

## CERTIFICADO DE USO DE SUELO

12 NOVIEMBRE DE 2020  
 INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y USO DE SUELO  
**RU-784-2020**

I. DATOS DE LA PROPIEDAD			
<b>PROPIETARIO</b>	RICOVIDA INC., SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	<b>PROVINCIA</b>	SAN JOSÉ
<b>Nº PLANO</b>	SJ-0426126-1997	<b>CANTÓN</b>	MORA
<b>Nº FINCA</b>	518083-000	<b>DISTRITO</b>	PICAGRES
<b>ZONIFICACIÓN</b>	ZONA RESTO DEL CANTÓN (ZRC)		

II. INFORMACIÓN GENERAL		
<b>TIPO DE SOLICITUD</b>	<b>USO PROPUESTO</b>	<b>DETALLE DE LA OBRA O PATENTE</b>
CERTIFICADO	CONSTRUCCION	CONDOMINIO-URBANIZACION-VIVIENDA MULTIFAMILIAR

### III. NORMATIVA VIGENTE

**1. ZONA RESTO DEL CANTÓN. (ZRC).** Esta zona no se contempla dentro del Plan Regulador vigente establecido únicamente para el Distrito Primero Colón. Por lo tanto, dependiendo del tipo de proyecto a realizar, se deberán solicitar y/o presentar diversos permisos, de acuerdo con lo establecido en las diferentes leyes y reglamentos que rigen el área del urbanismo y la construcción (Reglamento de Construcciones, Ley de Planificación Urbana, el Plan GAM, Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, la Ley de General de Caminos públicos, entre otras.)

**2. Usos permitidos.** En parcelas agrícolas se permitirá, además de las instalaciones necesarias para la actividad agrícola, la vivienda del propietario o de los peones de la finca, siempre que existan los servicios mínimos. En las segregaciones con frente a calle se permitirá la vivienda unifamiliar y multifamiliar, y todos los usos urbanos compatibles con la vivienda, como centros educativos de servicios públicos comunales, comercio menor y otros similares que no provocan incompatibilidad. Se permitirán únicamente previo estudio y análisis por parte del Departamento de Ingeniería de la propuesta, talleres mecánicos y de enderezado y pintura, de rejas y portones, bodegas, aserraderos, bares y cantinas, comercial al mayoreo, y cualquier otro uso análogo a los citados que provoquen molestias en el vecindario, tales como humo, olores, ruido, tránsito intenso, uso y transporte de materiales tóxicos, inflamables o explosivos y cualquiera otra molestia que entre en conflicto con el uso residencial.

**2.1 En servidumbre agrícola:** Aplíquese Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, capítulo II, apartado Servidumbres Agrícolas.

