

J&J REAL ESTATE CR

Web: www.jjrealestatecr.net
FB: J&J Real Estate CR

Lote de 6,780m^2 con vista en Alto de las Palomas

Lote en Santa Ana / 6,780m² con excelente vista en Alto de las Palomas

COD. REF.: 0219. Excelente oportunidad de inversión, se vende lote con vista espectacular, frente a calle pública asfaltada, tramites de permisos avanzados, se entrega con anteproyecto de 2 edificios de 20 apartamentos, fácil de desarrollar en una zona muy tranquila de muy fácil acceso rodeado de un ambiente natural.

DETALLES DE LA PROPIEDAD Y USO DE SUELO:

- Lote: 6,780 m².
- Rodeada de un entorno natural.
- Frente a calle asfaltada del lote
- Cobertura: 16% aprobado. Existe la posibilidad de negociar con la municipalidad para aumentar la densidad hasta el 20%.
- Retiros frontales, laterales y posteriores de 15m.
- Altura de edificación máxima de 12m.
- Se permiten edificios multifamiliares.
- Propiedad libre de gravámenes o anotaciones.
- Cuenta con disponibilidad de agua potable frente al lote.
- Frente a calle pública adoquinada.
- Buena conformación de frente – fondo.
- Cuenta con vista espectacular a la ciudad y las montañas.
- Ingreso sobre calle pública asfaltada.
- Cerca de proyectos habitacionales a menos de 100m.
- Residencial de baja densidad.
- Exclusivo y al Final de Calle Privada.
- Propiedad rodeada de parque nacional y mucha área verde.
- Con tramites de permisos bastante adelantados, con Estudio de suelo, con levantamiento topográfico, con todos los servicios, el precio incluye un anteproyecto de dos edificios o torres que darían un total de 20 apartamentos, cada Torre de 3 pisos, + Sótano para Estacionamientos cubiertos, los pisos 1 y 2 prevén Cuatro Apartamentos x piso de 110 Mts2 promedio y El piso 3 Dos Apartamentos de 220 Mts2 Cada uno , en este terreno todas las unidades contarían con excelente vista y se puede desarrollar grandes espacios recreacionales.

Usos permitidos:

- Para Uso residencial: Viviendas unifamiliares y multifamiliares, 16% de cobertura, cuenta con anteproyecto diseñado para 2 edificios de 3 pisos con 10 apartamentos por edificio más sótano, 4 apartamentos por piso.

PRECIO DE VENTA LOTE: $680,000 Precio de oferta rebajado!
Precio original: $130 x m2 ($878,665.00). Negociable, Se Escuchan Ofertas.

Ver Video

Terreno 6,780m² Para Desarrollo Valle en Alto de las Palomas, Santa Ana, Cerca de Solaris

Descripción del Inmueble
Lote en Alto Palomas – NUEVO PRECIO DE OPORTUNIDAD

Precio de Venta: US$680,000 Negociable.
Superficie Terreno: 6,780,00 m²

Terreno de alta plusvalía para construir con un área de 6,780m2, ubicación Premium en Alto de Las Palomas, Santa Ana con una vista encantadora del Valle y la ciudad, cerca de los desarrollos residenciales más exclusivos de la zona, como Solaris.

Trámites de Permisos, Estudio de Suelos, Levantamiento Topográfico, y todos los servicios disponibles.

Es un lote básicamente residencial, para lo cual entre diferentes estudios de uso y desarrollo se realizó un anteproyecto de dos edificios o torres que darían un total de 20 departamentos, cada torre de 3 plantas, + Sótano para estacionamiento techado, Los pisos 1 y 2 cuentan con cuatro apartamentos por piso de 110 m2 promedio y el piso 3, dos apartamentos de 220 m2 cada uno, en este terreno todas las unidades tendrían excelentes vistas y se pueden desarrollar amplios espacios de esparcimiento.

Además, también se pueden desarrollar Town Houses o varias casas independientes en una urbanización cerrada o también una vivienda unifamiliar.

El terreno ya tiene aprobada por la Municipalidad una cobertura del 16%; también se puede lograr una mejor cobertura negociando mejoras municipales con la Alcaldía.

Sobre la ubicación: El lote Vista Palomas tiene una de las ubicaciones más cotizadas, entre Escazú y Santa Ana. A pocos minutos de la ruta 27 y acceso a todos los centros comerciales más destacados, supermercados, entretenimiento y los mejores y refinados restaurantes del valle central.

Entorno:

- Aeropuerto
- Árboles frutales
- Autopista
- Bomberos
- Campo
- Centro comercial
- Centro urbano
- Escuela
- Farmacia
- Gasolinera
- Hospital
- Estación de autobuses
- Parques y jardines
- Comercio
- Taxis
- Transportes públicos
- Vista a la ciudad
- Zona comercial

