

**BARRIO SINAI – SAN RAFAEL DE MONTES DE OCA**

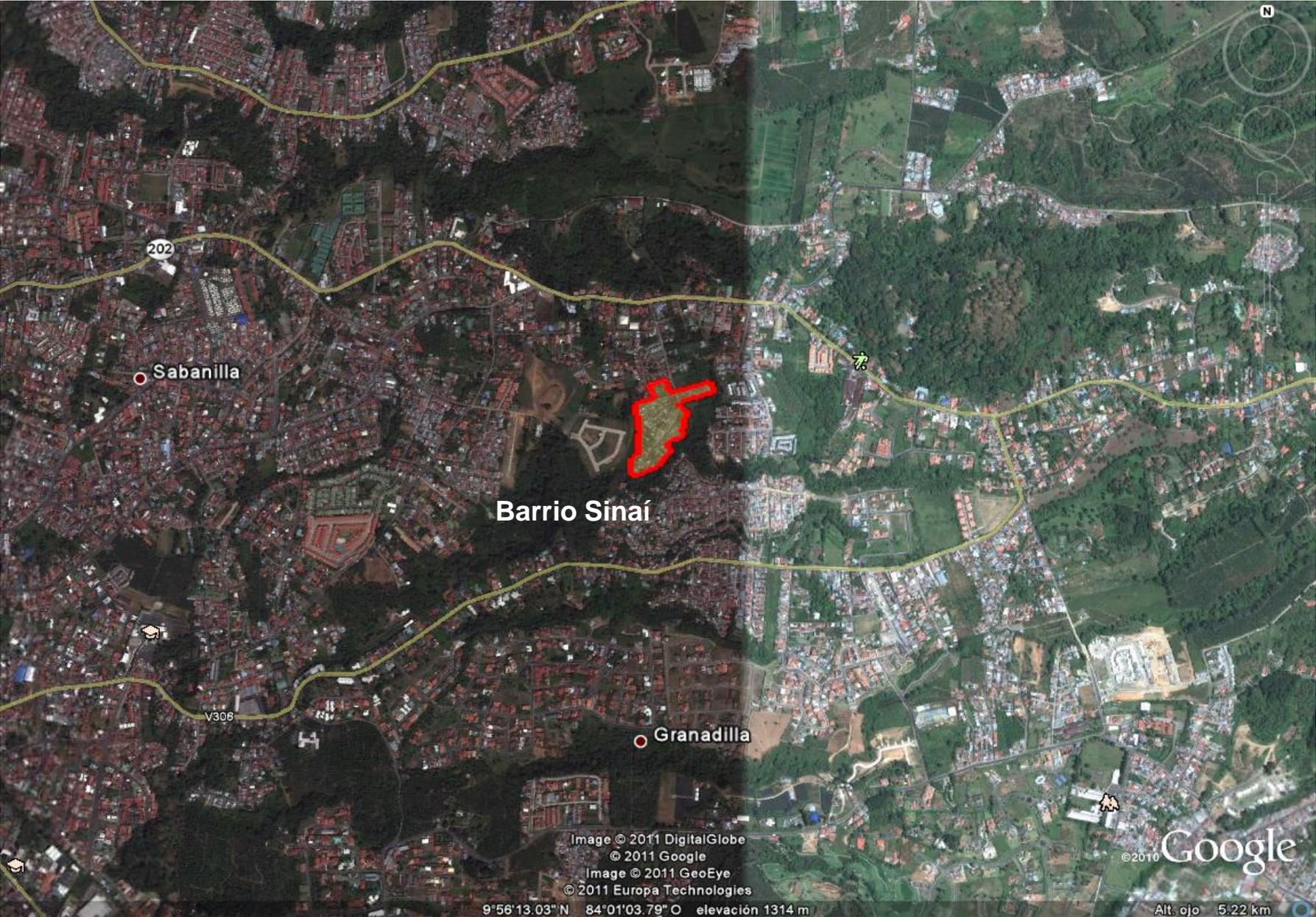
**ANALISIS GRAFICO DE POSIBLES AFECTACIONES  
FISICAS Y URBANAS**

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS  
HUMANOS**