**2.2 En Servidumbre Urbana:** Aplíquese Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, capítulo II.

**IV. REQUISITOS MÍNIMOS PARA VIVIENDA EN SERVIDUMBRE AGRICOLA**

REQUISITO	DIMENSIÓN	FUNDAMENTO LEGAL						
<b>1. ÁREA MÍNIMA</b>	7.000 m <sup>2</sup>	Reglamento para el Control Nacional de Urbanizaciones y Fraccionamientos						
<b>2. FRENTE MÍNIMO</b>	20.00 m	Reglamento para el Control Nacional de Urbanizaciones y Fraccionamientos						
<b>3. RETIROS</b>	<b>a. Laterales:</b> no se exigen siempre y cuando la pared colindante sea incombustible y no tenga ventana o linternilla	Reglamento de Construcciones. Artículo 97						
	<b>b. Ventanas a colindancia:</b> Únicamente se pueden abrir ventanas a colindancia siempre y cuando se cumpla con los siguientes retiros mínimos:  <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Con tapia</b></td> <td style="width: 50%;"><b>Sin tapia</b></td> </tr> <tr> <td>1 piso 1,50 m</td> <td>3,00 m</td> </tr> <tr> <td>2 pisos 3,00 m</td> <td>4,00 m</td> </tr> </table>	<b>Con tapia</b>	<b>Sin tapia</b>	1 piso 1,50 m	3,00 m	2 pisos 3,00 m	4,00 m	Reglamento de Construcciones. Artículo 127
	<b>Con tapia</b>	<b>Sin tapia</b>						
	1 piso 1,50 m	3,00 m						
2 pisos 3,00 m	4,00 m							
Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro								
<b>c. Posterior:</b> no se exigen siempre y cuando la pared colindante sea incombustible y no tenga ventana o linternilla, caso contrario y cumpliendo con el art.97 Reglamento de Construcciones. <b>c.1</b> Con ventanas 3.00 m sin tapia o 1.5 m con tapia. <b>c.2</b> Para viviendas de un nivel y se adicionará 1.00 m por cada piso superior.		Reglamento de Construcciones. Artículo 97						
<b>4. COBERTURA MÁXIMA</b>	El 15% del área de lote.	Reglamento para el Control Nacional de Urbanizaciones y Fraccionamientos.						
<b>6. ALTURA</b>	Salvo en aquellos casos en que el plan regulador vigente establezca lineamientos diferentes, la altura de cualquier edificación debe cumplir los siguientes lineamientos: 1) No exceder 1,5 veces el ancho promedio del derecho de vía el cual enfrente la edificación, medido éste desde la línea de propiedad 2) La Municipalidad respectiva, puede autorizar hasta 1,5 veces la distancia entre la línea de construcción de la propiedad en la acera opuesta y la línea propuesta de fachada de la edificación del proyecto; así, cuanto mayor sea el retiro	Reglamento de Construcciones. Artículo 99. Alturas de edificación.						

	<p>del alineamiento de la construcción proyectada, mayor debe ser también la altura permitida</p> <p>3) En caso de que el predio enfrente 2 o más vías, el cálculo de la altura se realiza con base al derecho de vía más ancho</p> <p>4) Para edificaciones en zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos, se requiere la autorización de la DGAC</p>	
--	---	--

## **V. CONSIDERACIONES GENERALES**

1. Para realizar la instalación de servicios públicos, es indispensable contar con la respectiva licencia Municipal, ESTE DOCUMENTO NO REPLAZA LA LICENCIA CONSTRUCTIVA.
2. En caso de servidumbres de paso únicamente se permite la construcción de una vivienda por lote. Si al realizar la visita previa a otorgar la licencia constructiva se observa que existe una vivienda en el terreno el mismo será rechazado por incumplir con el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, capítulo II.
3. Incluir en los planos constructivos el diseño de aceras, con el fin de cumplir con lo establecido en el artículo 75, inciso d), del Código Municipal.
4. En caso de vivienda en segundo nivel debe aportar, la disponibilidad de agua respectiva, no exceder la cobertura permitida en la zona y respetar los retiros correspondientes.
5. La Municipalidad de Mora hace responsable al solicitante de cualquier daño que se presente a terceros o a los bienes públicos a raíz de la actividad, por tanto, el solicitante debe vigilar y constatar que en las obras que se realicen se consideren todos los factores de seguridad.
6. Para movimientos de tierra mayores a 200 m3, requiere el Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Resolución N°1909-2017-SETENA.
7. Se deberán tomar precauciones para impedir que los movimientos del terreno en donde se excava causen perjuicios a las construcciones y a los servicios públicos situados en su inmediación. La Municipalidad está facultada para ordenar la suspensión de las obras en caso de que se manifiesten movimientos que puedan comprometer la estabilidad de las construcciones cercanas.
8. El propietario de la obra es responsable de los perjuicios que se originen a las propiedades circunvecinas como consecuencia de la ejecución de los trabajos de excavación quedando obligado a tomar con anterioridad todas las medidas necesarias para impedir que se causen perjuicios a los predios vecinos. Artículos 56, 57 y 58 de La Ley de Construcciones.
9. Debe cumplir artículo 405.- Sección III. Código Penal. Seguridad de las construcciones y los edificios: Serán reprimidos con una multa igual a la mitad del salario mínimo establecido por la Ley No. 7337, del 5 de mayo de 1993, la cual podrá ser aumentada hasta en el doble a criterio del juez, considerando las condiciones personales del autor, sus posibilidades económicas, los efectos y la gravedad de la acción, además de efectuar las reformas pertinentes: (...)
 

