

CONCEJO MUNICIPAL DISTRITO CERVANTES

Departamento Control Territorial

Tel: 2534-8310 Ext. 5

Correo: ingenieria@cmdcervantes.go.cr

RESOLUCIÓN DE USO DE SUELO



Trámite N°:		121-2025		Consecutivo:		US-RMU-121-06-2025	
Número de Finca 3-		261693		Horizontal:		0	
Plano Catastrado C-		2098327-2018		Calidad de Acceso:		Calle Pública	
Área de la Finca:		40000m²		Tipo de Zona:		ZONA AGROPECUARIA (S-7)	
El inmueble tiene afectación por ríos, cuerpos de agua, Patrimonio Natural del Estado o Áreas Silvestres Protegidas, áreas con pendiente moderada a fuerte, vegetación importante u amenazas naturales importantes de ser consideradas (Si tiene afectación podría aplicar retiros conforme al artículo 33 de la Ley Forestal y demás relacionados, conexos y vinculantes, mismos que serán establecidos por el INVU o por MINAE según corresponda, así como algunas otras limitaciones que se ampliarían en el apartado de "Observaciones" en este documento y serán requisito para el Permiso de Construcción o Patente) PARA CONSTRUCCIÓN CON CERCANIA A RIOS, QUEBRADAS O CAUSES PLUVIALES, SE DEBE SOLICITAR ALINEAMIENTOS AL INVU SOBRE LOS CAUCES QUE PASAN POR LA FINCA// SOLICITAR A DIRECCIÓN DE AGUAS PARA DETERMINAR CAUCES.// AFECTACIÓN DE LEY FORESTAL 7575// DEBE PRESENTAR DOCUMENTO DEL MINAE INDICANDO QUE NO POSEE AFECTACIÓN POR CUALQUIER TIPO AREAS PROTEGIDAS.						No	
Altura de construcción para la zona:		Anexo 1. tabla de parámetros para ZONA AGROPECUARIA según Plan Regulador de Alvarado Altura Máxim: 7 metros Niveles: 2 pisos					
Lote Mínimo:		USO AGROPECUARIO:		5000 m²		Segregación mínima de lote:	
		Lote SI es segregable. Área mínima de lote según zona agropecuaria es de 5.000 m². Para fincas mayores a 5.500 m² se permitirá dos parcelas de 200 m² con 7 metros de frente y cada una con cobertura de 30%, en este caso el oferente deberá presentar boletas de trámite para bono de vivienda o constancia de solicitud de préstamo bancario, que su destino no sea para la venta, sino para herencia familiar.					
Cobertura Máxima:		Anexo 1. Tabla de parámetros según Plan Regulador de Alvarado. La Cobertura abarca toda construcción asociada (vivienda, edificios, accesos, parqueos, ranchos, piscina, pozos, entre otros). El porcentaje indicado se calcula en relación con el área del lote. USOS AGROPECUARIOS: 10%. En caso de la construcción de vivienda debe tener una cobertura del 30%					
RETIROS:		Aplica retiros según Anexo 1. Tabla de parámetros para Zona Agropecuaria. Frente: 3.00 metros, Posterior: 3.00 metros, Lateral: RgCon¹ ¹ Reglamento de Construcciones. Según Art. VI.38.3. Retiro Lateral: No se exige cuando el material de la pared en respectiva colindancia sea combustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige: 1 piso1,50 metros de retiro 2 pisos 3,00 metros de retiro ² Cerramiento frontal y antejardín: Muro de un metro (1.00m) de alto, resto con verja, malla o rejas, según artículo IV.10 del Reglamento de Construcciones ². Aplica para las tapias laterales en área de antejardín. ² Reglamento de Construcciones. Según Art. IV.10. Vallas y Verjas: En la línea de propiedad y en el antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor de un metro (1,00 m) sobre el nivel de acera. Por sobre esa altura, se podrá continuar