

CERTIFICADO DE USO DE SUELO
MSA-GEM-SGE-03-636-2022
CUS-18884



Santa Ana. Lunes, 12 de diciembre de 2022.

Solicitante: Felicia Zamora Vargas

Teléfono:

Correo: felyzamora@gmail.com

En atención a la solicitud de uso de suelo N° 18884, presentada ante esta institución, le informo:

1. Información registral, catastral y datos geográficos del terreno.

De acuerdo con la información contenida en el plano catastrado aportado y la base de datos del Catastro Nacional y Registro Nacional de la Propiedad, el terreno presenta las siguientes características:

Plano:	1-2184575-2020	Área plano (m²):	29190	Distrito:	Santa Ana
Folio real:	1410989---000	Área registro (m²):	29190	N° predio:	118036000

2. Ubicación del terreno según el mapa de zonificación del Plan Regulador.

Según la ubicación geográfica del terreno, el mismo, se encuentra en Zona de Protección, cuyas regulaciones se transcriben en forma textual:

Artículo 13. Zona de Protección (ZP):

Esta zona corresponde a la ubicada fuera del Anillo de Contención Urbana del la G.A.M., a las márgenes y cañones de los ríos y a las Zonas de Reserva Forestal decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

1. Usos Permitidos y Requisitos:

La zona que abarca parte de la "Reserva Forestal de los Cerros de Escazú y Cerro Las Palomas", se regirá por el Reglamento respectivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Las segregaciones podrán darse solamente frente a camino público existente a la fecha de aprobación de este Plan Regulador y con un frente mínimo de 20,00 metros.

Los permisos de construcción quedarán sujetos a la existencia o provisión de servicios mínimos en la zona.

Se permitirán las siguientes construcciones:

- 1.1. Vivienda para uso del propietario, otras necesarias para uso y servicio de la finca.
- 1.2 Relacionadas con la actividad agrícola local.
- 1.3 Para servicios estatales
- 1.4 Infraestructura para redes de servicios nacionales o municipales.
- 1.5 Clubes campestres, hoteles, proyectos multifamiliares, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales.

1. Localización: frente a vías de red nacional o local, esto último a criterio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

2. Altura de edificación:

- fachada mayor: menor de 12 metros o 3 pisos. Se podrán aceptar alturas mayores siempre y cuando cumplan con los retiros siguientes:

3. Retiros mínimos (lateral, frontal y posterior):

Las construcciones con alturas inferiores o iguales a 12 metros o 3 pisos deberán dejar 20,00 metros. Para las construcciones con alturas mayores a las anteriores, adicionalmente a los 20,00 metros señalados se deberá dejar 10,00 metros adicionales por cada piso en exceso.

4. Área mínima: 2 hectáreas.

5. Cobertura máxima: 10%

6. Densidad permitida:

La información del Plan Regulador puede ser consultada en la dirección www.santaana.go.cr

- Hoteles. 20 habitaciones por hectárea.
- Multifamiliares: 60 habitantes por hectárea.

Las edificaciones para los usos aceptados en el inciso 1.5 se harán bajo un estricto control del impacto que pueda generar en la zona donde se instalarán, proporcionando los elementos de juicio necesarios para evaluar dichos impactos, debiendo aportarse como mínimo lo siguiente:

- Estudio de impacto ambiental aprobado por MIRENEM, prestando especial atención al efecto que podría originar el movimiento de tierras y la apertura de vías de acceso.
- Estudio de drenaje pluvial, para retención de aguas de modo de minimizar el proceso de erosión de suelo y el aumento de escorrentía, debidamente aprobado por el Servicio Nacional de Electricidad (SNE).
- Estudio de drenaje de aguas servidas con un tipo de solución que permita minimizar la contaminación a través de una planta de tratamiento, autorizado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Ministerio de Salud.
- Análisis de la vocación de suelo, se deberá mantener por lo menos en un 50% el uso definido por la vocación del suelo de acuerdo con el patrón existente al momento de comenzar a edificar.
- Análisis de la disponibilidad de mano de obra en la zona donde se instalará la edificación para asegurar que no se entrará en competencia con la mano de obra agrícola.

Los usos indicados en este inciso se podrán dar siempre y cuando no existan restricciones especiales que impidan cualquier tipo de construcción.