Fotos

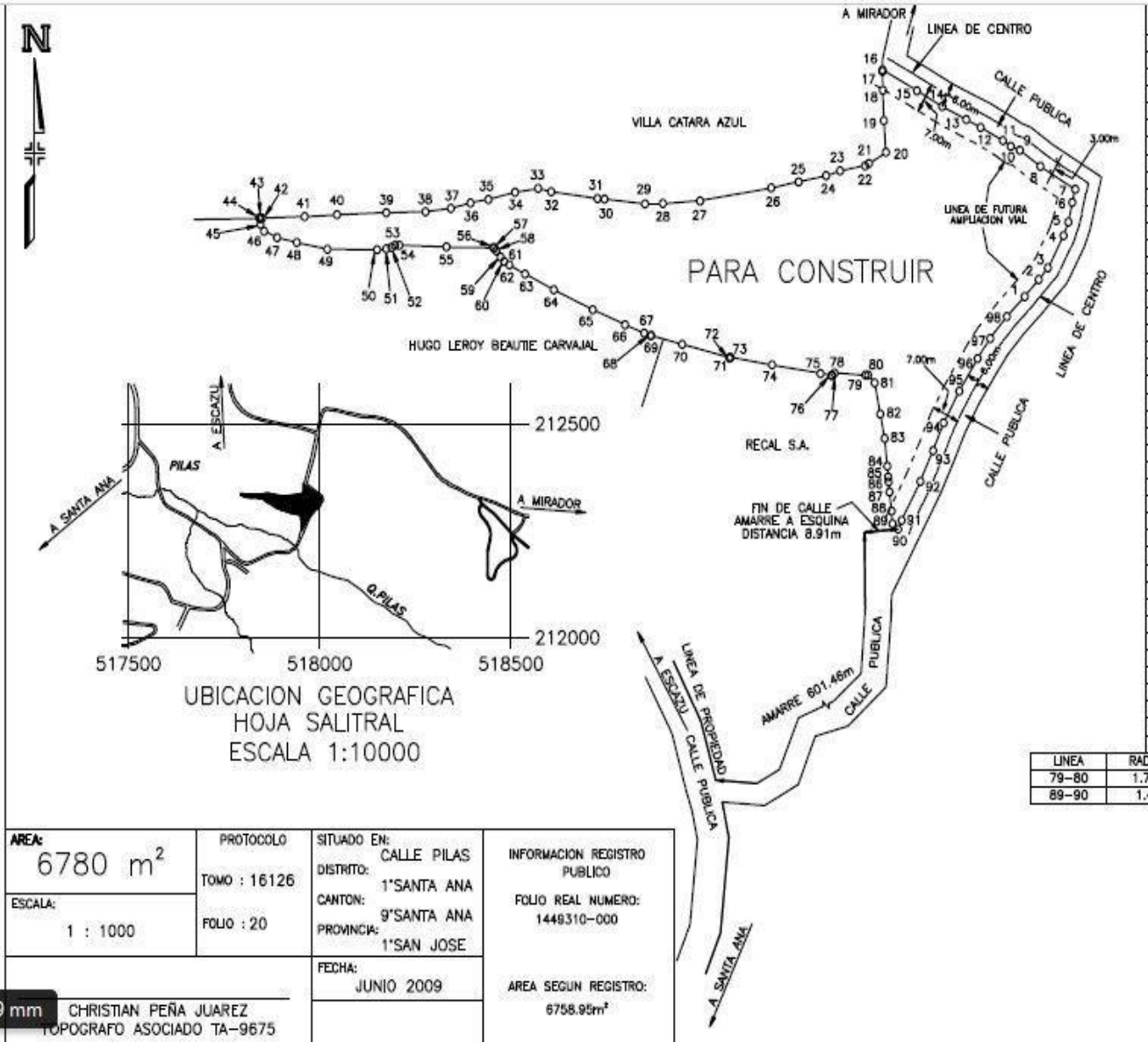

J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria!
J&J REAL ESTATE CR

Ubicación



Croquis Plano





DERROTERO				
LINEA	AZIMUT		DISTANCIA	
	o	'	m	cm
63–64	116	26	8	33
64–65	114	27	11	20
65–66	112	49	9	17
66–67	110	57	5	37
67–68	108	13	1	86
68–69	106	30	0	03
69–70	104	23	8	42
70–71	104	15	12	71
71–72	85	14	0	25
72–73	51	41	0	08
73–74	99	10	10	98
74–75	98	55	12	87
75–76	99	15	2	84
76–77	94	19	0	23
77–78	40	31	0	80
78–79	93	43	8	14
79–80	91	59	0	76
80–81	135	52	2	40
81–82	168	39	7	45
82–83	169	04	5	88
83–84	173	44	8	55
84–85	173	58	2	50
85–86	174	27	1	12
86–87	174	00	2	44
87–88	173	58	4	50
88–89	174	25	2	99
89–90	128	33	1	92
90–91	22	50	2	25
91–92	28	14	10	32
92–93	24	26	7	95
93–94	23	46	7	04
94–95	28	25	8	50
95–96	32	15	9	06
96–97	34	42	5	66
97–98	40	42	6	81
98–1	44	33	6	55
AREA DEL POLIGONO			6779.97m²	
SECTOR CIRCULAR 79–80			0.02m²	
SECTOR CIRCULAR 89–90			0.51m²	
AREA TOTAL			6780.5m²	

LINEA	RADIO	TANGENTE	CUERDA	LONGITUD
79–80	1.77	0.39	0.76	0.77
89–90	1.4	1.33	1.92	2.12

12–13	294	56	4	23
13–14	295	55	6	95
14–15	299	22	7	59
15–16	298	26	10	25
16–17	179	28	0	41
17–18	178	48	4	36
18–19	177	39	7	14
19–20	175	48	7	46
20–21	239	44	5	15
21–22	242	44	1	19
22–23	259	50	6	64
23–24	252	10	3	76
24–25	258	46	7	38
25–26	258	41	7	33
26–27	260	49	18	86
27–28	266	13	9	70
28–29	269	03	4	72
29–30	275	58	10	58
30–31	275	47	1	82
31–32	277	10	12	28
32–33	283	13	3	49
33–34	261	27	6	07
34–35	256	46	7	20
35–36	259	56	4	68
36–37	256	25	5	30
37–38	262	43	6	73
38–39	268	50	10	23
39–40	267	50	12	93
40–41	267	16	8	42
41–42	268	02	11	21
42–43	277	18	0	47
43–44	255	25	0	27
44–45	165	25	1	51
45–46	149	17	1	84
46–47	113	07	3	71
47–48	102	40	5	23
48–49	101	22	8	17
49–50	90	32	13	01
50–51	84	16	2	35
51–52	78	33	1	48
52–53	58	22	1	02
53–54	89	26	1	20
54–55	92	02	12	26
55–56	91	00	12	28
56–57	92	13	0	34
57–58	145	08	0	76
58–59	143	31	1	81
59–60	139	35	1	43
60–61	119	59	1	56
61–62	157	45	0	02
62–63	116	41	4	68

AREA: 6780 m²	PROTOCOLO TOMO : 16126 FOLIO : 20	SITUADO EN: DISTRITO: CALLE PILAS 1°SANTA ANA CANTON: 9°SANTA ANA PROVINCIA: 1°SAN JOSE	INFORMACION REGISTRO PUBLICO FOLIO REAL NUMERO: 1449310-000
ESCALA: 1 : 1000		FECHA: JUNIO 2009	AREA SEGUN REGISTRO: 6758.95m²
CHRISTIAN PEÑA JUAREZ TOPOGRAFO ASOCIADO TA-9675			

NOTAS :

- LINDEROS EXISTENTES
- LEVANTAMIENTO POLAR
- POLIGONAL ABIERTA
- ERRORES ESTIMADOS
  ERROR LINEAL 0.01m
  ERROR ANGULAR 00'01
- MODIFICA PLANO CATASTRADO N°SJ-343459-1986
- FRENTE A CALLE PUBLICA 150.78m DEL VERTICE 16 AL 90
- DOY FE DE QUE EL PRESENTE LEVANTAMIENTO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 13 DE LA LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS

mm

MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA

DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA

27 de Enero del 2010
MSA-DOT-D-04-043-2010

Señor
Francisco Velázquez Viloria
Dipter Enterprises S.A
Fax: 22037708

Reciba un cordial saludo y revisada la información aportada con los estudios registrales con el objetivo de aplicar el Artículo 3 inciso 3 del Plan Regulador le indico lo siguiente.

- Cabe indicar que el Concejo Municipal aprobó un Reglamento para aplicar el inciso 3 del Artículo 3 del Plan Regulador del Cantón de Santa Ana mediante la Gaceta 189 del 01 de octubre del 2008.
- La propiedad con plano catastrado SJ-343459-1996 se encuentra según Plan Regulador en la Zona de Protección.
- Aplicando dicho Reglamento a la propiedad con plano catastrado SJ-343459-1996 se le autoriza una cobertura de 16 % y deberá dejar retiros frontal, lateral y posterior de 15 m con una altura de edificaciones igual o inferior a los 12 m.
- Los edificios multifamiliares son permitidos en la Zona de Protección y se considerara como cobertura toda aquella estructura vertical u horizontal que impermeabilice el suelo.

Sin más se despide:

MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA
DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Ing. Jeffrey Zumbado Vargas
Director
Dirección de Ordenamiento Territorial



En atención a la solicitud de uso de suelo N° 20887, presentada ante esta institución, le informo:

1. Información registral, catastral y datos geográficos del terreno.

De acuerdo con la información contenida en el plano catastrado aportado y la base de datos del Catastro Nacional y Registro Nacional de la Propiedad, el terreno presenta las siguientes características:

Plano:	1-1374964-2009	Área plano (m²):	6780	Distrito:	Santa Ana
Folio real:	1449310---000	Área registro (m²):	6780	N° predio:	117068000

2. Ubicación del terreno según el mapa de zonificación del Plan Regulador.

Según la ubicación geográfica del terreno, el mismo, se encuentra en Zona de Protección, cuyas regulaciones se transcriben en forma textual:

Artículo 13. Zona de Protección (ZP):

Esta zona corresponde a la ubicada fuera del Anillo de Contención Urbana del la G.A.M., a las márgenes y cañones de los ríos y a las Zonas de Reserva Forestal decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

1. Usos Permitidos y Requisitos:

La zona que abarca parte de la "Reserva Forestal de los Cerros de Escazú y Cerro Las Palomas", se regirá por el Reglamento respectivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Las segregaciones podrán darse solamente frente a camino público existente a la fecha de aprobación de este Plan Regulador y con un frente mínimo de 20,00 metros.

Los permisos de construcción quedarón sujetos a la existencia o provisión de servicios mínimos en la zona.

Se permitirán las siguientes construcciones:

1.1. Vivienda para uso del propietario, otras necesarias para uso y servicio de la finca.

1.2 Relacionadas con la actividad agrícola local.

1.3 Para servicios estatales

1.4 Infraestructura para redes de servicios nacionales o municipales.

1.5 Clubes campestres, hoteles, proyectos multifamiliares, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales.

1. Localización: frente a vías de red nacional o local, esto último a criterio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

2. Altura de edificación:

- fachada mayor: menor de 12 metros o 3 pisos. Se podrán aceptar alturas mayores siempre y cuando cumplan con los retiros siguientes:

3. Retiros mínimos (lateral, frontal y posterior):

Las construcciones con alturas inferiores o iguales a 12 metros o 3 pisos deberán dejar 20,00 metros. Para las construcciones con alturas mayores a las anteriores, adicionalmente a los 20,00 metros señalados se deberá dejar 10,00 metros adicionales por cada piso en exceso.

4. Área mínima: 2 hectáreas.

5. Cobertura máxima: 10%

6. Densidad permitida:



- Hoteles. 20 habitaciones por hectárea.
- Multifamiliares: 60 habitantes por hectárea.

Las edificaciones para los usos aceptados en el inciso 1.5 se harán bajo un estricto control del impacto que pueda generar en la zona donde se instalarón, proporcionando los elementos de juicio necesarios para evaluar dichos impactos, debiendo aportarse como mínimo lo siguiente:

- Estudio de impacto ambiental aprobado por MIRENEM, prestando especial atención al efecto que podría originar el movimiento de tierras y la apertura de vías de acceso.
- Estudio de drenaje pluvial, para retención de aguas de modo de minimizar el proceso de erosión de suelo y el aumento de escorrentía, debidamente aprobado por el Servicio Nacional de Electricidad (SNE).
- Estudio de drenaje de aguas servidas con un tipo de solución que permita minimizar la contaminación a través de una planta de tratamiento, autorizado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Ministerio de Salud.
- Análisis de la vocación de suelo, se deberá mantener por lo menos en un 50% el uso definido por la vocación del suelo de acuerdo con el patrón existente al momento de comenzar a edificar.
- Análisis de la disponibilidad de mano de obra en la zona donde se instalará la edificación para asegurar que no se entrará en competencia con la mano de obra agrícola.