**ABRIL 2011**

# UBICACIÓN BARRIO SINAI – SAN RAFAEL DE MONTES DE OCA



# BARRIO SINAI

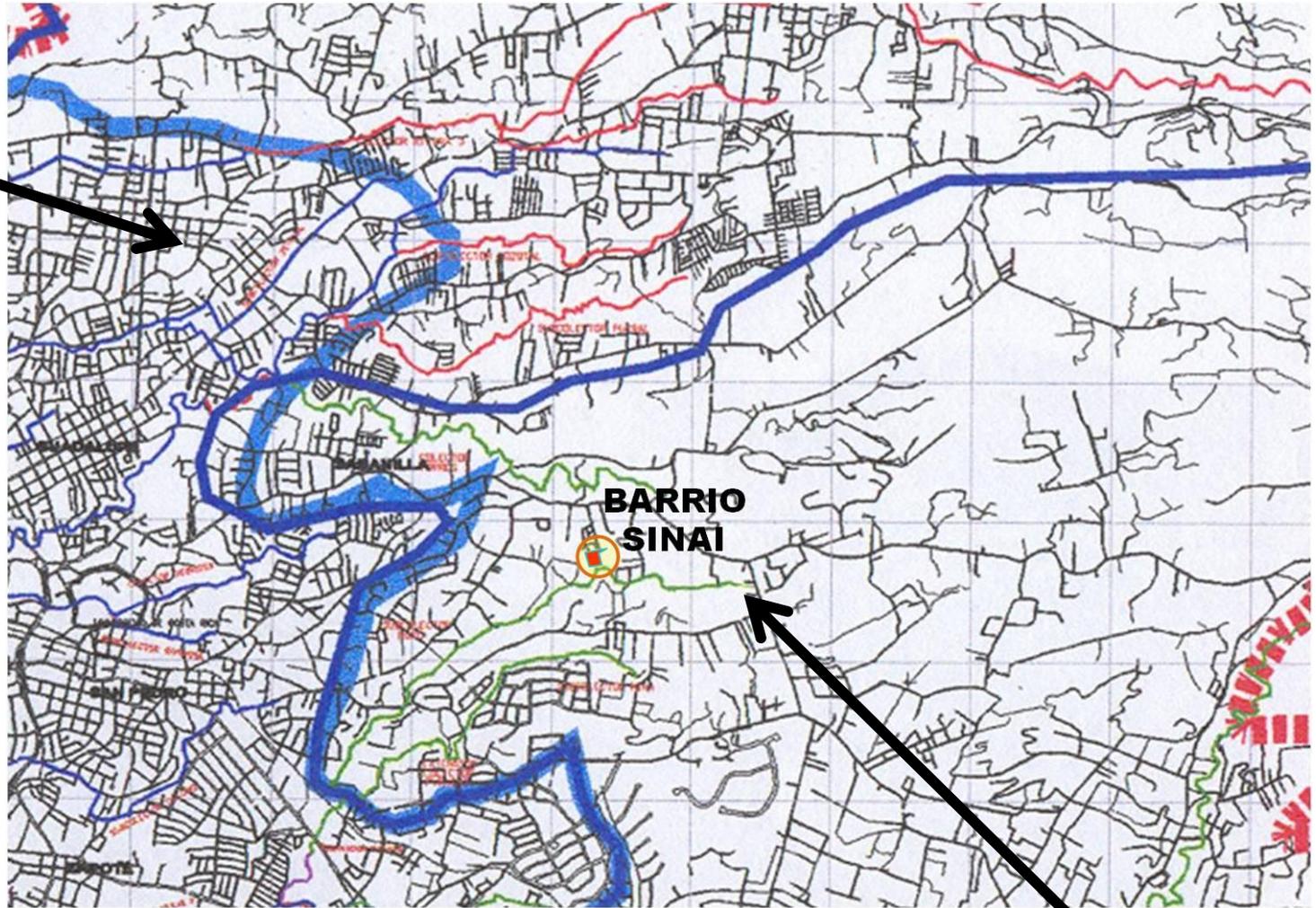


# SECTORES - BARRIO SINAI





# COBERTURA ALCANTARILLADO SANITARIO - BARRIO SINAI Según Mapas de página WEB Tramites