



CERTIFICADO DE USO DE SUELO

RMU 2421/ N° Trámite 19069-2025

Se extiende RESOLUCIÓN MUNICIPAL DE UBICACIÓN DE USO DEL SUELO para la Propiedad **LUIS ENRIQUE ESTRADA CEDEÑO** Ced: 1-1160-0154 Plano G-0314239-1996, de la Finca 5-132671-000, Ubicada en Nicoya.

Afectaciones Generales:

DENTRO DEL PLAN REGULADOR	SI	NO	
DENTRO DEL CUADRANTE URBANO	SI	NO	
DENTRO DEL ÁREA DE EXPANSIÓN	SI	NO	

CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Retiros mínimos:

A) Frontal: Debe respetar la futura ampliación vial + 2 m de antejardín.

B) Lateral: no hay (Material incombustible) ó (1.5 m ventana con Tapia, 3 m sin tapia)

C) Posterior: 1 piso..... 1,50 m con Tapia.....3,00 m sin tapia

2 pisos..... 3,00 m con Tapia.....4,00 m sin tapia

Cada piso extra aumentara un metro por piso (aplica para el retiro lateral con ventanas)

D) Cobertura: 70 % de huella impermeable máxima. (Incluir tabla de cobertura en planos)

Dependerá de la tabla de Senara.

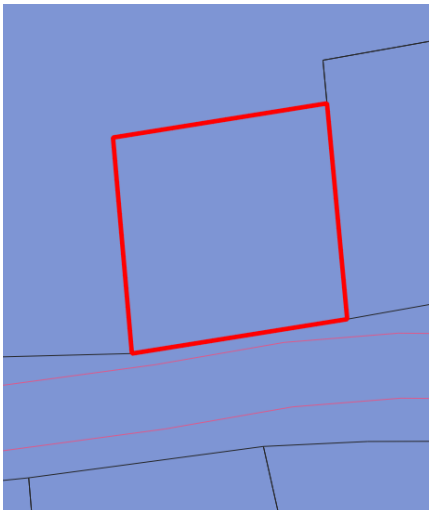
E) Altura máxima: 1,5 veces el ancho promedio del derecho de vía el cual enfrente la edificación, medido éste desde la línea de propiedad. En caso que el predio enfrente 2 o más vías, el cálculo de la altura se realiza con base al derecho de vía más ancho.



Observaciones:



Zona de Riesgo Se le previene al desarrollador que deberá cumplir con la valoración del profesional responsable de las obras Civiles a desarrollar, definiendo los diseños estructurales aptos para este tipo de terrenos. Así como, el cumplimiento de los estudios que indique el Ing. Municipal. Dado a que la propiedad se ubica dentro del área de amenaza potencial de inundación por crecidas de Río, según cartografía de la Comisión Nacional de Emergencias. **(MANCHA ROJA)**



Zona de Riesgo: Parcialmente afectado por riesgo de inundación. Se le previene al desarrollador que deberá cumplir con la valoración del profesional responsable de las obras Civiles a desarrollar, definiendo los diseños estructurales aptos para este tipo de terrenos. Así como, el cumplimiento de los estudios que indique el Ing. Municipal. Dado a que la propiedad se ubica dentro del área de amenaza potencial de inundación por crecidas de Río, según cartografía de la Comisión Nacional de Emergencias. (mancha roja)

Para mayor información sobre niveles de inundación


La propiedad se ve afectada por el acuífero Potrero-Caimital: Mancha amarilla

La propiedad se ve afectada por vulnerabilidad Potrero - Caimital.

La mancha azul representa vulnerabilidad media.



Por lo que debe de guiarse en la matriz de genérica para acuíferos del SENARA ANEXO 1.

 MATRIZ GENERICA DE PROTECCIÓN DE ACUIFEROS REFERIDA A - ACTIVIDADES URBANISTICAS, CONDOMINIALES, TURISTICAS Y COMERCIAL MASIVO -			
Tipo de actividad	Riesgo	Regulaciones para la protección del recurso hídrico en función de la vulnerabilidad a la contaminación acuífera	Regulaciones para la protección del recurso hídrico en función de la recarga acuífera
Actividad Nueva	Bajo	Se permite.	Se permite.
	Medio	1- Solo se permiten en zonas de alta vulnerabilidad densidades poblacionales menores a 80 hab/ha con tanque séptico. 2- Solo se permiten en zonas de media vulnerabilidad densidades poblacionales menores a 150 hab/ha con tanque séptico.	1- Solo se permiten en zonas de alta recarga densidades de hasta 80 hab/ha y coberturas hasta un 20%. 2- Solo se permiten en zonas de media recarga densidades de hasta 151 hab/ha y coberturas hasta un 40%.
	Alto	1- En zonas de vulnerabilidad alta solo se permiten densidades poblacionales de 80 a 150 hab/ha donde exista red pública de alcantarillado sanitario o sistema de tratamiento de aguas residuales evaluado y aprobado por el Ministerio de Salud o la instancia competente. 2- En zonas de vulnerabilidad media solo se permiten densidades poblacionales mayores de 151 hab/ha donde exista red pública de alcantarillado sanitario o sistema de tratamiento de aguas residuales evaluado y aprobado por el Ministerio de Salud o la instancia competente.	1- Solo se permiten en zonas de alta recarga densidades poblacionales menores de 80 hab/ha y coberturas menores de 20%. Puede aumentar la cobertura hasta en un 20% adicional si se aplican medidas tecnológicas que compensen la pérdida de infiltración de la cobertura adicional, para lo cual se debe presentar estudio que demuestre dicha compensación a valoración al SENARA. 2- Se permite en zonas de media recarga densidades poblacionales menores de 151 hab/ha y coberturas menores de 40%. Puede aumentar la cobertura hasta en un 20% adicional si se aplican medidas tecnológicas que compensen la pérdida de infiltración de la cobertura adicional, para lo cual se debe presentar estudio que demuestre dicha compensación a valoración al SENARA.
	Muy alto	1- En las zonas de muy alto riesgo no se permite ningún tipo de desarrollo. 2- Solo se permiten obras de baja amenaza y baja cobertura que por su naturaleza, no impacte la calidad o cantidad del recurso hídrico, como son tuberías de agua potable, caminos públicos, puentes, reforestaciones, captaciones de aguas, tendidos eléctricos y torres de celulares con energía solar o eléctrica.	1- En las zonas de muy alto riesgo no se permite ningún tipo de desarrollo. 2- Se permiten obras de baja amenaza y baja cobertura que por su naturaleza, no impacte el recurso hídrico, como son tuberías de agua potable, caminos públicos, puentes, reforestaciones, captaciones de aguas, tendidos eléctricos y torres de celulares con energía solar o eléctrica.

Se concluye: USO DE SUELO CONFORME	VIGENCIA / 2 AÑOS
-------------------------------------------	----------------------

Notas: Si la Resolución Municipal (Uso de Suelo) es positivo, no obliga la Municipalidad a otorgar la respectiva patente o Licencia de Construcción, esta debe de ser solicitado de conformidad con la normativa establecido por esta institución para estos efectos. Quedando sujeto a las disposiciones de la legislación vigente y en observancia de nuestro ordenamiento jurídico, cualquier transgresión a las normas, producirá anulación del acto administrativo.

Arq. Ariadna Obando Espinoza
Coordinador de Planificación Urbana
Municipalidad de Nicoya