



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

PROCESO DESARROLLO TERRITORIAL

USO DE SUELO



OFICIO No. US 1547-10	FECHA: 29 de julio de 2010
USO DE SUELO: ZONA DE PROTECCIÓN DE LOS CERROS DE ESCAZÚ (ZPCE)	SOLICITANTE: Jacob Serrano Camacho
DISTRITO: 02 SAN ANTONIO	PROPIETARIO: INVERSIONES ZAKARABRU S. A. (EN PLANO)
LOCALIDAD: Pico Blanco	PLANO CATASTRADO: SJ-640 385-2000
USO DE SUELO SOLICITADO: Consulta.	
RESOLUCIÓN: (ver observaciones)	

OBSERVACIONES:

Se trata de un terreno de 103.531,88 m² sin construcciones ubicado en la Zona de Protección de los Cerros de Escazú (ZPCE). En la zona los usos conformes son: Conservación y protección del recurso hídrico, Conservación y protección de la flora y fauna, Turismo ecológico sostenible, Turismo de aventura sostenible, Senderos interpretados y peatonales, Rotulación con fines de orientación, información y sensibilización sobre el área protegida y con los mismos criterios empleados en parques nacionales. Usos condicionales: Vivienda para recreo o guarda, que cumpla con los requisitos constructivos establecidos en el **Art. 16.2.2 del PRE**, Proyectos recreativos pasivos contemplativos, Programas de investigación orientados a mejorar el manejo del área, Áreas para acampar aprobadas por la Comisión Especial que se creará para estos efectos, Infraestructura mínima para uso turístico o recreativo, tipo mirador o albergues para ecoturismo, que cumplan con los requisitos constructivos establecidos en el **Art. 16.2.2 PRE**. Todos estos usos estarán sujetos a la aprobación y fiscalización de la *Comisión Especial de Zona Protectora* que debe ser creada por la Municipalidad de Escazú (ver **Art. 16.2.8**). Usos prohibidos: Rótulos, vallas y cualquier tipo de aditamento para publicidad, con excepción de los rótulos de funcionamiento con un máximo de tamaño de 30 x 80 cm. Vivienda multifamiliar. Hoteles. Restaurantes y similares. Comercios. Industrias, talleres y similares. Todos los usos no especificados que no entren dentro de los usos conformes y los condicionales. Usos no conformes: Son todos aquellos usos existentes en el momento de la aprobación del *Plan Regulador*, distintos a los usos permitidos descritos en el **Art. 16.2.3**. A estos se les impide el crecimiento y la renovación de infraestructura y equipo. Toda construcción existente tendrá que instalar una planta de tratamiento de las aguas residuales dentro de los seis meses siguientes a partir de aprobada la presente normativa. Toda construcción debe contar con planta de tratamiento, se prohíbe el uso de tanques sépticos. Debe solicitar estudio de impacto ambiental al MINAE. Se prohíben los movimientos de tierra mecanizados. (ver **Art. 16.2 del Plan Regulador de Escazú**). Debe transportar los desechos no biodegradables fuera de la zona para su recolección. Debe visar el plano catastrado (ver punto 9 de las Observaciones Generales). Debe solicitar *Consulta por Nacientes* en la Contraloría Ambiental de la Municipalidad de Escazú (posible naciente). Para revisar texto del *Plan Regulador* pueden acceder la pág. www.escazu.go.cr o solicitar en la Oficina del *Plan Regulador* (Municipalidad de Escazú) su grabación aportando un CD. El texto del *Plan Regulador* salió publicado en *La Gaceta* No. 24 del 3 de febrero de 2005 y la *fe de erratas* en *La Gaceta* No. 54 del 17 de marzo de 2005 y las modificaciones en *La Gaceta* No. 90 del 11 de mayo de 2006.