Según la ubicación geográfica del terreno, el mismo, se encuentra en Zona de Protección, cuyas regulaciones se transcriben en forma textual:

Artículo 13. Zona de Protección (ZP):

Esta zona corresponde a la ubicada fuera del Anillo de Contención Urbana del la G.A.M., a las márgenes y cañones de los ríos y a las Zonas de Reserva Forestal decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

1. Usos Permitidos y Requisitos:

La zona que abarca parte de la "Reserva Forestal de los Cerros de Escazú y Cerro Las Palomas", se regirá por el Reglamento respectivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Las segregaciones podrán darse solamente frente a camino público existente a la fecha de aprobación de este Plan Regulador y con un frente mínimo de 20,00 metros.

Los permisos de construcción quedarán sujetos a la existencia o provisión de servicios mínimos en la zona.

Se permitirán las siguientes construcciones:

- 1.1. Vivienda para uso del propietario, otras necesarias para uso y servicio de la finca.
- 1.2 Relacionadas con la actividad agrícola local.
- 1.3 Para servicios estatales
- 1.4 Infraestructura para redes de servicios nacionales o municipales.
- 1.5 Clubes campestres, hoteles, proyectos multifamiliares, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales.

1. Localización: frente a vías de red nacional o local, esto último a criterio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

2. Altura de edificación:

- fachada mayor: menor de 12 metros o 3 pisos. Se podrán aceptar alturas mayores siempre y cuando cumplan con los retiros siguientes:

3. Retiros mínimos (lateral, frontal y posterior):

Las construcciones con alturas inferiores o iguales a 12 metros o 3 pisos deberán dejar 20,00 metros. Para las construcciones con alturas mayores a las anteriores, adicionalmente a los 20,00 metros señalados se deberá dejar 10,00 metros adicionales por cada piso en exceso.

4. Área mínima: 2 hectáreas.

5. Cobertura máxima: 10%

6. Densidad permitida:

- Hoteles. 20 habitaciones por hectárea.
- Multifamiliares: 60 habitantes por hectárea.

Las edificaciones para los usos aceptados en el inciso 1.5 se harán bajo un estricto control del impacto que pueda generar en la zona donde se instalarán, proporcionando los elementos de juicio necesarios para evaluar dichos impactos, debiendo aportarse como mínimo lo siguiente:

- Estudio de impacto ambiental aprobado por MIRENEM, prestando especial atención al efecto que podría originar el movimiento de tierras y la apertura de vías de acceso.
- Estudio de drenaje pluvial, para retención de aguas de modo de minimizar el proceso de erosión de suelo y el aumento de escorrentía, debidamente aprobado por el Servicio Nacional de Electricidad (SNE).
- Estudio de drenaje de aguas servidas con un tipo de solución que permita minimizar la contaminación a través de una planta de tratamiento, autorizado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Ministerio de Salud.
- Análisis de la vocación de suelo, se deberá mantener por lo menos en un 50% el uso definido por la vocación del suelo de acuerdo con el patrón existente al momento de comenzar a edificar.
- Análisis de la disponibilidad de mano de obra en la zona donde se instalará la edificación para asegurar que no se entrará en competencia con la mano de obra agrícola.

Los usos indicados en este inciso se podrán dar siempre y cuando no existan restricciones especiales que impidan cualquier tipo de construcción.

3. Análisis del terreno según la zonificación:

3.1 Análisis según la ZP (Hotelera):

Porcentaje zona:	100 %
Densidad (habitaciones):	58.38
Cobertura permitida (m²):	2919.00 m²
Línea construcción (m):	Calle municipal: 27.00m medidos desde línea centro actual. Urbanizaciones y condominios ya constituidos: Solo rige el retiro frontal, según lo indique el reglamento interno del condominio o alguna resolución municipal. Ruta nacional: Solicitar alineamiento en el M.O.P.T.

3.2 Análisis según la ZP (Multifamiliares):

Porcentaje zona:	100 %
Densidad (habitantes):	175.14
Cobertura permitida (m²):	2919.00 m²
Línea construcción (m):	Calle municipal: 27.00m medidos desde línea centro actual. Urbanizaciones y condominios ya constituidos: Solo rige el retiro frontal, según lo indique el reglamento interno del condominio o alguna resolución municipal. Ruta nacional: Solicitar alineamiento en el M.O.P.T.

4. Resolución:

4.1 De acuerdo con el Plan Regulador, el uso que se pretende dar (Construcción de edificio multifamiliar, bajo el régimen de propiedad en condominio vertical) ES CONFORME con las regulaciones de la Zona de Protección.

