MUNICIPALIDAD DE MONTES DE OCA

Cédula Jurídica: 3-014-042053

DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA

USOS DEL SUELO

NÚMERO DE SOLICITUD	3760

DATOS GENERALES

ACTIVIDAD SOLICITADA:	CONSULTA GENERAL
NUMERO DE FINCA	133059
FECHA DE RESOLUCION:	4/24/2019
OFICIO GESTION AMBIENTAL	NO INDICA
PATENTE	NO INDICA
COMENTARIO	SOLO PARA EL TIPO DE ZONA INDICADA

NORMATIVAS DEL PLAN REGULADOR PARA SU PROPIEDAD:

TIPO DE ZONA: MIXTA

LA VIABILIDAD DE UN PROYECTO DEPENDE DEL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS NORMAS QUE LE RIGEN, POR LO QUE EL USO DE SUELO NO APRUEBA ESA POSIBILIDAD, SOLO INDICA LA COMPATIBILIDAD O NO COMPATIBILIDAD DE LA ZONA CON LA ACTIVIDAD DE INTERÉS.

PATENTES:

- DEBERA DE CUMPLIR CON LA LEY GIR 8839 Y LEY 7600 (EN EDIFICACION Y ACERAS).
- LA ACERA EL ANTEJARDIN Y EL DERECHO DE VIA NO PUEDEN SER USADOS COMO ESTACIONAMIENTO.
- DEBE APLICAR LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL TRAMITE DE INTERES, SEGÚN SE INDIQUE EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE EN LOS REGLAMENTOS DE:

- VIALIDAD: ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS CON BASE AL ART.47-DIMENSIONES Y DEMAS.
- ZONIFICACION Y USO DEL SUELO: AREA-ZONA Y DEMAS -% FRENTE DE CUADRA SEGÚN OFICIO DPU-079-2016.

CONSTRUCCION:

- DEBERA DE CUMPLIR CON LA LEY GIR 8839 Y LEY 7600 (EN EDIFICACION Y ACERAS).
- LINEA DE CONSTRUCCION/ALINEAMIENTO: SE INDICA EN EL PLANO DE CATASTRO VISADO POR LA MUNICIPALIDAD – MOPT – INCOFER – INVU – ICE – AYA – RECOPE - (SEGÚN SEA EL CASO). CALLE 3 SE LE APLICA EL ART.97.
- LA ACERA Y EL DERECHO DE VIA DEBEN QUEDAR LIBRES DE OBSTACULOS (OFICIO AA633-12 ACUERDO AC-927-12).
- DEBE REPETAR LOS RETIROS INDICADOS Y RESGUARDAR LAS PROPIEDADES COLINDANTES. ANTEJARDIN DE 2m.
- DEBE APLICAR LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL TRAMITE DE INTERES, SEGÚN CORRESPONDA E INDIQUE EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE EN LOS REGLAMENTOS DE:

- VIALIDAD: NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS ART.47 -DIMENSIONES- Y DEMAS
- CONSTRUCCIONES: RETIROS- RETIRO FRONTAL/ANTEJARDIN ART.6-ALTURAS-AREAS-Y DEMAS. MANSIONES: OFICIO D.Alc.1110-2014. CONDOMINIOS (ART. 66 AL 111.)
- ZONIFICACION Y USO DEL SUELO: TABLA 13- ART.140-167-168-111-ART.72-ALTURAS-% COBERTURA-Y DEMAS.
- FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES: SEGREGACIONES Y DEMAS.
-GENERALIDADES: ART.23 Y DEMAS.

- SEGÚN SEA EL CASO SE APLICARA LO INDICADO EN EL CODIGO URBANO CAP.6 EDIFICIOS PARA HABITACION UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR, ART.6.3 DIMENSIONES MINIMAS.

CONSULTA GENERAL:

- DEBE VERIFICAR LA LISTA DE ACTIVIDADES COMPATIBLES / PERMITIDAS PARA LA ZONA, EN LA TABLA 2 DEL CAP.24 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO DEL VIGENTE PLAN REGULADOR. (LISTADO ADJUNTO)

NO LISTADO:
ESTOS USOS SE ENVIAN A LA CEET (COMISION ESPECIAL ESTRATEGICA TERRITORIAL) PARA LA APROBACION O DENEGATORIA DE LA ACTIVIDAD EN CONSULTA.

NO CONFORME:
ES EL USO NO COMPATIBLE PARA DETERMNADA ZONA, PERO QUE YA FUNCIONABA PREVIAMENTE AL PLAN REGULADOR.