Los usos indicados en este inciso se podrán dar siempre y cuando no existan restricciones especiales que impidan cualquier tipo de construcción.

---

3. Análisis del terreno según la zonificación:

3.1 Análisis según la ZP (Multifamiliares):

Porcentaje zona:	100 %
Densidad (habitantes):	40.68
Cobertura permitida (m²):	678.00 m2
Línea construcción (m):	Calle municipal: 27.00m medidos desde línea centro actual. Urbanizaciones y condominios ya constituidos: Solo rige el retiro frontal, según lo indique el reglamento interno del condominio o alguna resolución municipal. Ruta nacional: Solicitar alineamiento en el M.O.P.T.

4. Resolución:

4.1 De acuerdo con el Plan Regulador, el uso que se pretende dar (Construcción de apartamentos de uso habitacional en multifamiliar, en finca baldía) ES CONFORME con las regulaciones de la ZP.

4.2 Se informa que existen los oficios IMN-DA-1359-2008 y IMN-DA-244-07 sobre cuerpos de agua cercanos a la finca. Este uso está condicionado a que la actividad que se pretende no tenga afectaciones según lo establece la legislación vigente a los cuerpos de agua. El interesado debe gestionar las consultas necesarias.

5. Observaciones generales:

5.1 Se informa que es responsabilidad del propietario tener todos los permisos de construcción en la finca aprobados para la actividad solicitada; este Proceso no es el encargado ni responsable por las construcciones o autorizaciones en la finca para actividades desarrolladas en obras sin permisos de construcción y las implicaciones que conlleva el riesgo a terceros de no tener visto bueno de la normativa o códigos constructivos relacionados (sísmico, estructural, eléctrico, cimentaciones, ambiental, u otros) por no contar con su respectivo permiso, así como el del riesgo por amenazas naturales, incendios, ambiental, de salud u otros. En caso de que existan, previo a obtener nuevas licencias municipales, es deber del interesado demoler u obtener los permisos de las



obras que no tengan y/o no cumplan con las regulaciones vigentes; por lo que los elementos existentes en la finca serán contabilizados para el cálculo de cobertura, densidad, retiros, alturas y otros, hasta que se complete el proceso de demolición o de sus respectivos permisos, en aplicación del artículo 3 del Plan Regulador y las disposiciones del reglamento y Ley de Construcciones sobre: seguridad humana y protección contra incendios, permisos de construcción sobre obras nuevas, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones, así como el cambio de clasificación de las edificaciones.

5.2 El certificado de uso de suelo no implica aprobación ni rechazo de otros trámites, como el permiso de construcción u otras licencias municipales, para los cuales deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en esta Municipalidad y con la normativa ambiental, sanitaria, urbanística y otras vigentes, en especial aquellas que regulan el tipo de actividad a instalar o desarrollar en el terreno.

5.3 Deberá mantener confinadas dentro de la propiedad, todas las posibles molestias que genere la actividad, ya sea constructiva, comercial, industrial u otra.

5.4 En caso de que la línea de construcción del M.O.P.T, sea menor a la línea de construcción según Plan Regulador, prevalecerá el alineamiento municipal.

5.5 Cuando la actividad a instalar o a desarrollar en el terreno, lo requiera, deberá contemplar espacio para estacionamientos, de conformidad con el Reglamento de Construcciones.

5.6 La gestión de Ordenamiento Territorial, verificara que los planos constructivos cumplan con la normativa indicada en este Certificado de Uso de Suelo.

5.7 Cualquier dato falso o incorrecto suministrado por el solicitante en la solicitud de Certificado de Usos de Suelo, anula el presente Certificado.

5.8 Este Certificado de Uso de Suelo, no contempla el estudio por afectación de nacientes u otros cuerpos de agua, por lo que el interesado deberá solicitarlo ante el ente correspondiente (alineamiento ante el INVU en apego al Protocolo para el otorgamiento de alineamientos de las áreas de protección según la Ley Forestal No.7575 (Alcance No.146, La Gaceta No.144, 17JUN2020)).

5.9 En todo lo no expresamente regulado por el Plan Regulador del cantón Santa Ana, se aplicarán las leyes y reglamentos de orden regional o nacional vigentes.

5.10 Este certificado de uso de suelo se otorga con base en el Plan Regulador del cantón Santa Ana, publicado en la gaceta N° 74, del viernes 19 de abril de 1991, no incluye estudios por afectación a sitios o cuerpos que regulen la actividad solicitada en otra normativa (a menos que sea expresamente mencionada), el interesado o usuario del documento deberá verificar la ubicación de la finca en relación con su normativa específica, en caso de que exista o aplique.

5.11 Contra el presente acto administrativo caben potestativamente los recursos de revocatoria ante este Proceso y el recurso de Apelación ante el Alcalde, en el plazo de cinco días hábiles, conforme lo dispone la más reciente reforma, Ley No 9542 -Ley de Fortalecimiento de la Policía Municipal-, al artículo 171 del Código Municipal.



En atención a la solicitud de uso de suelo N° 6205, presentada ante esta institución, le informo:

1. Información registral, catastral y datos geográficos del terreno.

De acuerdo con la información contenida en el plano catastrado aportado y la base de datos del Catastro Nacional y Registro Nacional de la Propiedad, el terreno presenta las siguientes características:

Plano:	1-343459-1996	Área plano (m²):	6758.95	Distrito:	Santa Ana
Folio real:	1449310---000	Área registro (m²):	6758.95	N° predio:	117068000

2. Ubicación del terreno según el mapa de zonificación del Plan Regulador.

Según la ubicación geográfica del terreno, el mismo, se encuentra en Zona de Protección, cuyas regulaciones se transcriben en forma textual:

Artículo 13. Zona de Protección (ZP):

Esta zona corresponde a la ubicada fuera del Anillo de Contención Urbana del la G.A.M., a las márgenes y cañones de los ríos y a las Zonas de Reserva Forestal decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

1. Usos Permitidos y Requisitos:

La zona que abarca parte de la "Reserva Forestal de los Cerros de Escazú y Cerro Las Palomas", se regirá por el Reglamento respectivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Las segregaciones podrán darse solamente frente a camino público existente a la fecha de aprobación de este Plan Regulador y con un frente mínimo de 20,00 metros.

Los permisos de construcción quedarán sujetos a la existencia o provisión de servicios mínimos en la zona.

Se permitirán las siguientes construcciones:

1.1. Vivienda para uso del propietario, otras necesarias para uso y servicio de la finca.

1.2 Relacionadas con la actividad agrícola local.

1.3 Para servicios estatales

1.4 Infraestructura para redes de servicios nacionales o municipales.

1.5 Clubes campestres, hoteles, proyectos multifamiliares, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales.

1. Localización: frente a vías de red nacional o local, esto último a criterio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

2. Altura de edificación:

- fachada mayor: menor de 12 metros o 3 pisos. Se podrán aceptar alturas mayores siempre y cuando cumplan con los retiros siguientes:

3. Retiros mínimos (lateral, frontal y posterior):

Las construcciones con alturas inferiores o iguales a 12 metros o 3 pisos deberán dejar 20,00 metros. Para las construcciones con alturas mayores a las anteriores, adicionalmente a los 20,00 metros señalados se deberá dejar 10,00 metros adicionales por cada piso en exceso.

4. Área mínima: 2 hectáreas.

5. Cobertura máxima: 10%

6. Densidad permitida:



- Hoteles. 20 habitaciones por hectárea.
- Multifamiliares: 60 habitantes por hectárea.

Las edificaciones para los usos aceptados en el inciso 1.5 se harán bajo un estricto control del impacto que pueda generar en la zona donde se instalarán, proporcionando los elementos de juicio necesarios para evaluar dichos impactos, debiendo aportarse como mínimo lo siguiente:

- Estudio de impacto ambiental aprobado por MIRENEM, prestando especial atención al efecto que podría originar el movimiento de tierras y la apertura de vías de acceso.
- Estudio de drenaje pluvial, para retención de aguas de modo de minimizar el proceso de erosión de suelo y el aumento de escorrentía, debidamente aprobado por el Servicio Nacional de Electricidad (SNE).
- Estudio de drenaje de aguas servidas con un tipo de solución que permita minimizar la contaminación a través de una planta de tratamiento, autorizado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Ministerio de Salud.
- Análisis de la vocación de suelo, se deberá mantener por lo menos en un 50% el uso definido por la vocación del suelo de acuerdo con el patrón existente al momento de comenzar a edificar.
- Análisis de la disponibilidad de mano de obra en la zona donde se instalará la edificación para asegurar que no se entrará en competencia con la mano de obra agrícola.