con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad a través del 80% de su superficie. Los retiros aplican tanto para la colocación de estructuras relacionadas con construcciones como para la colocación de cualquier clase de infraestructura fija o móvil para el desarrollo de la actividad comercial. Para lugares dedicados a venta alimentos observar además capítulo XVII del Reglamento de Construcciones del INVU. Si tiene frente a Calle Nacional el retiro será dado por el MOPT. Si colinda con Áreas Protegidas el retiro será dado por el MINAE (para Áreas Silvestres Protegidas, nacientes o captaciones) o INVU (retiros de río). SE DEBE RESPETAR RETIRO FRONTAL DE LA PROPIEDAD, EL CUAL INCLUYE RETIRO VIAL DESDE CENTRO DE VÍA DE 7 METROS, MÁS 3 METROS DE RETIRO FRONTAL // PARA CONSTRUCCION SE INDCARCA EN PLANOS Y DISEÑO TODOS LOS RETIROS.					
ESPACIOS DE PARQUEO:		Todo lo relacionado con los espacios de Parqueo, será regulado en su defecto por lo establecido en el CAPITULO XX del Reglamento de Construcciones del INVU. Serán solicitados conforme a la ctividad al momento de otorgar el Permiso de Construcción o la Patente Comercial.					
OBSERVACIONES:							
USOS SOLICITADOS:		SE REQUIERE PARA:		USO CONFORME			
Residencial		Construcción (V. Unifamiliar)					
PARA TRAMITAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN LA PROPIEDAD DEBE ESTAR AL DÍA CON PERMISOS Y AL DÍA CON DECLARACIÓN DE BIENES Y INMUEBLES, ADÉMÁS DE CONTAR CON TODAS LAS TRAMITOLOGÍAS EN MATERIA AMBIENTAL, INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA PARA SU RESPECTIVA TRAMITOLOGÍA MUNICIPAL. // SE DEBEN RESPETAR LOS RETIROS VIALES, LAS VÍAS PÚBLICAS DEBEN SER DE 14m SEGÚN LA LEY, LA VÍA PRINCIPAL DE NO CONTAR CON LOS 14m DE ANCHO, SE DEBERÁ RESPETAR 7m DE CENTRO DE CALLE HACIA LA PROPIEDAD Y RETIROS FRONTAL DE 2 m, ADÉMÁS DE LOS RETIROS DE LA PROPIEDAD SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL INVU. SE DEBE RESPETAR RETIRO FRONTAL DE 2 m, RETIROS LATERALES DE 1,5 m EN UN NIVEL Y 3 m EN DOS NIVELES CON VENTANAS. RETIRO 0 m SIN VENTANERÍA// SE DEBEN RESPETAR RETIROS SÉPTICOS CON UN MÍNIMO DE 1,5 m DE RETIRO HACIA TODA COINDANCIA// DEBE SOLICITAR AUTORIZACIÓN DE JUNTA DIRECTIVA PARA SOLICITAR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN SI LA MISMA ESTÁ DENTRO DE UN CONDOMINIO// SI LA PROPIEDAD ESTÁ BAJO VARIOS DERECHOS, SE DEBE APORTAR AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUIR DE PARTE DE TODOS LOS DERECHOS. LA ALTURA DEL CONDOMINIO DEPENDERÁ DE 1,5 VECES EL ANCHO DE LA VÍA PRINCIPAL// SE DEBEN RESPETAR LOS RETIROS SEGÚN ALTURA DE EDIFICACIÓN A CONSTRUIR// LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES SE DEBEN CONTROLAR DENTRO DE LA PROPIEDAD, LAS PLUVIALES SE PUEDEN VERTER A INFRAESTRUCTURA DISPUESTA POR DESFOGUE APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD, EN CASO DE REQUERIRLO// FRENTE A RUTA NACIONAL DEBE PRESENTAR ALINEAMIENTO DEL MOPT//PARA CONSTRUCCIÓN CON CERCANÍA A RIOS, QUEBRADAS O CAUSES PLUVIALES, SE DEBE SOLICITAR ALINEAMIENTOS AL INVU SOBRE LOS CAUCES QUE PASAN POR LA FINCA// SOLICITAR A DIRECCIÓN DE AGUAS DETERMINAR CAUCES.