DENSIDAD: LA INDICADA EN EL ARTÍCULO 6.4 DEL **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL INVU.**

FRENTE A SERVIDUMBRE: REGL. FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES ART.3 AL ART.14. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

ESTE CERTIFICADO DE USO DE SUELO SE DECLARA:

COMPATIBLE

EL DEPARTAMENTO DE CONTROL URBANO-PATENTES, DEBEN VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL PLAN REGULADOR VIGENTE Y DE TODA NORMATIVA QUE APLIQUE A LA ACTIVIDAD SOLICITADA, CASO CONTRARIO NO SE DEBE AUTORIZAR LA LICENCIA CONSTRUCTIVA-COMERCIAL (PATENTE).

ESTE CERTIFICADO DE USO DE SUELO SE OTORGA BASADO EN EL PLAN REGULADOR DE MONTES DE OCA, PUBLICADO EN LA GACETA Nº 165, ALCANCE Nº 51 DEL 29 DE AGOSTO DEL 2006 Y A LA DIRECTRIZ NO. 02-2017 DEL ALCALDE MUNICIPAL.

ESTE CERTIFICADO NO ES NINGUNA AUTORIZACION PARA REALIZAR ACTIVIDADES COMERCIALES O CONSTRUCCIONES EN LA PROPIEDAD.

FRANKLIN RIVAS LI (FIRMA)
Firmado digitalmente por FRANKLIN RIVAS LI (FIRMA)
Fecha: 2019.04.24 11:29:02 -06'00'

REALIZADO POR
ARQ. FRANKLIN RIVAS LI
USOS DE SUELO

KATTIA LORIA SALAZAR (FIRMA)
Firmado digitalmente por KATTIA LORIA SALAZAR (FIRMA)
Fecha: 2019.04.25 10:14:30 -06'00'

REVISADO POR
ARQ. KATTIA LORIA SALAZAR
ASISTENTE DE DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA

Se le recuerda que según el artículo 162 del Código Municipal Y SUS REFORMAS, tiene cinco días hábiles para presentar Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio contra lo indicado en el presente Certificado de Uso de Suelo. **CC. Archivo**

ANEXO:

APLICAR SEGÚN CORRESPONDA A NIVEL CONSTRUCTIVO:

ZONA	Retiros	Coberturas
RESIDENCIAL	-Antejardín: 2 metros -Lateral: (si existe ventana en colindancia o paredes combustibles) Para 1 piso: 1.5 metros Para 2-3 pisos: 3 metros Para 4 pisos: 5 metros -Posterior: Para 1-3 pisos: 3 metros Para 4 pisos: 5 metros	Se define según zonificación por frente de lote y área: -Para lotes que se encuentran en zonas cuya área mínima es igual a 130m², y con un frente mínimo de 9 metros; el porcentaje máximo a cubrir será del 75% para usos habitacionales y 85% para usos no habitacionales -Para lotes que se encuentran en zonas cuya área mínima es igual a 240m², y con un frente mínimo de 12 metros; el porcentaje máximo a cubrir será del 70% para usos habitacionales y 85% para usos no habitacionales
Predominantemente RESIDENCIAL		
Mixta	-Antejardín: 2 metros -Lateral: -3 metros de 1-4 pisos -6 metros de 5-8 pisos -Posterior: 3 metros	
Comercial		
Zonas Residenciales Especiales	-Antejardín: no es obligatorio, pero es recomendable -Lateral: (si existe ventana en colindancia o paredes combustibles) Para 1 piso: 1.5 metros Para 2 o más pisos: 3 metros -Posterior: (obligatorio) 3 metros	El máximo a cubrir será del 90% del área total del lote, excepto en caso que sean zonas de renovación urbana (*Ver Título 8 "Zonas Especiales"*)
CON BASE AL, REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO, TITULO 1, CAPITULO 1, ARTÍCULO 1, INCISO A: Residencial:…. Se reservan las esquinas al uso exclusivamente residencial.		