de Construcción

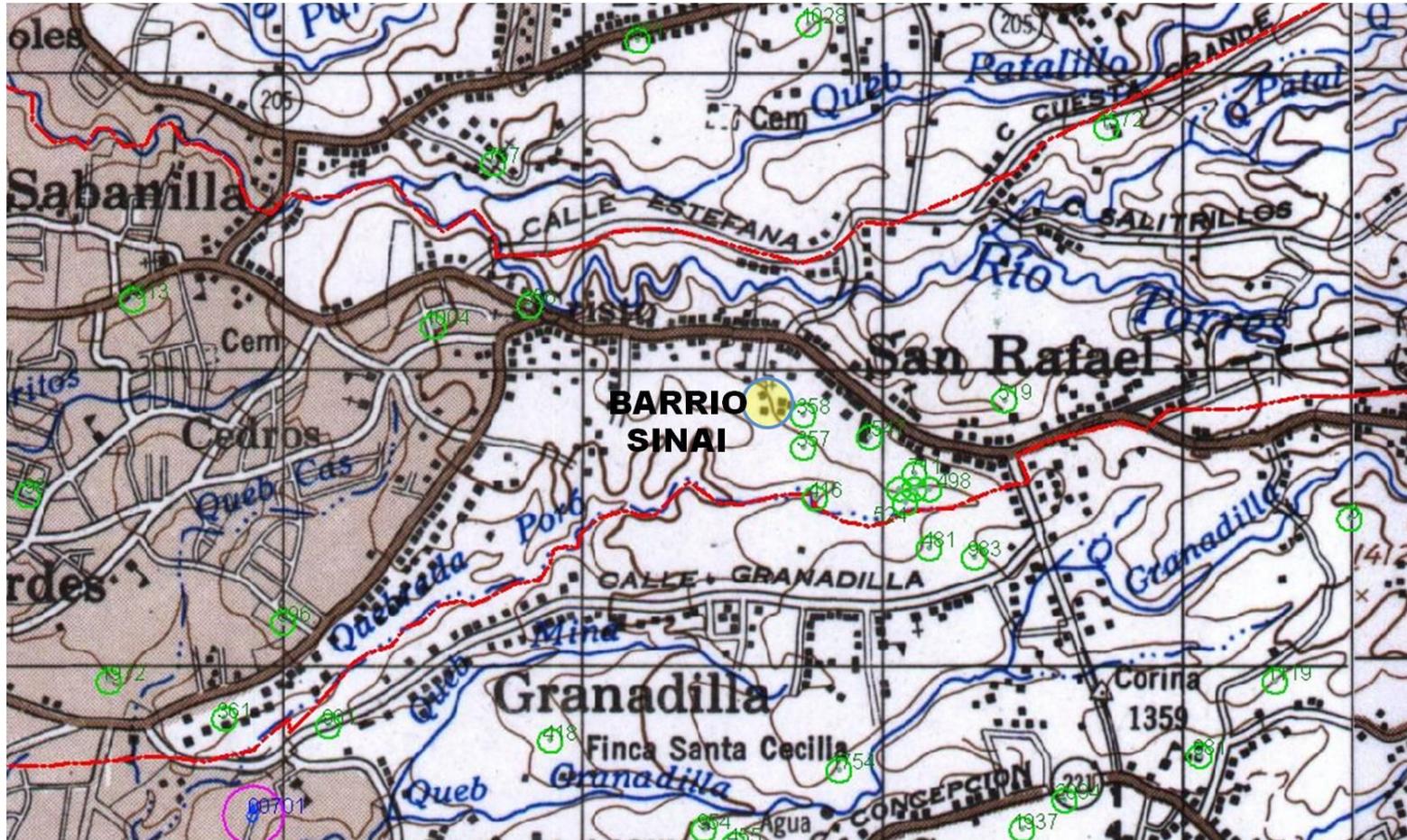


Cobertura  
Actual y Etapa I

Cobertura  
Etapa II

■ No está cubierto por el alcantarillado sanitario existente ni por la etapa I.  
Será cubierto potencialmente por la Etapa II.

