



Municipalidad de San Rafael de Heredia
... El desarrollo Municipal es consecuencia del desarrollo comunal

17 de octubre del 2017
DPUS-MSRH-0804-2017

AL CONTESTAR REFIERASE A ESTE NÚMERO DE OFICIO

Ronny Arias Blanco
Presente

Estimado señor:

En atención a su solicitud de uso de suelo para **Uso Residencial** en la finca con matrícula 244084 correspondiente al plano catastrado H-38559-1977 me permito indicarle lo siguiente:

La propiedad en estudio se ubica dentro de la Zona Especial de Protección, según lo establece el Decreto N°25902-MIVAH-MP-MINAE, donde se indica que esta zona tendrá un uso predominantemente agrícola. Señala el decreto que en esta zona **“solo es permitido la construcción de una vivienda por finca para uso del propietario o los propietarios y otras construcciones necesarias para usos de las fincas...”** Asimismo indica dicho decreto que **para el desarrollo de actividades comerciales, servicios locales de culto, entre otras, se necesita un área mínima de dos hectáreas (2Ha) y para actividades industriales, recreativas u hoteleras, cinco hectáreas (5Ha)**. Disposición que quedo ratificada con la publicación del Plan GAM 2013 mediante Decreto N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG en la Gaceta N°82 del miércoles 30 de abril del 2014.

Por lo tanto, de acuerdo a lo expuesto anteriormente el uso de suelo es CONFORME. Es importante aclarar que el presente certificado de uso del suelo no debe entenderse como un permiso de construcción por lo que se debe tramitar la solicitud de la Licencia de Construcción antes de iniciar cualquier proyecto.

Atentamente,




Geóg. Paola González Rodríguez
Planificadora Urbana
Unidad de Gestión Urbana y Territorial

** Se adjunta información adicional a tomar en cuenta para la solicitud de Licencias de Construcción**



Municipalidad de San Rafael de Heredia

... El desarrollo Municipal es consecuencia del desarrollo comunal

INFORMACIÓN A TOMAR EN CUENTA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Cobertura Máxima Permitida: 30% del área total del terreno, de acuerdo al Mapa de Recarga Potencial de los Acuíferos Barva y Colima, Valle Central, SENARA. Sin embargo, mediante los estudios correspondientes previamente analizados y avalados por SENARA, dicha cobertura puede aumentar con el desarrollo de medidas tecnológicas que favorezcan la infiltración del agua de lluvia y de recarga inducida, que compense los efectos de cobertura.

Densidad Máxima: Una vivienda o apartamento, según el Decreto N°25902-MIVAH-MP-MINAE.

Alineamiento frontal: según el plano catastrado, en los tramos en donde el derecho de vía sea menor a 14m, el alineamiento se ubicará a nueve metros (9.00m) del centro de la vía pública; y en los tramos en donde el derecho de vía sea mayor de 14m, se deberán dejar dos metros (2.00m) de antejardín.

En caso de que durante el proceso constructivo se hallen bienes de interés arqueológico, se deberá informar de inmediato a esta Municipalidad y al Museo Nacional, con el fin de que se proceda según corresponda, según lo estipulado en la Ley N°6703 sobre Patrimonio Nacional Arqueológico, artículos 11, 13, 15, 20, 21 y 22 principalmente.

El manejo de aguas negras y servidas, se deberá hacer por medio de tanque mejorado (fosa biológica) en atención a los criterios de Uso de Suelo para la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos, para la protección del recurso hídrico, según lo ha dictaminado el Sistema Nacional de Riego y Avenamiento (SENARA) y la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA) en diferentes pronunciamientos, aunado a las políticas ambientales de protección de los acuíferos Barva y Colima que impulsa este municipio en el cantón, para garantizar el mínimo de contaminación, a diferencia del tanque séptico convencional, el cual deberá presentarse debidamente diseñado en los planos constructivos del proyecto que se presente en su momento, para optar por la licencia de construcción. Además, se le indica que dicha fosa debe colocarse preferiblemente en la parte frontal de la construcción.

Las aguas pluviales deben tratarse dentro de la misma propiedad por medio de mecanismo de mitigación con rebalse al caño, para evitar que las aguas discurren en gran cantidad y velocidad.

En caso de realizar movimientos de tierra, se debe indicar la cantidad de metros cúbicos y los detalles de dichos movimientos en los planos constructivos o solicitar el permiso en forma independiente, así como indicar como se dispondrá el material removido. Además para



Municipalidad de San Rafael de Heredia

... El desarrollo Municipal es consecuencia del desarrollo comunal

movimientos de tierra superiores a 200 m³, y para cualquier tipo de construcción mayor a los 300m², se requiere solicitar la Viabilidad Ambiental.

En caso de que dicha propiedad tenga una zona impermeable (área de cobertura) mayor a la permitida en la zona, debe indicar en los planos constructivos del proyecto a realizar qué tipo de trabajos se llevaran a cabo para corregir dicho problema.

Además se le informa que al realizar obras para el acceso a la propiedad, éstas sólo pueden ser construidas dentro de la propiedad, con el fin de no alterar las condiciones actuales del derecho de vía, si se desea realizar alguna mejora en dicho derecho debe solicitar el visto bueno a este departamento.