Tabla 4 Resumen de Restricciones por Altura. Reglamento de Zonificación

Características		Zona Residencial y Predominantemente Residencial	Zona Mixta y Comercial
Frente de Lote (m)	Área de Lote (m^2)		
X < 6	X < 90	1 planta para uso no habitacional	2 plantas para uso no habitacional
debidamente inscritos			
6 ≤ X < 9	90 ≤ X < 130	2 pisos	3 pisos
9 ≤ X < 12	130 ≤ X < 240	3 pisos con el 3er piso sólo 50% de área del 2do piso	4 pisos
X ≥ 12	X ≥ 240	Zona Residencial: 3 pisos	5 pisos o más según se permita en la zona específica.
		Zona Predominantemente Residencial: 4 pisos	

PROFESION LIBERAL

-Con base en la resolución 2005-08143 de la Sala Constitucional, la cual señala lo siguiente:
-"…que el ejercicio de una profesión liberal, está íntimamente ligado a la libertad profesional, la cual incluye la de elegir libremente la profesión que se pretende ejercer y, una vez obtenida está a través de una titilación adecuada y la correspondiente colegiatura, la de ejercerla libremente sin otros limites que los necesarios para garantizar la corrección, supervisión y fiscalización en su ejercicio y la protección del interés público y, en particular, de los consumidores de los servicios profesionales." Voto 2006-15492 establece: "en tal sentido si el profesional solo necesita haber cumplido los requisitos universitarios para ejercer su actividad y estar colegiado, no se podría cobrar el impuesto de patente y mucho menos prohibir el ejercicio de una profesión en determinado cantón, salvo que los profesionales se encuentren organizados bajo una asociación tipo mercantil, en cuyo caso se estaría bajo el supuesto contemplado en la ley impugnada"

ACTIVIDADES PERMITIDAS SEGÚN LA ZONA:

Tabla 1. Resumen de Usos Permitidos según Zona

TIPO DE USO			Comercial	Mixto	Predominantemente Residencial	Residencial	No Urbana
CAPÍTULO 2 HABITACIONAL	Residencias		Si	Si	Si	Si	Si
CAPÍTULO 3 CULTURAL	Museos-bibliotecas-kioscos de información		Si	Si	Si	No	No
	Teatros y salas de conciertos		Si	Si	No	No	No
CAPÍTULO 4 EDUCACIONAL A	Guarderías		Si	Si	Si	Si	No
	Preescolar		Si	Si	Si	No	No
	Escuelas	Pequeñas	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No
	Colegios	Pequeños	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No
CAPÍTULO 5 EDUCACIONAL B	Academias Educativas		Si	Si	No	No	No
	Escuelas de Baile		Si	Si	No	No	No
CAPÍTULO 6 EDUCACIONAL C	Instituciones de Educación Superior	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 7 SALUD A	EBAIS		Si	Si	Si (≤ 500m^2)	No	No
	Hogares para Personas Mayores		Si	Si	Si (≤ 500m^2)	No	No
	Sanatorios		Si	Si	Si (≤ 500m^2)	No	No
	Laboratorios Clínicos		Si	Si	No	No	No
	Clínicas		Si	Si	No	No	No
CAPÍTULO 8 SALUD B	Hospitales		Si	Si	No	No	No
CAPÍTULO 9 COMERCIAL A	Bazares		Si	Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No
	Farmacias		Si	Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No
	Floristerías y Venta de Plantas		Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No	No
	Librerías		Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No	No
	Panaderías	Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No
		Medianas	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No
		Muy Grandes	Si	No	No	No	No
	Pulperías		Si	Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No
	Sastrerías y talleres de costura	Pequeñas	Si	Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No
		Medianas	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No

TIPO DE USO			Comercial	Mixto	Predominantemente Residencial	Residencial	No Urbana
	Verdulería		Si	Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No
	Zapatería		Si	Si	Si (≤ 50m^2)	No	No
CAPÍTULO 10 COMERCIAL B	Artesanías	Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No
		Medianas	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No
		Muy Grandes	Si	No	No	No	No
	Marqueterías	Pequeñas	Si	Si	Si	No	No
		Medianas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	NO	No	No
	Carnicerías	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Ferreterías	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Centros de Fotocopiado	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Imprentas	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Mueblerías	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Pescaderías	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Licoreras		Si	No	No	No	No
	Productoras de masa de pan para distribución		Si	No	No	No	No
	Venta de Computadoras, equipo y programas	Pequeñas	Si	Si	Si	No	No
		Medianas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Estudios Fotográficos	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Tiendas de Ropa o Textiles	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 11 COMERCIAL C	Centros comerciales	Pequeños	Si	Si	Si	No	No
		Medianos	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Depósitos de materiales	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Exhibición y Ventas de Vehículos		Si	No	No	No	No
	Armerías		Si	No	No	No	No
	Hoteles	Pequeños	Si	Si	Si	No	No
		Medianos	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
		Pequeños de montaña	No	No	No	No	Si
	Sodas o Cafés	Pequeños	Si	Si	Si	Si (≤ 30m^2)	No
		Medianos	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No
		Muy grandes	Si	No	No	No	No
	Restaurantes	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Supermercados	Pulperías o minimercados	Si	Si	Si	Si	No
		Pequeños	Si	Si	Si	No	No
		Medianos	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 12 COMERCIAL D	Viveros orgánicos		No	No	No	No	Si
CAPÍTULO 13 SERVICIOS A	Alquiler de Películas		Si	Si	Si	No	No
	Cementerios		No	No	Si	No	No
	Peluquerías y Salones de Belleza	Pequeños	Si	Si	Si	Si	No
		Medianos	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No
	Reparación de Calzado		Si	Si	Si	Si (≤ 30 m^2)	No
	Veterinarias	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Salones Comunales		Si	Si	Si	Si	No
CAPÍTULO 14 SERVICIOS B	Centrales Telefónicas		Si	Si	No	No	No
	Funerarias	Pequeñas	Si	Si	Si	No	No
		Medianas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Lavanderías	Pequeñas	Si	Si	Si	No	No
		Medianas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Oficina de correos	Pequeñas	Si	Si	Si	No	No
		Medianas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Oficinas	Pequeñas	Si	Si	Si	Si	No
		Medianas	Si	Si	Si	No	No
		Grandes	Si	Si	No	No	No
		Muy Grandes	Si	No	No	No	No
	Oficinas Bancarias		Si	Si	No	No	No
	Centros de Apuestas (Sportbook)		Si	Si	No	No	No
	Cajeros Automáticos		Si	Si	No	No	No
	Organismos internacionales, embajadas	Pequeños	Si	Si	Si	No	No
		Medianos	Si	Si	No	No	No