Los usos indicados en este inciso se podrán dar siempre y cuando no existan restricciones especiales que impidan cualquier tipo de construcción.

---

3. Análisis del terreno según la zonificación:

3.1 Análisis según la ZP (Multifamiliares):

Porcentaje zona:	100 %
Densidad (habitantes):	40.55
Cobertura permitida (m²):	675.89 m2
Línea construcción (m):	Calle municipal: 27.00m medidos desde línea centro actual. Urbanizaciones y condominios ya constituidos: Solo rige el retiro frontal, seg?n lo indique el reglamento interno del condominio o alguna resoluci?n municipal. Ruta nacional: Solicitar alineamiento en el M.O.P.T.

4. Resolución:

4.1 De acuerdo con el Plan Regulador, el uso que se pretende dar (CONSTRUCCIÓN DE MULTIFAMILIAR) ES CONFORME con las regulaciones de la ZP.

5. Observaciones generales:

5.1 Lo anterior no implica aprobación del permiso de construcción u otras licencias municipales, para lo cual deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en esta Municipalidad y con la normativa ambiental, sanitaria, urbanística y otras vigentes, en especial aquellas que regulan el tipo de actividad a instalar o desarrollar en el terreno.

5.2 Deberá mantener confinadas dentro de la propiedad, todas las posibles molestias que genere la actividad.

5.3 En caso que la línea de construcción del M.O.P.T, sea menor a la línea de construcción según Plan Regulador, prevalecerá el alineamiento municipal.

5.4 Cuando la actividad a instalar o a desarrollar en el terreno, lo requiera, deberá contemplar espacio para estacionamientos, de





conformidad con el articulo XVIII.2, del Reglamento de Construcciones.

5.5 El Departamento de Ordenamiento Territorial, verificara que los planos constructivos cumplan con la normativa indicada en este Certificado de Uso de Suelo, en caso de incumplir, no se autorizara el permiso de construcción.

5.6 Cualquier dato falso o incorrecto suministrado por el solicitante en la solicitud de Certificado de Usos de Suelo, anula el presente Certificado.

5.7 Este Certificado de Uso de Suelo, no contempla el estudio por afectación de nacientes u otros cuerpos de agua, por lo que el interesado deberá solicitarlo ante el ente correspondiente.

5.8 En todo lo no expresamente regulado por el Plan Regulador del cantón Santa Ana, se aplicaran las leyes y reglamentes de orden regional, nacional vigentes.

5.9 Este certificado de uso de suelo se otorga con base en el Plan Regulador del cantón Santa Ana, publicado en la gaceta N° 74, del viernes 19 de abril de 1991.

5.10 Contra el presente acto administrativo caben potestativamente los recursos de revocatoria ante este Proceso y el recurso de Apelación ante el Alcalde, en el plazo de cinco días hábiles, conforme lo dispone la más reciente reforma, Ley No 8773, al artículo 162 del Código Municipal.

Uso de suelo
Condominio
Multifamiliar



En atención a la solicitud de uso de suelo N° 6566, presentada ante esta institución, le informo:

1. Información registral, catastral y datos geográficos del terreno.

De acuerdo con la información contenida en el plano catastrado aportado y la base de datos del Catastro Nacional y Registro Nacional de la Propiedad, el terreno presenta las siguientes características:

Plano:	1-1374964-2009	Área plano (m²):	6780	Distrito:	Santa Ana
Folio real:	1449310---000	Área registro (m²):	6758.95	N° predio:	117068000

2. Ubicación del terreno según el mapa de zonificación del Plan Regulador.

Según la ubicación geográfica del terreno, el mismo, se encuentra en Zona de Protección, cuyas regulaciones se transcriben en forma textual:

Artículo 13. Zona de Protección (ZP):

Esta zona corresponde a la ubicada fuera del Anillo de Contención Urbana del la G.A.M., a las márgenes y cañones de los ríos y a las Zonas de Reserva Forestal decretadas por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

1. Usos Permitidos y Requisitos:

La zona que abarca parte de la "Reserva Forestal de los Cerros de Escazú y Cerro Las Palomas", se regirá por el Reglamento respectivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Las segregaciones podrán darse solamente frente a camino público existente a la fecha de aprobación de este Plan Regulador y con un frente mínimo de 20,00 metros.

Los permisos de construcción quedarán sujetos a la existencia o provisión de servicios mínimos en la zona.

Se permitirán las siguientes construcciones:

1.1. Vivienda para uso del propietario, otras necesarias para uso y servicio de la finca.

1.2 Relacionadas con la actividad agrícola local.

1.3 Para servicios estatales

1.4 Infraestructura para redes de servicios nacionales o municipales.

1.5 Clubes campestres, hoteles, proyectos multifamiliares, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales.

1. Localización: frente a vías de red nacional o local, esto último a criterio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

2. Altura de edificación:

- fachada mayor: menor de 12 metros o 3 pisos. Se podrán aceptar alturas mayores siempre y cuando cumplan con los retiros siguientes:

3. Retiros mínimos (lateral, frontal y posterior):

Las construcciones con alturas inferiores o iguales a 12 metros o 3 pisos deberán dejar 20,00 metros. Para las construcciones con alturas mayores a las anteriores, adicionalmente a los 20,00 metros señalados se deberá dejar 10,00 metros adicionales por cada piso en exceso.

4. Área mínima: 2 hectáreas.

5. Cobertura máxima: 10%

6. Densidad permitida:



- Hoteles. 20 habitaciones por hectárea.
- Multifamiliares: 60 habitantes por hectárea.

Las edificaciones para los usos aceptados en el inciso 1.5 se harán bajo un estricto control del impacto que pueda generar en la zona donde se instalarán, proporcionando los elementos de juicio necesarios para evaluar dichos impactos, debiendo aportarse como mínimo lo siguiente:

- Estudio de impacto ambiental aprobado por MIRENEM, prestando especial atención al efecto que podría originar el movimiento de tierras y la apertura de vías de acceso.
- Estudio de drenaje pluvial, para retención de aguas de modo de minimizar el proceso de erosión de suelo y el aumento de escorrentía, debidamente aprobado por el Servicio Nacional de Electricidad (SNE).
- Estudio de drenaje de aguas servidas con un tipo de solución que permita minimizar la contaminación a través de una planta de tratamiento, autorizado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Ministerio de Salud.
- Análisis de la vocación de suelo, se deberá mantener por lo menos en un 50% el uso definido por la vocación del suelo de acuerdo con el patrón existente al momento de comenzar a edificar.
- Análisis de la disponibilidad de mano de obra en la zona donde se instalará la edificación para asegurar que no se entrará en competencia con la mano de obra agrícola.

Los usos indicados en este inciso se podrán dar siempre y cuando no existan restricciones especiales que impidan cualquier tipo de construcción.

---

3. Análisis del terreno según la zonificación:

3.1 Análisis según la ZP (Multifamiliares):

Porcentaje zona:	100 %
Densidad (habitantes):	40.68
Cobertura permitida (m²):	678.00 m2
Línea construcción (m):	Calle municipal: 27.00m medidos desde línea centro actual. Urbanizaciones y condominios ya constituidos: Solo rige el retiro frontal, seg?n lo indique el reglamento interno del condominio o alguna resoluci?n municipal. Ruta nacional: Solicitar alineamiento en el M.O.P.T.

4. Resolución:

4.1 De acuerdo con el Plan Regulador, el uso que se pretende dar (CONSTRUCCIÓN DE CENTRO DE EDUCACIÓN PREESCOLAR) ES CONFORME con las regulaciones de la ZP.

4.2 Se ADVIERTE que este uso debe contemplar espacio para estacionamiento de los usuarios, de conformidad con el articulo XVIII.2, del Reglamento de Construcciones, o más estacionamientos de los que indica el reglamento, así como contar con zona de carga y descarga de mercaderías dentro del terreno. Este certificado queda condicionado a esta advertencia, en caso de no acatarla, anula automáticamente el uso otorgado.

4.3 Se ADVIERTE que este uso debe mantener confinadas dentro de la propiedad, todas las posibles molestias que genere la actividad. Este certificado queda condicionado a esta advertencia, en caso de no acatarla, anula automáticamente el uso otorgado.

4.4 Se ADVIERTE que el plano catastrado no ha sido inscrito en el Registro Nacional (este trámite lo realiza un abogado o Notario). Por lo anterior, el interesado deberá tramitar la inscripción de lo contrario no se tramitaran nuevas solicitudes de Certificado de Uso de Suelo u otros trámites municipales sobre este terreno. Este certificado queda condicionado a esta advertencia,



en caso de no acatarlas, anula automáticamente el uso otorgado.