ANÁLISIS de uso de suelo

COBERTURA	DENSIDAD	
60 m ² habitable y 30 m ² superficies no habitables(máximo)	Una construcción por finca existente (casa de 60 m ²)	
Altura máxima en la zona: 3,90 m a cumbrera (un solo piso).	Lote mínimo: 5 (cinco) hectáreas	Frente mínimo: sin definir
Retiros laterales y posteriores: <i>Reglamento de Construcciones.</i>		

ALINEAMIENTO MUNICIPAL:

Frente a **vía local terciaria** el alineamiento es de 6,50 m del centro de vía, sea 4,50 m de previsión vial y 2,00 m de antejardín. En las fracciones de vía donde el ancho sea mayor a 9,00 m debe dejar 2,00 m de antejardín medido de los vértices frontales [1-11] al interior de la propiedad.

- OBSERVACIONES GENERALES:**
- ➔ La disponibilidad de agua potable y red de alcantarillado sanitario son emitidos por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (Ver Acuerdo No. 2005-1012. *La Gaceta* No. 246 del 21.12.2005).
 - ➔ **Debe consultar en la Contraloría Ambiental Municipal antes de hacer planos constructivos, si el terreno está afectado o no por alguna restricción del Art. 33 de la Ley Forestal (Manantiales, ríos, quebradas, etc.).**
 - ➔ De conformidad con lo establecido mediante **Art. 5.13 del Plan Regulador** del Cantón de Escazú, como medida de mitigación del ruido, el horario para trabajos de procesos de construcción dentro del cantón se definen de 06:00 am a 06:00 pm de lunes a viernes, los sábados de 06:00 am a 1:00 pm. No se permite el trabajo los días domingo ni días feriados por ley, para dar la oportunidad de descanso a los vecinos del sector.
1. De tener más de 400 m² de área cubierta debe solicitar el visto bueno de desfogue pluvial al Dpto. de Obras de la Municipalidad.
 2. De construir tapia esta debe estar en línea de construcción. En línea de propiedad sólo se permite muro de un metro y verja.
 3. El proyecto debe cumplir con el Reglamento para Distancias entre líneas de Distribución y Edificios de la CNFL (*La Gaceta* No. 5 del 08.01.2002).
 4. **El otorgamiento del uso de suelo no obliga a la Administración a otorgar Patentes o permisos de construcción. El interesado deberá cumplir con las leyes y reglamentos vigentes en la materia para su respectivo local o proyecto.**
 5. El interesado contará con 90 días naturales para retirar este uso de suelo. Pasado ese tiempo se eliminará de los archivos municipales. (**Art. 5.1 Plan Regulador**).
 6. De acuerdo al **Art. 6.4 del Plan Regulador**. Es obligatorio la construcción de aceras frente a la propiedad (en todos los casos) y de la mitad de la vía cuando la construcción lo amerite.
 7. La falta, alteración o defecto de cualquier documento aportado para esta gestión, la invalida.
 8. El presente Uso de Suelo pierde vigencia al momento que se varien las normas del sector mediante publicación del *Plan Regulador*.
 9. **Para el visado del plano debe cumplir con lo establecido mediante Art. 5.3.3 del Plan Regulador del cantón de Escazú, por lo que el uso de suelo es otorgado en el entendido que el administrado conoce que debe cumplir con la norma y el área de su terreno puede variar (disminuir), en todo caso el lote debe cumplir con el área y frente mínimo después de ceder el área correspondiente a previsión vial.**
 10. En caso que el proyecto a desarrollar cuente con más de 50 espacios de estacionamiento, deberá realizar estudio de Impacto Vial, mismo que deberá contar con la aprobación del MOPT así como la aprobación del Departamento de Obras Públicas de este Municipio.
 11. Debe acatar la restricción de altura en terrenos aledaños a *sedes diplomáticas* según **Art. 11.8 del PRE**.

Ing. Carlos Monge Delgado
Desarrollo Territorial

Entregado por: _____ Hora: _____
 Recibido por: _____ Cédula _____ Firma _____ Fecha: _____