# FUENTES DE AGUA SUPERFICIALES - Según Mapas de página WEB Tramites de Construcción



- Cercanía a pozos – Necesario corroborar con MINAET y SENARA si existe alguna afectación



# PLAN REGULADOR MONTES DE OCA

- Zona definida como **Zona Residencial Especial**.

## TÍTULO 8. zonas especiales

### Capítulo 37 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS ESPECIALES

**Artículo 170** Las zonas definidas como especiales están indicadas en el Mapa de Zonas Especiales de este Reglamento

**Artículo 171** Se definen cuatro tipos de zonas especiales del cantón de Montes de Oca:

- Zonas residenciales especiales: constituyen barrios consolidados dentro del cantón que no poseen en la actualidad las características definidas en este plan para el resto de las zonas residenciales.**
- Zona especial Ciudad Universitaria Rodrigo Facio: El campus de la Universidad de Costa Rica, constituye un “enclave” significativo dentro del cantón por factores tales como su extensión, el tipo de población, la infraestructura existente, sus características como gran generador de desplazamiento peatonal y vehicular y también como centro alrededor del cual se desarrollan múltiples actividades tales como las viviendas de alquiler, comercios y venta de servicios de muchos tipos.
- Zona de Control Especial de Carácter Histórico-Arquitectónico: Existen varias edificaciones, ubicadas específicamente en los alrededores de la zona comercial de San Pedro que poseen el carácter de Patrimonio Arquitectónico cuya declaratoria por parte del Ministerio de Cultura Juventud y Deportes y se crean zonas especiales alrededor de estas edificaciones para conservar y proteger el carácter arquitectónico tan importante que poseen estas partes del cantón.
- Zona de Control Especial del Anillo Periférico: Es la zona sobre la cual pasaría la carretera del Anillo Periférico en el distrito de San Rafael. Consiste en los derechos de vía de 25 metros medidos a cada lado del centro de la vía y que incluyen las zonas de los accesos a ésta. Ver mapa de Zonificación de San Rafael.**

# PLAN REGULADOR MONTES DE OCA

## Capítulo 38 ZONAS RESIDENCIALES ESPECIALES

**Artículo 172** Las zonas definidas como especiales dentro del Cantón de Montes de Oca están especificadas en el Mapa de zonas especiales dentro del Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo. La siguiente lista hace mención de los barrios en que se ubican, pero en el mapa se detallan los sectores específicos dentro de esos barrios, que corresponden con las zonas especiales:

- Betania
- Barrio Pinto
- Calle Mora
- **Barrio Sinaí**
- Calle Díaz
- Calle al Chorro
- Barrio González Flores
- Algunos sectores del Barrio La Pradera
- Paso Hondo
- Barrio Santa Rita, cerca Colegio Cedros
- Barrio Monterrey
- Rosemary Karpinsky

**Artículo 173** Antejardines y retiro lateral

- a. El antejardín no es obligatorio para aquellos lotes menores o iguales a 100m<sup>2</sup>, sin embargo es recomendable.
- b. Aquellos lotes mayores a 100m<sup>2</sup> deberán conservar el alineamiento actual de su antejardín.
- c. Los retiros laterales no son obligatorios en ninguno de los casos.

**Artículo 174** Retiro Posterior: 3 metros. En este caso sí se exige un mínimo y en ningún caso se permitirá un valor menor.