4.5 Se emite este Certificado de Uso de Suelo, acatando órdenes del superior, directriz N° MSA-Alc-03-640-13.

5. Observaciones generales:

5.1 Lo anterior no implica aprobación del permiso de construcción u otras licencias municipales, para lo cual deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en esta Municipalidad y con la normativa ambiental, sanitaria, urbanística y otras vigentes, en especial aquellas que regulan el tipo de actividad a instalar o desarrollar en el terreno.

5.2 Deberá mantener confinadas dentro de la propiedad, todas las posibles molestias que genere la actividad.

5.3 En caso que la línea de construcción del M.O.P.T, sea menor a la línea de construcción según Plan Regulador, prevalecerá el alineamiento municipal.

5.4 Cuando la actividad a instalar o a desarrollar en el terreno, lo requiera, deberá contemplar espacio para estacionamientos, de conformidad con el articulo XVIII.2, del Reglamento de Construcciones.

5.5 El Departamento de Ordenamiento Territorial, verificara que los planos constructivos cumplan con la normativa indicada en este Certificado de Uso de Suelo, en caso de incumplir, no se autorizara el permiso de construcción.

5.6 Cualquier dato falso o incorrecto suministrado por el solicitante en la solicitud de Certificado de Usos de Suelo, anula el presente Certificado.

5.7 Este Certificado de Uso de Suelo, no contempla el estudio por afectación de nacientes u otros cuerpos de agua, por lo que el interesado deberá solicitarlo ante el ente correspondiente.

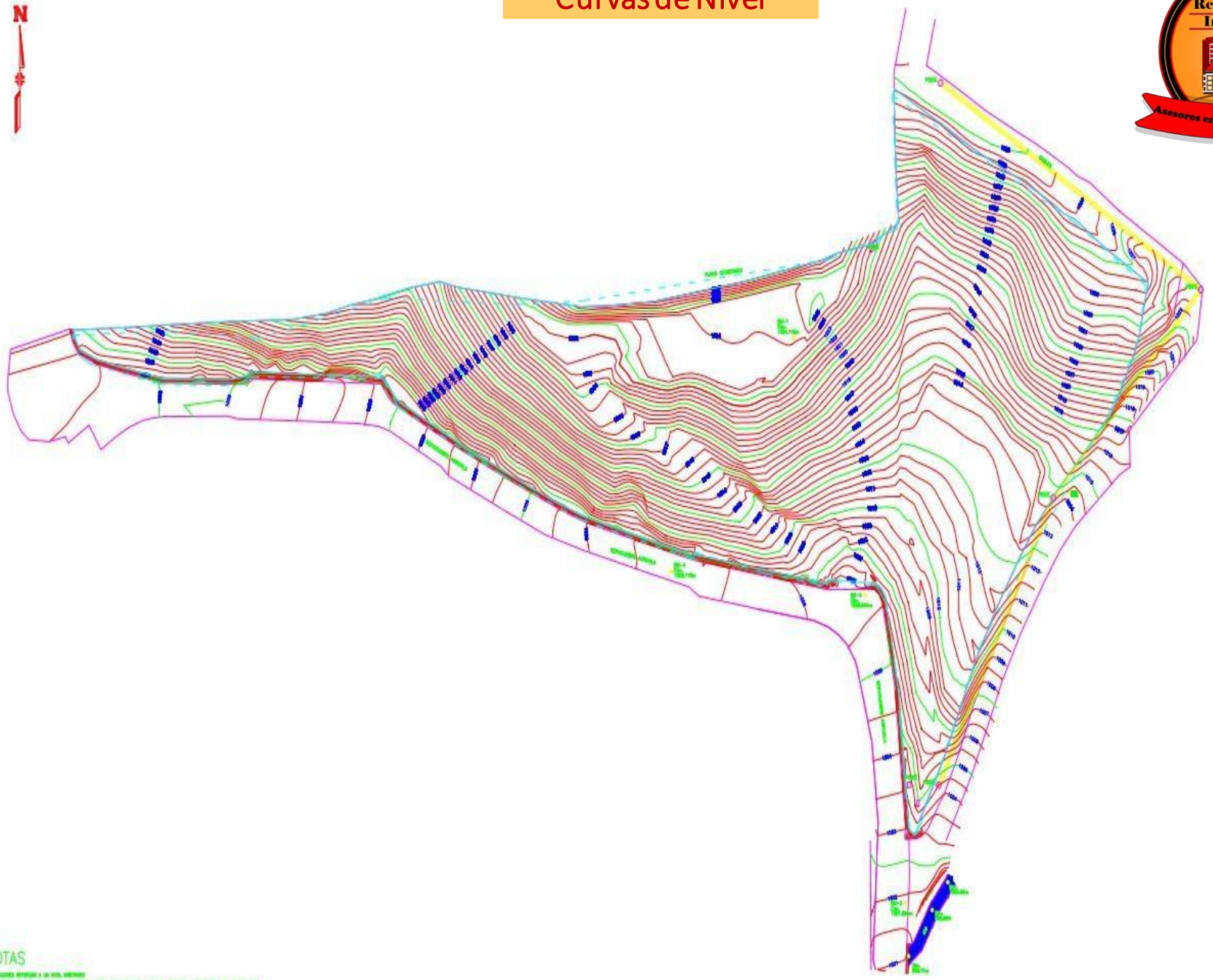
5.8 En todo lo no expresamente regulado por el Plan Regulador del cantón Santa Ana, se aplicaran las leyes y reglamentes de orden regional, nacional vigentes.

5.9 Este certificado de uso de suelo se otorga con base en el Plan Regulador del cantón Santa Ana, publicado en la gaceta N° 74, del viernes 19 de abril de 1991.

5.10 Contra el presente acto administrativo caben potestativamente los recursos de revocatoria ante este Proceso y el recurso de Apelación ante el Alcalde, en el plazo de cinco días hábiles, conforme lo dispone la más reciente reforma, Ley No 8773, al artículo 162 del Código Municipal.