TIPO DE USO			Comercial	Mixto	Predominantemente Residencial	Residencial	No Urbana
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Lugares de culto religioso	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 15 SERVICIOS C	Alquiler de vehículos y maquinaria	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Clínicas Veterinarias	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Ebanisterías y fábricas de muebles	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Talleres de enderezado y pintura	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Talleres Eléctricos	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Talleres mecánicos	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 16 ENTRETENIMIENTO A	Café Internet	Pequeños	Si	Si	Si	No	No
		Medianos	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Juegos de video	Pequeños	Si	Si	Si	No	No
		Medianos	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Boleras		Si	No	No	No	No
	Salas de Billar	Pequeñas	Si	Si	Si	No	No
		Medianas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Salones de Patines		Si	No	No	No	No
	Salones de Juegos Infantiles y/o Juveniles		Si	No	No	No	No
	Club Campestre		No	No	No	No	Si
	Club Social	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Cines		Si	Si	No	No	No
	Gimnasios		Si	Si	No	No	No
CAPÍTULO 17 ENTRETENIMIENTO B	Cantina o Bar		Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 18 ENTRETENIMIENTO C	Clubes Nocturnos(Tipos i y ii)		Si	No	No	No	No
	Salones de Baile		Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 19 ALMACENAMIENTO	Bodegas de materiales no peligrosos	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Bodegas de Recuperación	Pequeñas	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 21 TRANSPORTES A	Bombas de Gasolina	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Estacionamiento de Autobuses		Si	Si	Si (con restricciones)	No	No
	Estacionamientos Públicos Comerciales	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
	Lavacarros	Pequeños	Si	Si	No	No	No
		Grandes	Si	No	No	No	No
CAPÍTULO 22 TRANSPORTES B	Terminal de buses		Si	Si	No	No	No
CAPÍTULO 23 PROTECCIÓN AMBIENTAL	Parque, área deportiva o recreativa pública		Si	Si	Si	Si	Si
	Zonas Protegidas		Si	Si	Si	Si	Si

Tabla 2. Resumen de Usos No Permitidos en Montes de Oca

Tajos extracción de materiales férreas y no ferrosos y otros acordados	Botaderos de desecho para escombro
Viveros Tradicionales	Pistas de Autocross o Motocross
Autobancos	Bodegas de Materiales Peligrosos
Moteles	Usos Industriales (con las excepciones del artículo 58)
Clubes Nocturnos para adultos.	Casinos
Rellenos sanitarios	Depósitos subterráneos de desechos
Plantas de tratamiento de desechos sólidos	

DENSIDAD: Articulo 6.4 Reglamento de construcciones del INVU.

URBANIZACION TRADICIONAL / AREA TRIBUTARIA EN m^2		
NUMERO DE DORMITORIOS	SIN CLOACA	CON CLOACAS
03	150	96
02	135	80
01	120	65
CONJUNTO HABITACIONAL / AREA TRIBUTARIA EN m^2		
NUMERO DE DORMITORIOS	SIN CLOACA	CON CLOACAS
03	120	60
02	105	45
01	90	30