**Artículo 175** No se permitirá la segregación de terrenos.

**Artículo 176** Prevalecerán los frentes existentes. Sólo podrán unificarse terrenos para formar frentes mayores.

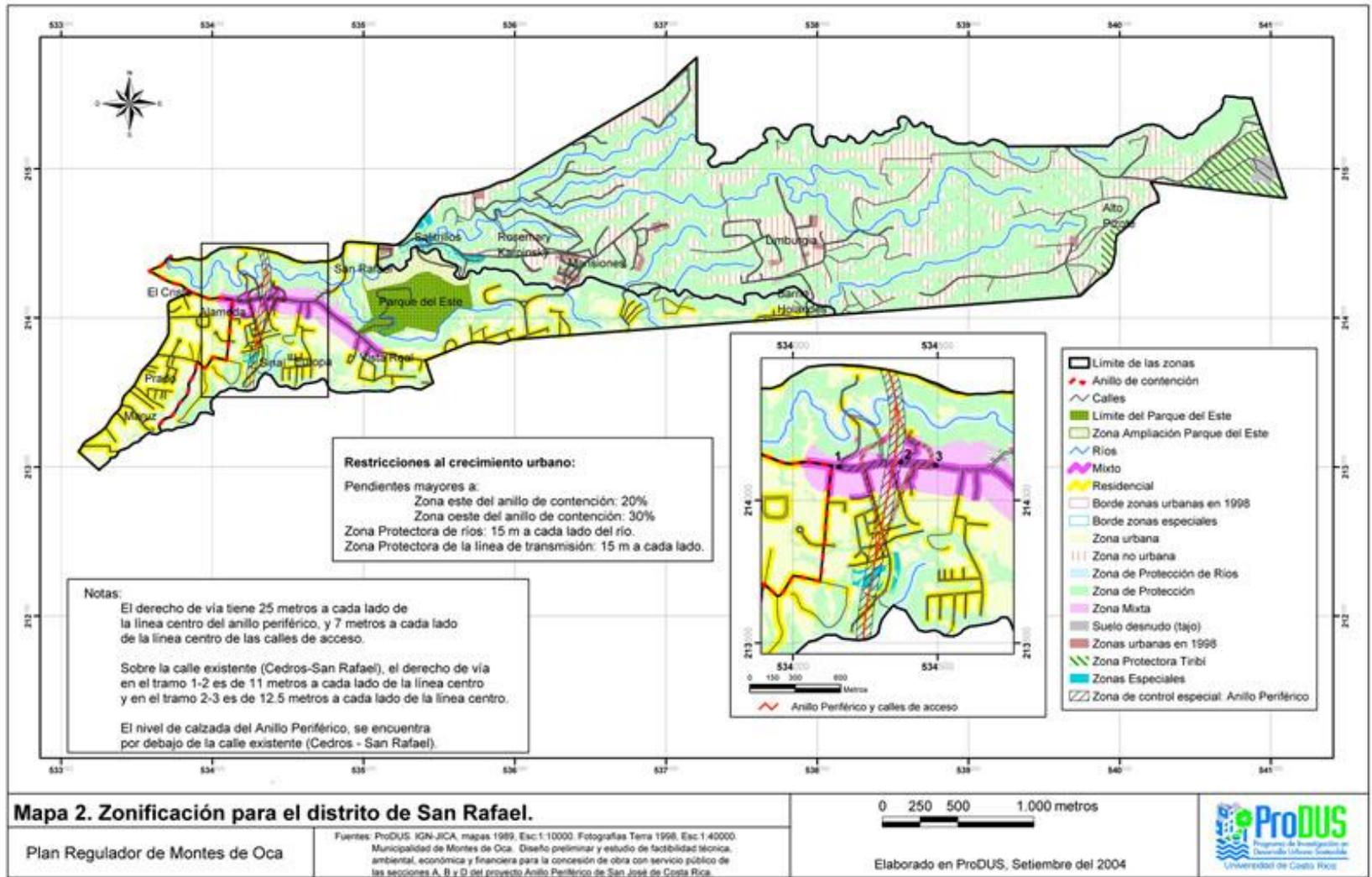
**Artículo 177** Alturas máximas: Dos pisos u ocho metros de altura. dos pisos u ocho metros con frente actual o tres pisos u 11 metros con un frente mínimo de nueve metros.