Curvas de Nivel



Fotos

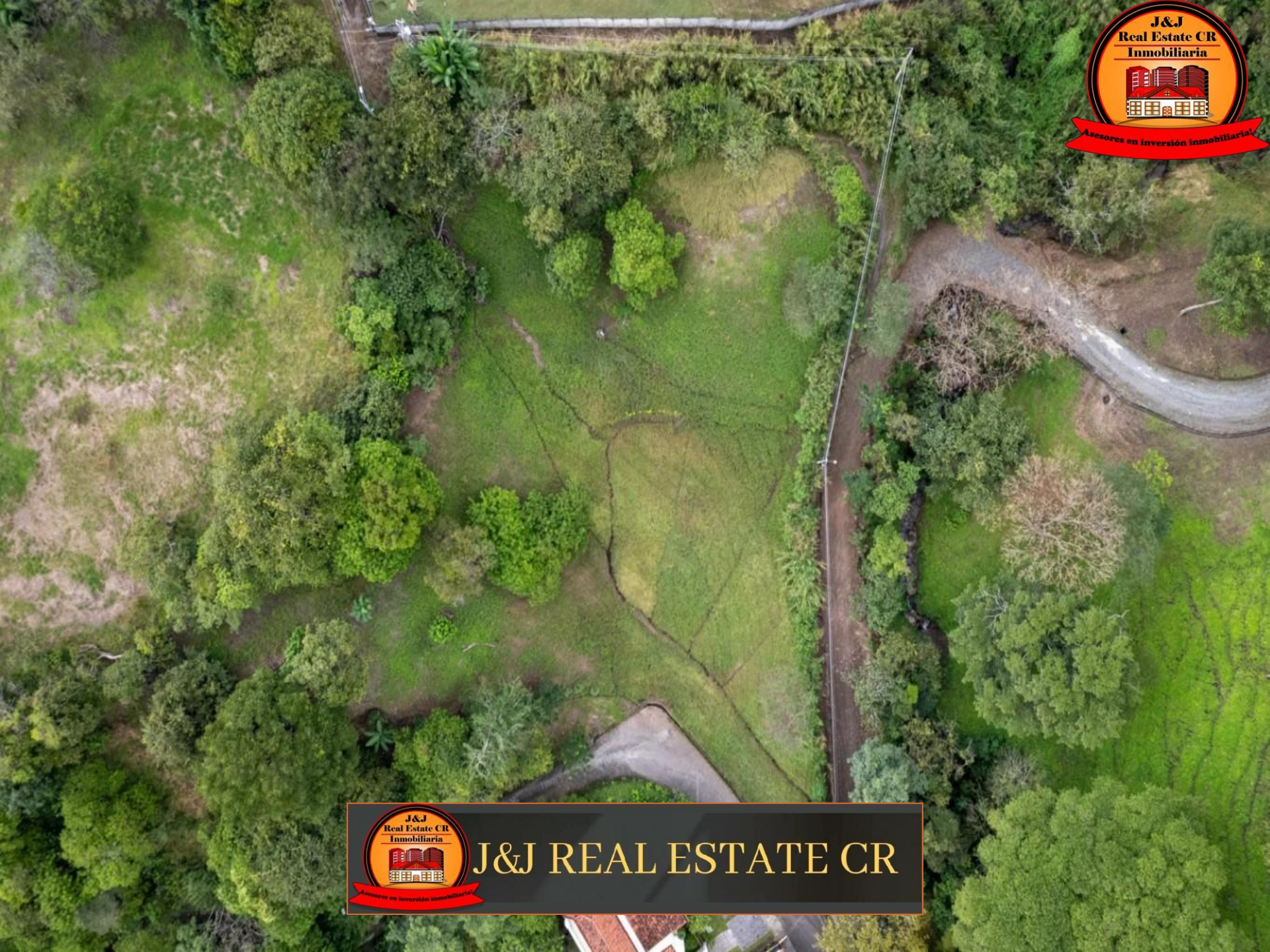

J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria!
J&J REAL ESTATE CR


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria!
J&J REAL ESTATE CR


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria!
J&J REAL ESTATE CR


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria!
J&J REAL ESTATE CR


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria!
J&J REAL ESTATE CR


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria!
J&J REAL ESTATE CR


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria
J&J REAL ESTATE CR

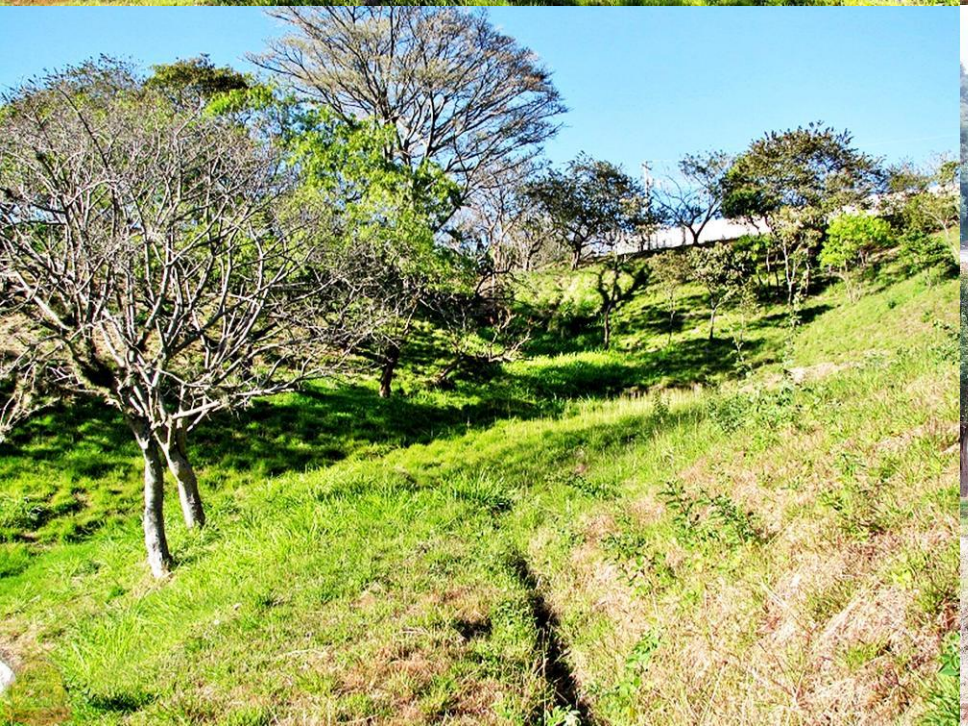

J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria


J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria




J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria

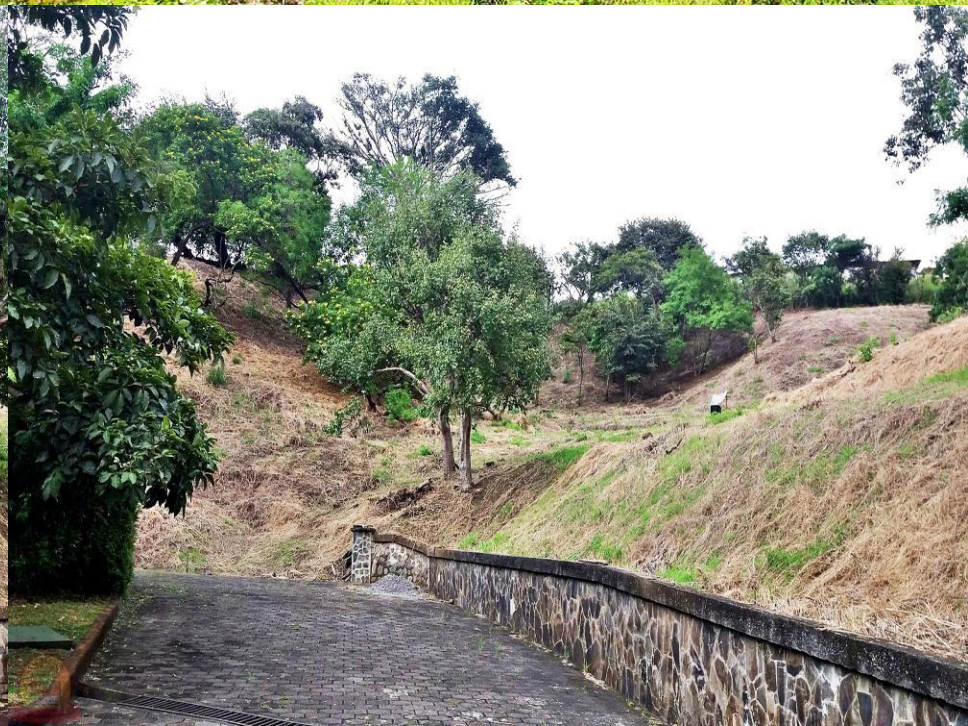







J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria








J&J
Real Estate CR
Inmobiliaria
Asesores en inversión inmobiliaria





Anteproyecto Multifamiliar

PROYECTO BELLEVIEW

MULTIFAMILIAR (A TRANSFORMAR EN CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL)

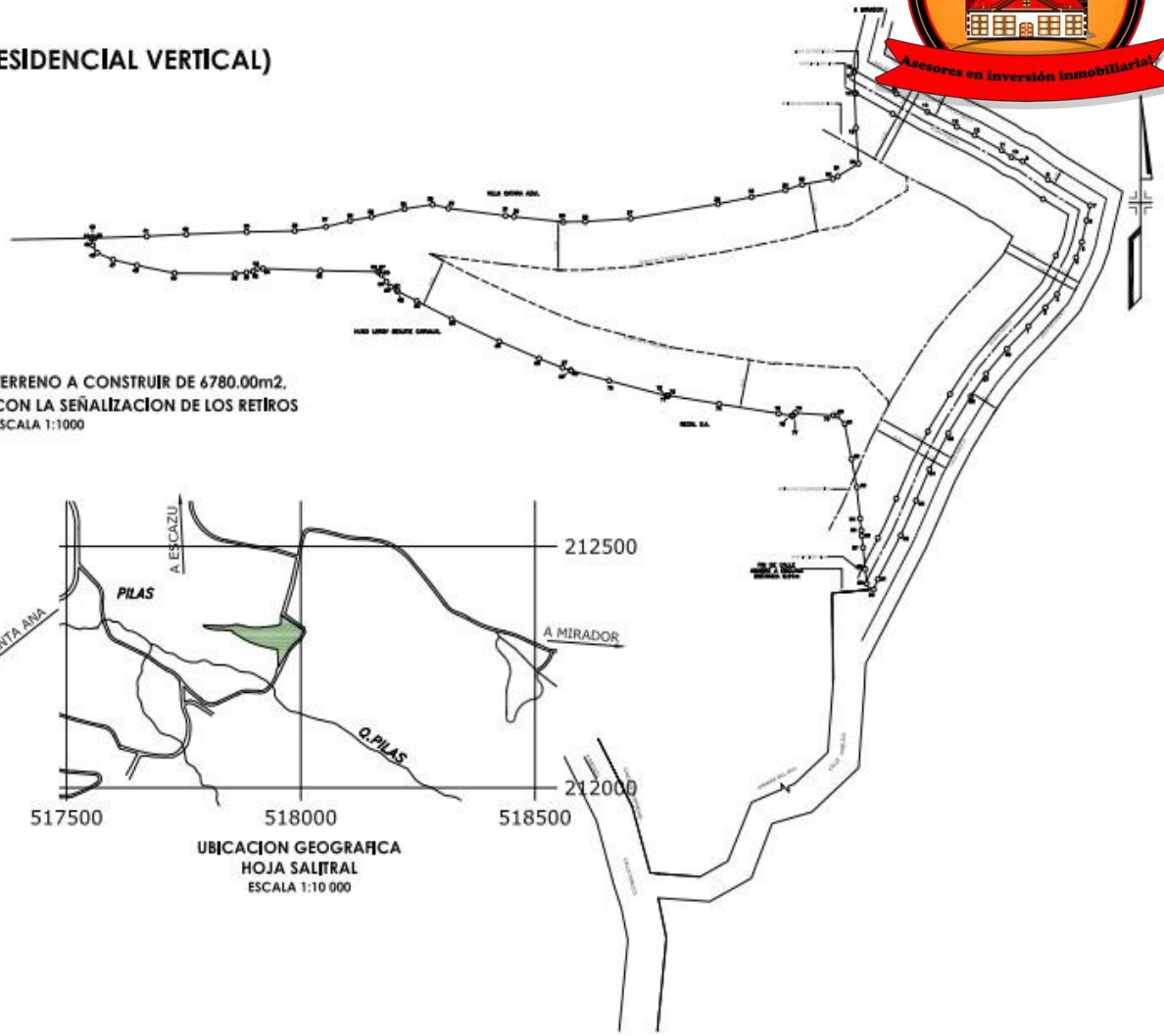
ALTO DE LAS PALOMAS, SANTA ANA.