La altura del edificio a construir está regulada en el artículo 13 del Plan Regulador (ver numeral 2).

4.2 Se INFORMA que este terreno se encuentra en una zona propensa a deslizamientos y cerca de deslizamientos activos, por lo que el interesado debe tomar las previsiones pertinentes en el diseño del edificio a construir.

4.3 Se INFORMA que este terreno no cuenta con puntos de desfogue cercanos y conduce la escorrentía pluvial en dirección noreste-suroeste hacia terrenos privados.

5. Observaciones generales:

5.1 Se informa que es responsabilidad del propietario tener todos los permisos de construcción en la finca aprobados para la actividad solicitada; este Proceso no es el encargado ni responsable por las construcciones o autorizaciones en la finca para actividades desarrolladas en obras sin permisos de construcción y las implicaciones que conlleva el riesgo a terceros de no tener visto bueno de la normativa o códigos constructivos relacionados (sísmico, estructural, eléctrico, cimentaciones, ambiental, u otros) por no contar con su respectivo permiso, así como el del riesgo por amenazas naturales, incendios, ambiental, de salud u otros. En caso de que existan, previo a obtener nuevas licencias municipales, es deber del interesado demoler u obtener los permisos de las obras que no tengan y/o no cumplan con las regulaciones vigentes; por lo que los elementos existentes en la finca serán contabilizados para el cálculo de cobertura, densidad, retiros, alturas y otros, hasta que se complete el proceso de demolición o de sus respectivos permisos, en aplicación del artículo 3 del Plan Regulador y las disposiciones del reglamento y Ley de Construcciones sobre: seguridad humana y protección contra incendios, permisos de construcción sobre obras nuevas, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones, así como el cambio de clasificación de las edificaciones.

5.2 El certificado de uso de suelo no implica aprobación ni rechazo de otros trámites, como el permiso de construcción u otras licencias municipales, para los cuales deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en esta Municipalidad y con la normativa ambiental, sanitaria, urbanística y otras vigentes, en especial aquellas que regulan el tipo de actividad a instalar o desarrollar en el terreno.

5.3 Deberá mantener confinadas dentro de la propiedad, todas las posibles molestias que genere la actividad, ya sea constructiva, comercial, industrial u otra.

5.4 En caso de que la línea de construcción del M.O.P.T, sea menor a la línea de construcción según Plan Regulador, prevalecerá el alineamiento municipal.

5.5 Cuando la actividad a instalar o a desarrollar en el terreno, lo requiera, deberá contemplar espacio para estacionamientos, de conformidad con el Reglamento de Construcciones.

5.6 La gestión de Ordenamiento Territorial, verificará que los planos constructivos cumplan con la normativa indicada en este Certificado de Uso de Suelo.

5.7 Cualquier dato falso o incorrecto suministrado por el solicitante en la solicitud de Certificado de Usos de Suelo, anula el presente Certificado.

5.8 Este Certificado de Uso de Suelo, no contempla el estudio por afectación de nacientes u otros cuerpos de agua, por lo que el interesado deberá solicitarlo ante el ente correspondiente (alineamiento ante el INVU en apego al Protocolo para el otorgamiento de alineamientos de las áreas de protección según la Ley Forestal No.7575 (Alcance No.146, La Gaceta No.144, 17JUN2020)).

5.9 En todo lo no expresamente regulado por el Plan Regulador del cantón Santa Ana, se aplicarán las leyes y reglamentos de orden regional o nacional vigentes.

5.10 Este certificado de uso de suelo se otorga con base en el Plan Regulador del cantón Santa Ana, publicado en la gaceta N° 74,

del viernes 19 de abril de 1991, no incluye estudios por afectación a sitios o cuerpos que regulen la actividad solicitada en otra normativa (a menos que sea expresamente mencionada), el interesado o usuario del documento deberá verificar la ubicación de la finca en relación con su normativa específica, en caso de que exista o aplique.

5.11 Contra el presente acto administrativo caben potestativamente los recursos de revocatoria ante este Proceso y el recurso de apelación ante el alcalde, en el plazo de cinco días hábiles, conforme lo dispone la más reciente reforma, Ley No 8773, al artículo 162 del Código Municipal.



Signed by ERICK OVARES SANCHEZ
(FIRMA)

C = CR

OU = CIUDADANO

O = PERSONA FISICA

Issuer = CA SINPE - PERSONA FISICA
v2

Erick Ovares Sanchez

Geomatica

Gobierno Local de Santa Ana