminos ecuestres en sus alrededores, edificaciones destinadas albergar grupos de voluntarios para, la zona de Montezuma y alrededores, áreas para cultivos y conservación de las áreas protegidas que conforman el proyecto.

Se reforestan las áreas descubiertas que no son parte de las edificaciones residenciales con un intercambio de bosque entre las zonas impactadas que son inferiores al 10 % del área del terreno como se comprueba en el diseño.

El proyecto contara con dos pasos de agua sobre la quebrada, pasos de vías que son existentes con alcantarillas para el tráfico interno de la finca y que serán remodelados para estar acordes y con la capacidad requerida para que las obras ejecutadas sean seguras si impedir el paso natural de las aguas y el menor impacto al ecosistema, ambos pasos se realizaran sobre los pasos existentes.

→ Que se pretende desarrollar 76 fincas filiales las cuales estarán divididas en 2 etapas:

Etapa 1, la cual esta constituida por

- ✓ 53 lotes residenciales unifamiliares.



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 4070-1234 Ext.110

Correo: secretariaconcejo@unicobano.go.cr

- ✓ 10 lotes residenciales y comerciales para sub condominios a desarrollar como se indican:
- ✓ M1 Uso comercial de servicios al Condominio
- ✓ M2 Uso Comercial de servicios al Condómino.
- ✓ M3 Uso comercial residencial y de servicios.
- ✓ M4 Uso Comercial y agrícola.
- ✓ MS Uso Residencial y servicios.
- ✓ M6 Uso Residencial y comercial y servicios.
- ✓ M7 Uso Residencial y Servicios.
- ✓ M8 Uso Residencial 13 viviendas unifamiliares
- ✓ M9 Uso Residencial
- ✓ MIO Uso Residencial 5 viviendas unifamiliares

Etapas 2, la cual esta constituida por

- ✓ 6 lotes unifamiliares
 - ✓ 3 lotes residenciales y comerciales para sub condominios a desarrollar como se indican:
 - ✓ M11 Uso Residencial 11 viviendas unifamiliares
 - ✓ M12 Uso Residencial 5 viviendas unifamiliares
 - ✓ M13 Uso Residencial 35 viviendas unifamiliares
 - ✓ M14 Uso Residencial 32 viviendas unifamiliares
- Que El proyecto toca la calle publica con un frente de 33m.
- Que la propiedad cuenta con afectación de pozo inscrito con número de pozo CY-15 lo cual se debe tomar en cuenta

POR TANTO

Esta comisión procede a dictaminar al Concejo Municipal

1.. Que se apruebe el uso de suelo solicitado por el señor Dimitri Rachlin, pasaporte 34491256, representante legal de Onda Montezuma INC S.R.L. cedula jurídica 3-102-842755 , para un condominio residencial, comercial ubicado en la localidad de Montezuma de Cóbano aproximadamente a 0,8 km al sur y 1.5 km al oeste del puente sobre el río cedros, propiedad con número de folio real 6- 160558-000 y plano catastrado P-1248026-2008 con una elevación entre los 20 msnm y los 190 msnm y una superficie de 62 ha 7262.98 m².

A este uso de suelo se le realizan las siguientes Prevenciones:



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 4070-1234 Ext.110

Correo: secretariaconcejo@municobano.go.cr

- Deberán ajustarse en todo momento y cumplir con la legislación ambiental vigente (Ley Orgánica del Ambiente)
- Deberán respetar los retiros según alineamientos del MOPT si el terreno enfrenta ruta nacional, del ICE si el terreno está afectado por el paso de líneas eléctricas, del INVU si el terreno está afectado por un río, quebrada, acequia, nacimiento, lagos, embalses naturales o artificiales y acuíferos entre otros similares. Además, en caso de construcción debe tener disponibilidad de agua ya sea por AyA o ASADA y si lo que poseen es un pozo, el mismo debe estar inscrito o tener concesión, según corresponda, por parte de la Dirección de aguas del MINAE.
- Deberán contar con la viabilidad ambiental aprobada por SETENA
- Deberán cumplir con los requisitos de ley, así como con las normas del código urbano y las leyes vigentes para tal fin.
- Deberán aportar alineamiento del INVU para efectos de permisos constructivos
- Debido a que en el sector no existe alcantarillado pluvial de A y A deben presentar el plan de desfogue pluvial para poder tramitar el permiso de construcción, con el fin de evitar el estancamiento de aguas
- Que el porcentaje de cobertura permitida (Huella Constructiva) es de 75 %.
- Que el área de lote mínima o superficie mínima es de 120 metros cuadrados.
- Que los retiros serán los establecidos en el artículo 97 del Reglamento de Construcciones del INVU, prevención vial LPV es de 7 metros y el alineamiento de construcción LCV es de 9 metros.
- Que la altura máxima: 1.5 veces el ancho de la calle.
- Tomar en cuenta que la propiedad cuenta con una afectación del pozo inscrito con número CY-15 . ES TODO. HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCIÓN

Se somete a votación el dictamen el cual es aprobado en todas sus partes por los presentes.

Sr. William Morales

Sr. Manuel Ovares

Presidente Comisión

Secretario Comisión

Sr. Eric Salazar

Miembro Comisión

ACUERDO N°2



Concejo Municipal de Cóbano

Departamento Secretaría

Tel: 4070-1234 Ext.110

Correo: secretariaconcejo@unicobano.go.cr

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: “2.1. Acoger en todas sus partes el dictamen presentado por la comisión permanente de asuntos jurídicos”. ACUERDO UNANIME

- 1.2. Aprobar el uso de suelo solicitado por el señor Dimitri Rachlin, pasaporte 34491256, representante legal de Onda Montezuma INC S.R.L. cedula jurídica 3-102-842755 , para un condominio residencial, comercial ubicado en la localidad de Montezuma de Cóbano aproximadamente a 0,8 km al sur y 1.5 km al oeste del puente sobre el río cedros, propiedad con número de folio real 6-160558-000 y plano catastrado P-1248026-2008 con una elevación entre los 20 msnm y los 190 msnm y una superficie de 62 ha 7262.98 m².*****
- 1.3. Indicarles que deben acatar **las prevenciones que se indican en el dictamen**”. ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales Eric Francis Salazar Rodríguez, William Morales Castro, Kimily Segura Briceño (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal Minor Centeno Sandi), Manuel Ovares Elizondo y Carlos Mauricio Duarte Duarte (quien asume la curul ante la ausencia del Concejal propietario Eduardo Sánchez Segura).

Atentamente,

Roxana Lobo Granados
SECRETARIA