Descripción del proyecto:

Area del terreno= 6780m²

Condiciones según el Uso del Suelo:
*Cobertura del 16%= 678m²
Retiro de frontal de construcción= 17m
Retiros laterale y posterior= 10m
Altura máxima= 12m o 3niveles.
Densidad máxima de habitantes por hectárea= 60hab,
Por lo tanto, 40 hab es la cantidad máxima de habitantes para el proyecto.
(*el concepto de cobertura se refiere a todas las áreas que impiden la filtración del agua en el terreno: edificios, calles, aceras, etc)

El proyecto esta ubicado en una zona de protección, siguiendo los lineamientos el área de cobertura será de 678m²; por lo que el resto del terreno son zonas verdes, área de parques y se acondicionará un área para juegos infantiles.
Contará con una calle de dos vías para el acceso al nivel de parqueos.
Como obras complementarias, se considera la caseta de seguridad, la planta de tratamiento y un rancho con piscina.
La obra principal esta definida por dos edificios, donde cada uno cuenta con un sótano para parqueo y tres pisos habitables; de forma que se en total tendrá cantidad máxima de 40habitantes; distribuidos en apartamentos de 2 dormitorios o de 1 dormitorio.
Cada Edificio contará con un ascensor y un núcleo de escaleras único como punto de distribución para los apartamentos.
A nivel estético, se proyectan los edificios construidos con una estructura métalica principal, dando énfasis a ventanales que aprovechan las vistas de propia de la zona.

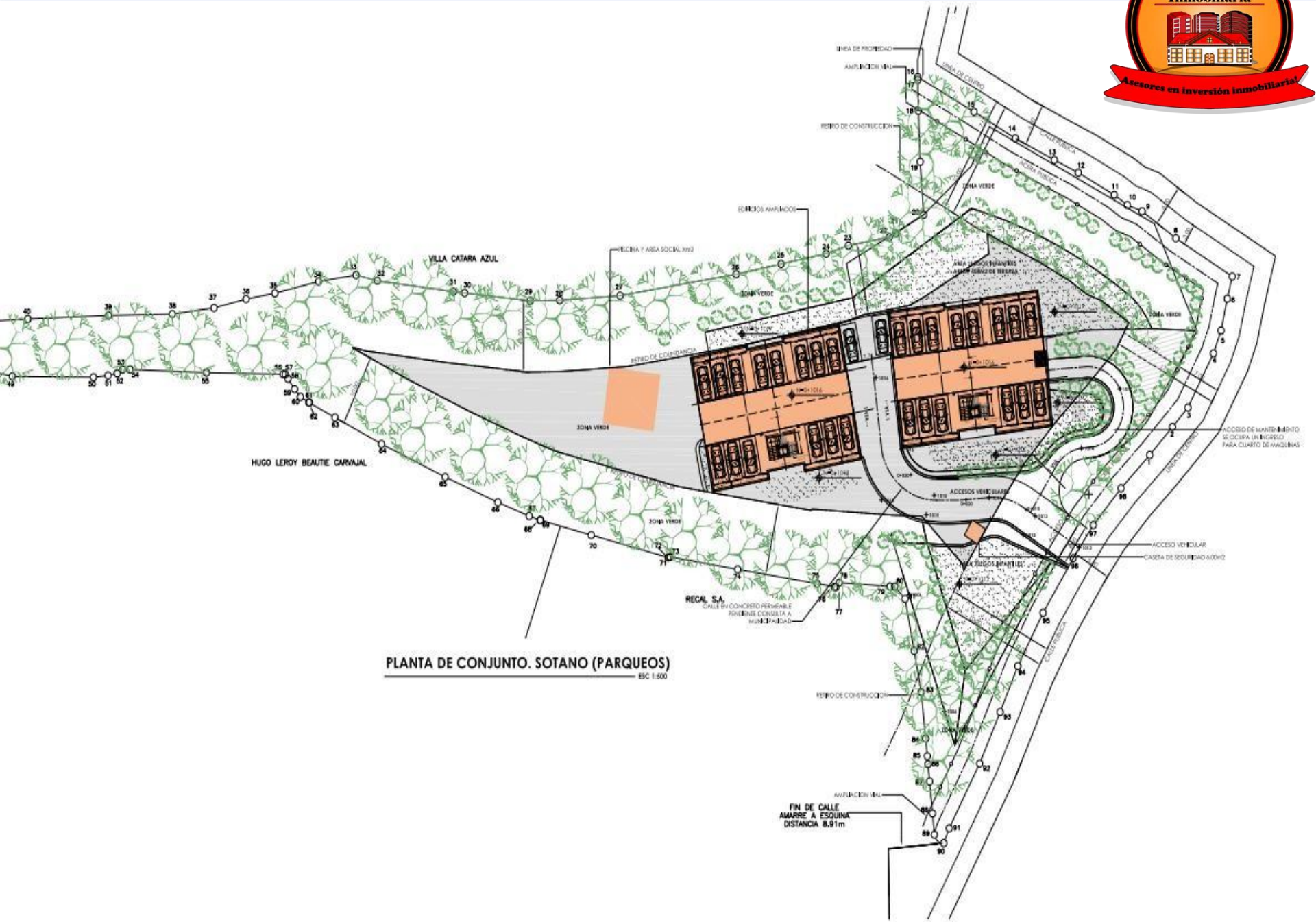


TERRENO A CONSTRUIR DE 6780.00m2,
CON LA SEÑALIZACION DE LOS RETIROS
ESCALA 1:1000

UBICACION GEOGRAFICA
HOJA SALITRAL
ESCALA 1:10 000

PROYECTO MULTIFAMILIAR
ALTO DE LAS PALOMAS, SANTA ANA.

Anteproyecto Multifamiliar



PLANTA DE CONJUNTO. SOTANO (PARQUEOS)

