

**ASAMBLEA LEGISLATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA**

23 de junio del 2014
Direc. 0573-06-2014

Ingeniero
Luis Fernando Chacón Monge
Director
Departamento de Servicios Generales
Su despacho

Estimado señor:

En sesión ordinaria No. 008-2014, celebrada por el Directorio Legislativo el 17 de junio del 2014, se tomaron los acuerdos que continuación transcribo:

ARTÍCULO 19.- Se conoce oficio D.S.G.-210-2014, suscrito por el señor Luis Fernando Chacón Monge, Director del Departamento de Servicios Generales, mediante el cual se refiere a la nota suscrita por algunos ciudadanos quienes se manifiestan en contra del proyecto del edificio legislativo.

Sobre el particular remite respuesta preparada por el señor Julio Cedeño M., Gerente de la Unidad Administradora del Proyecto, quien se refiere a los aspectos legales y técnicos.

ASPECTOS LEGALES

EN RELACIÓN CON HACER UNA CONSULTA AL INVU SOBRE OCUPACIÓN DE ESPACIOS AÉREOS SOBRE VÍAS PÚBLICAS.

La normativa para atender permisos para la construcción de edificios del Estado indica que la ventanilla para dirigir la solicitud corresponde a la Dirección de Edificaciones Nacionales del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En la lista de requisitos para el trámite de estos permisos, la referencia del INVU que aparece, se limita a averiguaciones relacionadas con:

- Colindantes a ríos y quebradas, lo cual no es este caso.
- Colindantes a pozos, nacimientos y humedales, lo cual no es este caso.
- Alineamientos para servidumbres de alta tensión, lo cual no es este caso.

Por lo tanto, no hay consulta que hacer al INVU sobre ocupación de espacios aéreos.

ARTICULO 5 – LEY DE CONSTRUCCIONES Nº 833.

Este artículo se refiere a la no constitución de hipotecas, embargos, uso, usufructo y servidumbre en beneficio de una persona determinada, en los términos de derecho común, sobre una vía pública.

Precisamente, el proyecto de la Asamblea Legislativa no afecta este derecho de inalienabilidad por cuanto la vía pública como tal no se altera y no crea ningún tipo de derecho a favor del tercero. Muy importante el hecho de resaltar que ya hay jurisprudencia en el país en esta materia; ejemplos de ello son el puente del Centro Comercial Plaza Mayor y el puente que conecta los edificios de la Clínica Bíblica.

Pero para tranquilidad de las partes, el arquitecto a cargo de este diseño hizo consulta de este tema específico a la Municipalidad de San José, con fecha 9 de enero de 2013, a lo cual esa institución responde con oficio GGM-002-2013 y literalmente plantea que *“...la propuesta presentada...puede estar acorde a lo contenido en el artículo 7 del Reglamento de Espacios Públicos, Vialidad y Transporte, en cuanto a la ocupación del espacio público administrado por la Municipalidad, para su aprovechamiento con determinados fines relativos a la renovación y embellecimiento de la ciudad...”*

ARTICULO 28 SOBRE LA LEY GENERAL DE CAMINOS PÚBLICOS Nº.5.060

El artículo escrito en el año 1979, se refiere al posible derecho que un tercero podría obtener al momento que el MOPT o la Municipalidad otorgasen permisos o derechos de ocupación. El proyecto de la Asamblea Legislativa no solicita ni pretende crear ningún tipo de derecho de ocupación. El derecho de vía permanece inalterado y sin ocupación ni temporal ni parcial. Este artículo habla de desalojos. En este caso, no hay objeto de desalojo por cuanto nunca habría ocupación.

Al igual que el inciso anterior y por tratarse de una calle municipal en donde la Municipalidad de San José administra su jurisdicción, la consulta fue elevada ante este ente y la respuesta, según se vio anteriormente, fue positiva.

LEY DE PLANIFICACION URBANA Nº 4220, SEGÚN REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES ARTÍCULO III.4.1

Este artículo indica que se prohíbe usar la vía pública para aumentar el área utilizable de predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea.

Nuevamente, el derecho de vía es inalienable en su ancho y no se pretende con este proyecto alterarlo de tal forma, como dice este artículo, para aumentar el área utilizable por el vecino circundante. En cuanto a la altura, el nuevo edificio de la Asamblea Legislativa no obstaculiza ni invade lo que este artículo denomina área utilizable por cuanto la altura propuesta está muy por encima de la reglamentación en materia de vialidad a nivel nacional.

El artículo también se refiere a utilizar el espacio subterráneo. Ya hay jurisprudencia abundante a nivel nacional y se puede mencionar: túnel entrada a Terramall, Túnel entrada a Paseo Metrópolis, túnel peatonal del parqueo de la Clínica Bíblica, entre otros.

PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE SAN JOSÉ, ARTÍCULO 18, INCISO 18.23 Y EN EL ARTÍCULO 22.2.1, 22.2.2, 22.2.3 Y LO PUBLICADO EN EL ALCANCE #2 EN LA GACETA DEL 11 DE FEBRERO DE 2014.

Artículo 18.2.3:

Proyección aérea o subterránea. La línea de construcción fijada deberá mantenerse tanto de forma subterránea como aérea. En los casos en que se exija retiro se permitirán solamente voladizos a partir del segundo nivel de tipo balcón hasta un metro de proyección a partir de la línea de construcción. En casos sin retiro solamente se permitirán los elementos arquitectónicos ornamentales de la fachada de tipo columnas, bajantes, banquetas, cornisas salientes hasta 0,10 m de la línea de construcción. Es obligatorio incluir un alero, marquesina o voladizo de 1,20 m de ancho como mínimo, y del ancho total de la acera menos 0,50 m como máximo desde la línea del cordón de caño. Las marquesinas deben ser continuas con una altura promedio de 3,0 m sobre el nivel de acera. Para calles con pendiente el alto máximo será de 3,40 m y el mínimo será 2,40 m.

ASAMBLEA LEGISLATIVA DIRECCIÓN EJECUTIVA

Deberán descargar sus aguas directamente al caño por medio de bajantes adosados a la edificación o internos por columnas o paredes, sin que estos descarguen sobre la acera.

Nuevamente, este artículo no puede aplicarse en su literalidad y la muestra de ello son los múltiples casos de estudio antes referidos. Lo más importante de esto es que el derecho de vía no se está viendo alterado.

Plan Director Urbano del Cantón de San José-Alcance 2_11-02-2014:

Artículo 22.2:

22.2.1. Retiro frontal. Está fijado en el Mapa de Retiros de los RDU, para cada zona del cantón, de acuerdo con las características de sus vías. Consiste en correr la línea de construcción desde la línea de propiedad a la distancia establecida. Es equivalente al espacio de antejardín, por lo que implica una restricción para construir, sin que por ello esta porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

Ídem, literalidad del artículo versus jurisprudencia.

22.2.2. Propósito. Su propósito es proporcionar una mayor posibilidad de aireación y belleza a la ciudad, así como facilitar a la propiedad, la ubicación de conexiones con los servicios públicos y servir de zona de contingencia en caso de eventuales accidentes. No se exige en las zonas donde anteriormente no existía esta norma y las construcciones fueron realizadas a partir de la línea de propiedad.

22.2.3. Proyección aérea y/o subterránea. La línea de construcción fijada deberá mantenerse tanto de forma subterránea como aérea. En los casos en que se exija retiro se permitirán solamente voladizos a partir del segundo nivel de tipo balcón hasta un metro de proyección a partir de la línea de construcción.

Ídem, literalidad del artículo versus jurisprudencia.

Finalmente, la Gaceta del 11 de Febrero de 2014 habla sobre reformas a los Reglamentos de Desarrollo Urbano de las Municipalidades de una manera general. No encontramos referencias específicas que hagan alusión directa al tema que nos ocupa.

ASPECTOS TECNICOS

Recomendaciones: que el proyecto sea revisado por un experto en costos independiente para determinar:

- Costo probable de planos finales y los compare contra el mercado.
- Costo de la estructura.
- Costo de movimiento de tierras y logística de materiales.

Sobre este particular se acoge la sugerencia de los ciudadanos y se nota de esta.

Es parte de la responsabilidad que tiene la Unidad Administradora del Proyecto, velar y garantizar la viabilidad financiera de la construcción versus planos constructivos finales.

ASAMBLEA LEGISLATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA

En relación con los aspectos de orden constitucional referidos por los ciudadanos en su nota, oportunamente esa dirección sugirió que se realizara la consulta al Departamento de Servicios Técnicos, todo relativo al proyecto de Ley N° 19.068.


SE ACUERDA: Dar por recibido el oficio D.S.G.-210-2014, suscrito por el señor Luis Fernando Chacón Monge, Director del Departamento de Servicios Generales, mediante el cual se refiere a la nota suscrita por algunos ciudadanos quienes se manifiestan en contra del proyecto del edificio legislativo y trasladarlo a conocimiento de los interesados.

Asimismo, se informa a quienes suscriben dicha misiva que se solicitó al Departamento de Servicios Técnicos referirse a los aspectos de orden constitucional aludidos, razón por la cual, en el momento en que se tenga dicho criterio se hará de su conocimiento. **ACUERDO FIRME.**

Atentamente,

Antonio Ayales
Director Ejecutivo

/kmc

 Interesados (copia digital)
Archivos