// AFECTACIÓN DE LEY FORESTAL 7575// DEBE PRESENTAR DOCUMENTO DEL MINAE INDICANDO QUE NO POSEE AFECTACIÓN POR CUALQUIER TIPO ÁREAS PROTEGIDAS///// SI SE DESARROLLA EN PENDIENTES MAYORES 15 % SE DEBE PRESENTAR ESTUDIO DE ESTABILIZACIÓN DE TALUDES, ENTRE 15% Y 40% SE SOLICITARÁ ESTUDIO DE SUELOS QUE INDIQUE QUE SI SE PUEDE DESARROLLAR EN ESA ÁREA DE CONSTRUCCIÓN, SI LAS PENDIENTES SON MAYORES A 40 % SE DEBEN PRESENTAR ESTUDIO GEOTECNICOS Y DE INGENIERIA ESTRUCTURAL QUE ASEGUREN LA SEGURIDAD E INTEGRIDAD DE LA EDIFICACION, SE DEBEN AFECTAR EN LO MÍNIMO LAS CONDUCCIONES NATURALES DEL ENTORNO, SE EVALUARÁ EL IMPACTO AMBIENTAL DEL ENTORNO.// PROPIEDAD CON PRESENCIA DE RIO EN COLINDANCIA FRONTAL// CAUCE SERA DETERMINADO POR DIRECCION DE AGUAS DEL MINAET// PARCELA AGRICOLA, APLICA TODO LO REFERENTE A LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS.// LA UNIDAD DE CONTROL URBANO GARANTIZARÁ EL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS RECOMENDACIONES DADAS EN ESTE DOCUMENTO AL MOMENTO DE OTORGAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. EL DEPARTAMENTO DE PATENTES GARANTIZARÁ EL CUMPLIMIENTO DE LAS ANTERIORES OBSERVACIONES A LA HORA DE APROBAR LA PATENTE COMERCIAL O AUTORIZAR LA RENOVACIÓN DE LA MISMA. // EN CASO DE QUE EXISTAN CONSTRUCCIONES EN LA PROPIEDAD Y SE TRATE DE UNA ACTIVIDAD COMERCIAL NUEVA O PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ PRESENTAR DOCUMENTO QUE CERTIFIQUE EL ÁREA DE COBERTURA EXISTENTE COMO PARTE DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA PATENTE, LA RENOVACIÓN DE LA PATENTE O EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. //TODA MOLESTIA CAUSADA POR PROCESOS CONSTRUCTIVOS O POR DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES DEBERÁ DE SER CONTENIDA DENTRO DEL INMUEBLE SUJETO A ESTA CERTIFICACIÓN. // LAS DEMÁS INSTITUCIONES ENCARGADAS DEL TRÁMITE DE RENOVACIÓN DE AUTORIZACIONES DE FUNCIONAMIENTO Y/O VISTOS BUENOS EN GENERAL, DEBERÁ DE GARANTIZAR QUE SE CUMPLA CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ESTE DOCUMENTO. // LA VALIDEZ DE ESTE DOCUMENTO: NO TIENE PERIODO DE CADUCIDAD, SIEMPRE Y CUANDO LAS ZONIFICACIONES DEL PLAN REGULADOR NO SUPRA NINGUN CAMBIO, ASÍ TAMBIÉN COMO REALIZAR NUEVOS PROCESOS DE CONSTRUCCIÓN. DE LA MISMA MANERA, EN CASO DE MODIFICACIÓN DEL PLANO CATASTRADO O EL NÚMERO DE FINCA POR CONCEPTO DE REUNIÓN O CUALQUIER OTRO MOTIVO, EL USO DEBE DE RENOVARSE PARA COINCIDIR CON EL NUEVO DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD. // EN LOS CASOS QUE PROCEDA DE ACUERDO CON EL REGLAMENTO DE SETENA, DEBERÁ DE PRESENTARSE LA CORRESPONDIENTE VIABILIDAD AMBIENTAL. // CONTRA ESTE ACTO CABEN LOS RECURSOS DE REVOCATORIA Y APELACIÓN DENTRO DE UN PLAZO DE CINCO DÍAS A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN DE LA PRESENTE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 162 DEL CÓDIGO MUNICIPAL. // EN CASO DE QUE LA CALIDAD DEL ACCESO NO ESTE DEFINIDO, DEBERÁ COORDINAR CON LA UNIDAD DE INGENIERIA VIAL PARA QUE CERTIFIQUE LA CAUDAL DEL MISMO.				 Ubicación de zonas según Plan Regulador Finca No. 261693 Fuente: Google Earth, capa Plan Regulador de Alvarado			

Dado en Cervantes el,		13/6/2025		ELABORADO POR:		Ing. Daniela Serrano Mata Departamento Ingeniería CMD Cervantes		Firma del funcionario	
-----------------------	--	-----------	--	----------------	--	---	--	-----------------------	--



(506) 2534-8310 ext. 5



www.cmdcervantes.go.cr



ingenieria@cmdcervantes.go.cr