ESC 1:500

Anteproyecto Multifamiliar



ARQ. SILVIA MORAGA - ARQ SAUL VILLALOBOS

CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL BELLEVIEW

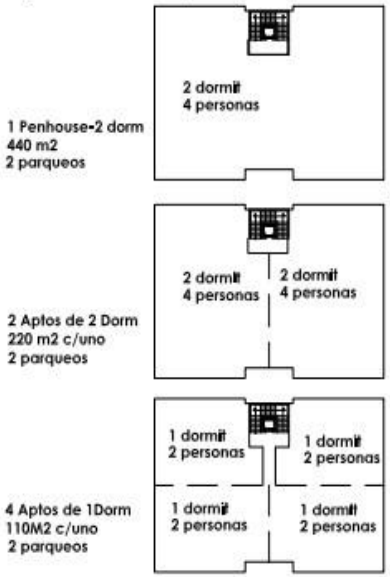


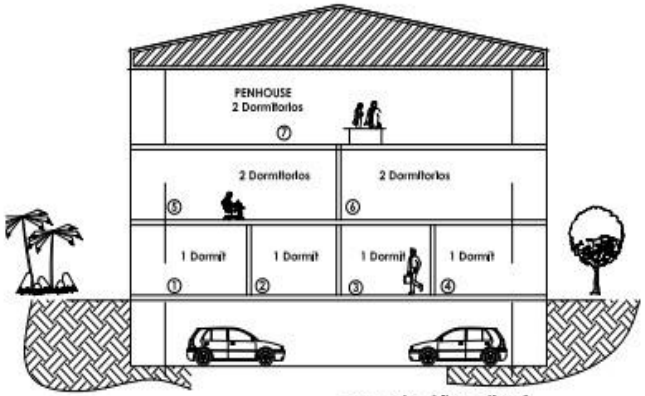


Anteproyecto Multifamiliar

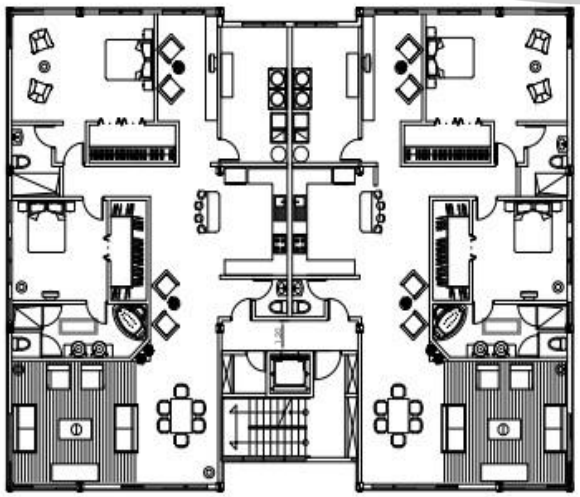
total habitantes x edif: 20 pers MAX.

ESQUEMA 4-2-1
(con estructura ampliada)

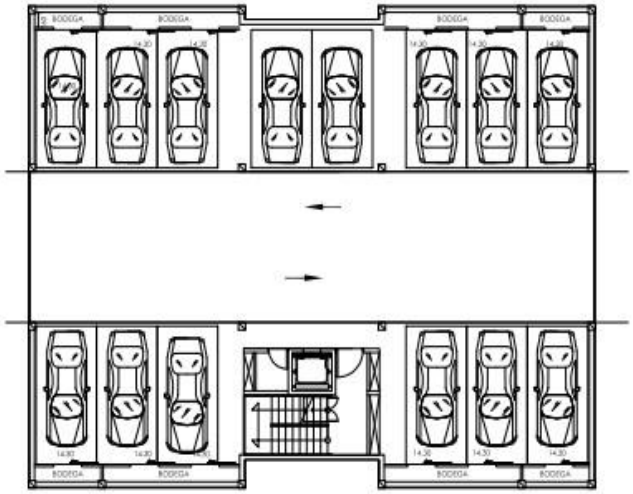




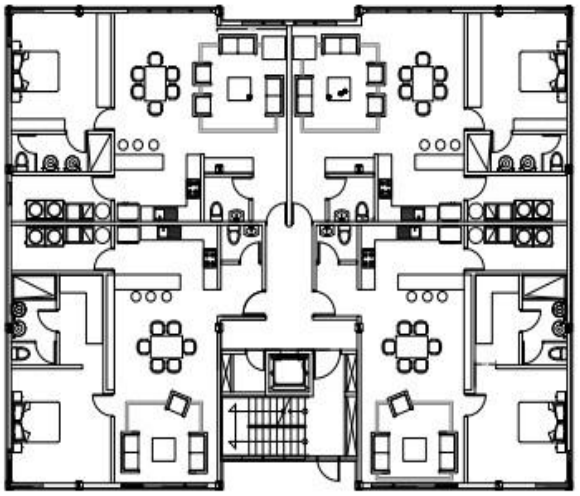
proyecto Alternativa 1



PLANTA DE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA. 2 APARTAMENTOS

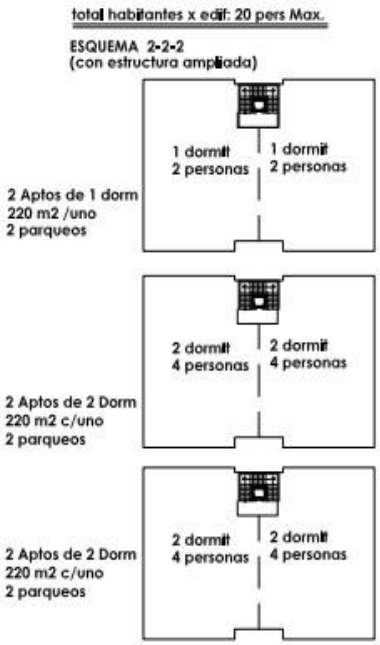


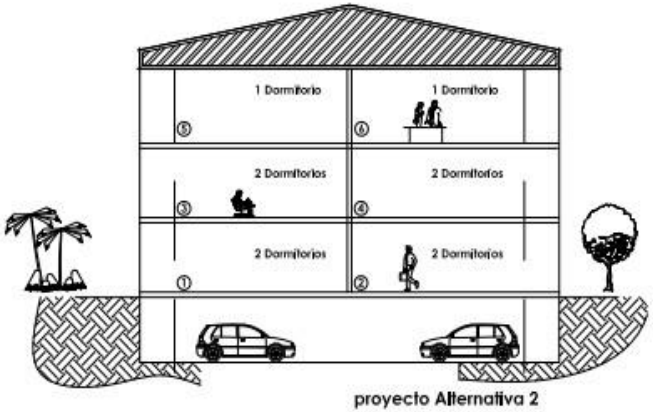
PLANTA DE DISTRIBUCION SOTANO



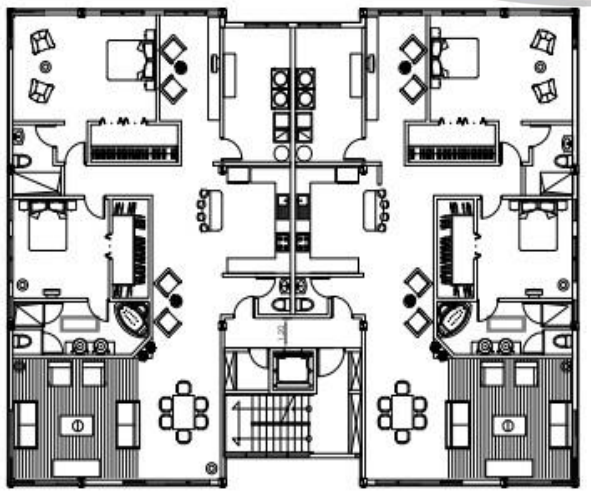
PLANTA DE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA. 4 APARTAMENTOS

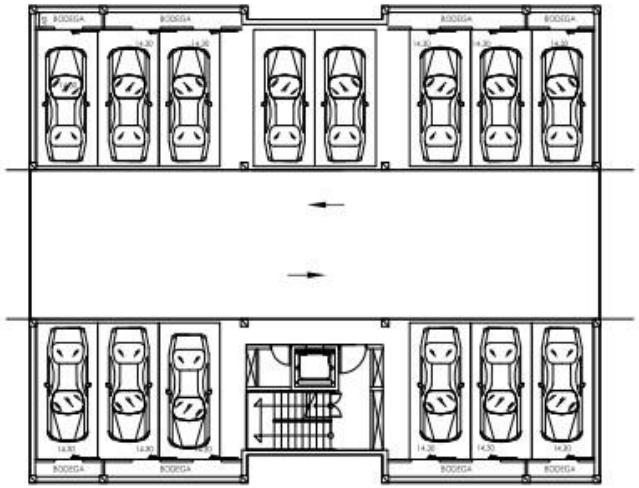
Anteproyecto Multifamiliar

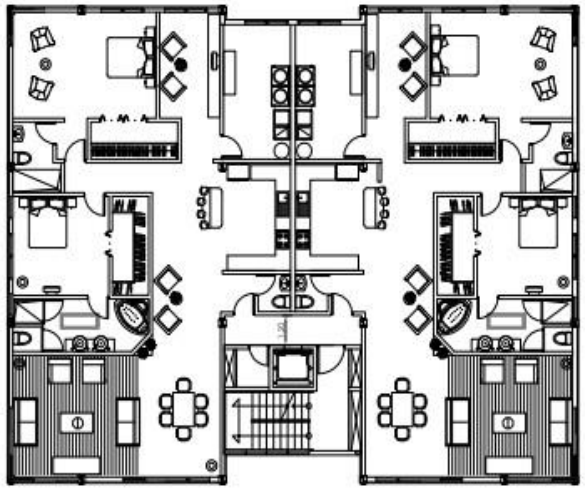




proyecto Alternativa 2


PLANTA DE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA. 2 APARTAMENTOS


PLANTA DE DISTRIBUCION SOTANO


PLANTA DE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA. 2 APARTAMENTOS



J&J REAL ESTATE CR

www.jjrealestatecr.net

Prestige Realtors

info@jjrealestatecr.net

+506-70434298

¡AGENDA TU VISTA AHORA MISMO!