**Omisión de medidas de seguridad en defensa de personas** El Director de la construcción o demolición de una obra, que omitiere tomar las medidas de seguridad adecuadas, en defensa de las personas o de las propiedades;

**Apertura de pozos con peligro para las construcciones o propiedades limítrofes** El que en su propiedad abriere pozos, excavaciones o efectuare cualquier obra que envuelva peligro para las construcciones o en general, para las propiedades limítrofes, sin adoptar las necesarias medidas de prevención, siempre que no se cause daño; y

**Violación reglamentos sobre construcciones** El que viole los reglamentos de construcción sobre ornato público y accesibilidad para todas las personas. (\*)

**10.** En caso de que la obra requiera la conformación de taludes a una inclinación mayor a los 45° se deberá tramitar la obra de estabilización o muro de contención correspondiente basado en el estudio de suelo, en taludes en línea de propiedad deberá retirarse 1,5 m.

**11.** Dicho certificado se refiere únicamente a la conformidad o no conformidad del uso del suelo, de acuerdo con la normativa urbanística del Plan Regulador vigente del cantón, en vista de lo cual no se refiere de ninguna forma a la fiscalización, funcionamiento, vigilancia y otros aspectos relativos a las autorizaciones y licencias que el interesado debe obtener del Ministerio de Salud, SENASA, SETENA, MAG, SENARA, Dirección de Aguas, MINAE, SINAC, área de patentes, Unidad de Gestión u otra entidad.

**12.** Se le previene al usuario y al profesional responsable que en caso de desarrollar una obra con distinto fin al tramitado se expondrá las acciones penales correspondientes.

**13.** Así mismo, que la inexactitud o falsedad de los datos suministrados en esta solicitud será motivo para la anulación de esta, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.

**14.** Previo a otorgar cualquier tipo de licencia comercial o constructiva el plano catastrado presentado debe generar finca ante el Registro Nacional en concordancia con la certificación literal.

**15.** En el caso de segregaciones o reuniones de fincas se debe realizar el trámite respectivo ante el departamento de Catastro Municipal.

**16.** En caso de ser necesario el Departamento de Control Constructivo, puede solicitar estudios complementarios a la hora de realizar el trámite de construcción y/o de acuerdo con las condiciones de la zona, los mismos deben ser contemplados en las especificaciones técnicas de los planos constructivos, conforme con lo que estipula el Código Sísmico y Código de Cimentaciones de Costa Rica

## **VI. ALINEAMIENTOS**

2.00 m desde línea de propiedad.

INVU.

## **VII. CONSIDERANDO**

1. De conformidad con el artículo 28 de la Ley de Planificación Urbana y el artículo 102 del Reglamento de Construcciones, el Certificado de Uso de Suelo corresponde al acto jurídico concreto por medio del cual la Administración local acredita la conformidad o no del uso de suelo de un predio a los requerimientos de la Zonificación, por lo que las licencias comerciales o constructivas corresponde a un acto de autorización emitido por el Departamento de Administración Tributaria o Desarrollo y Control Urbano, quien verificará que se cumpla con toda la normativa pertinente y aplicable.

2. **En servidumbre agrícola:** Aplíquese Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, capítulo II, apartado Servidumbres Agrícolas.

*"Artículo II.2.1.6. Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5 000 m<sup>2</sup>, en estos casos los planos individuales deben indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda."*

### **VIII. POR TANTO**

Una vez analizado el caso, se determina que el acceso a la propiedad con plano **SJ-0426126-1997** es mediante la servidumbre agrícola, por tanto su uso tal y como lo indica el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, es agrícola y/o forestal, permitiéndose únicamente la construcción de **vivienda unifamiliar (1) para el uso de dueño de la finca**, por lo que el uso solicitado para la construcción **CONDominio-URBANIZACION-VIVIENDA MULTIFAMILIAR** se considera **NO CONFORME**, ya que se estaría cambiando el uso del terreno de forestal-Agrícola a multifamiliar.

Este certificado tiene una vigencia de dos años, y de conformidad en el artículo 171 del Código Municipal, puede interponer los recursos ordinarios dentro del plazo de cinco días hábiles contados a partir de la presente notificación.

**Arq. Wilbur Arce Mora**  
**Coordinador DDCU.**  
**Municipalidad de Mora**