**Artículo 178** El porcentaje de cobertura deberá ser menor o igual al 90%

**Artículo 179** A los propietarios de terrenos con áreas menores a 90 m<sup>2</sup> y con frente menor a 6 metros que tengan su terreno debidamente inscrito, pero que se encuentren en zonas que no han sido declaradas como especiales en este Plan Regulador, se les da la posibilidad de construir un local comercial, siempre y cuando el uso sea compatible con la zona y dicho local cuente con iluminación y ventilación natural adecuada. Ver Título 2 "Actividades Permitidas en las Zonas del Cantón de este reglamento.

# ZONIFICACION PARA EL DISTRITO DE SAN RAFAEL

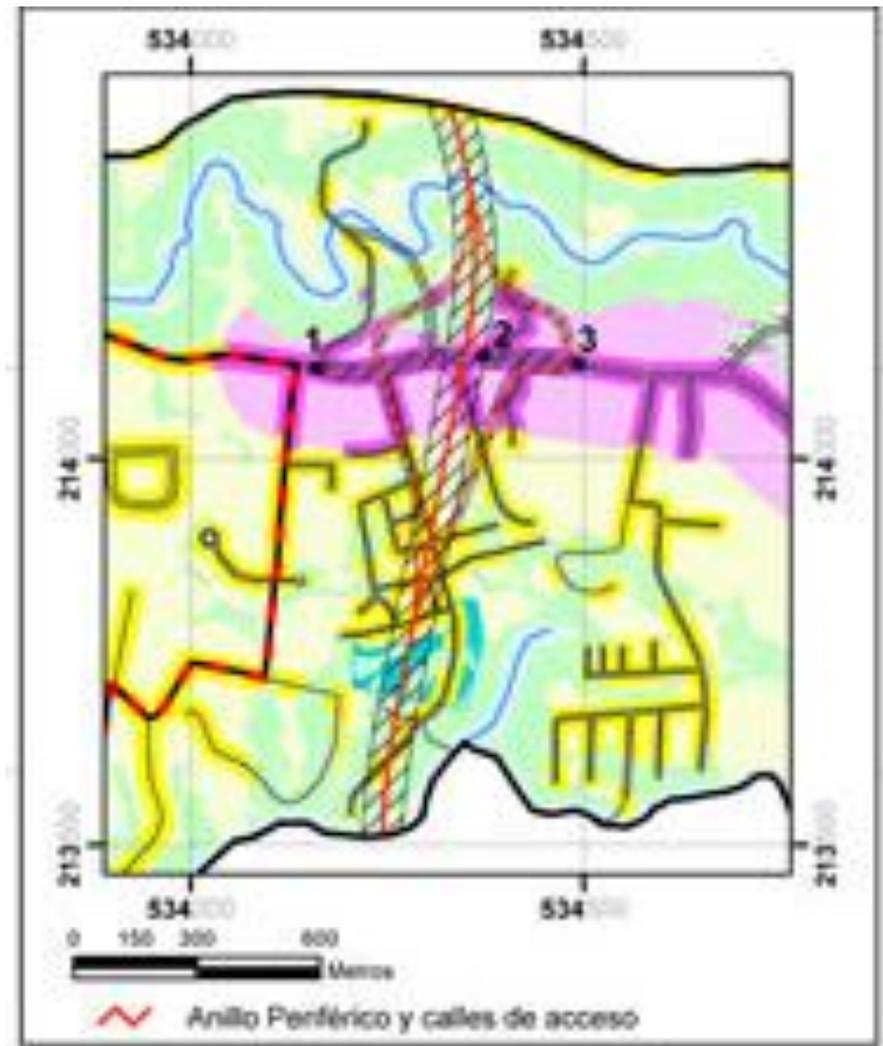
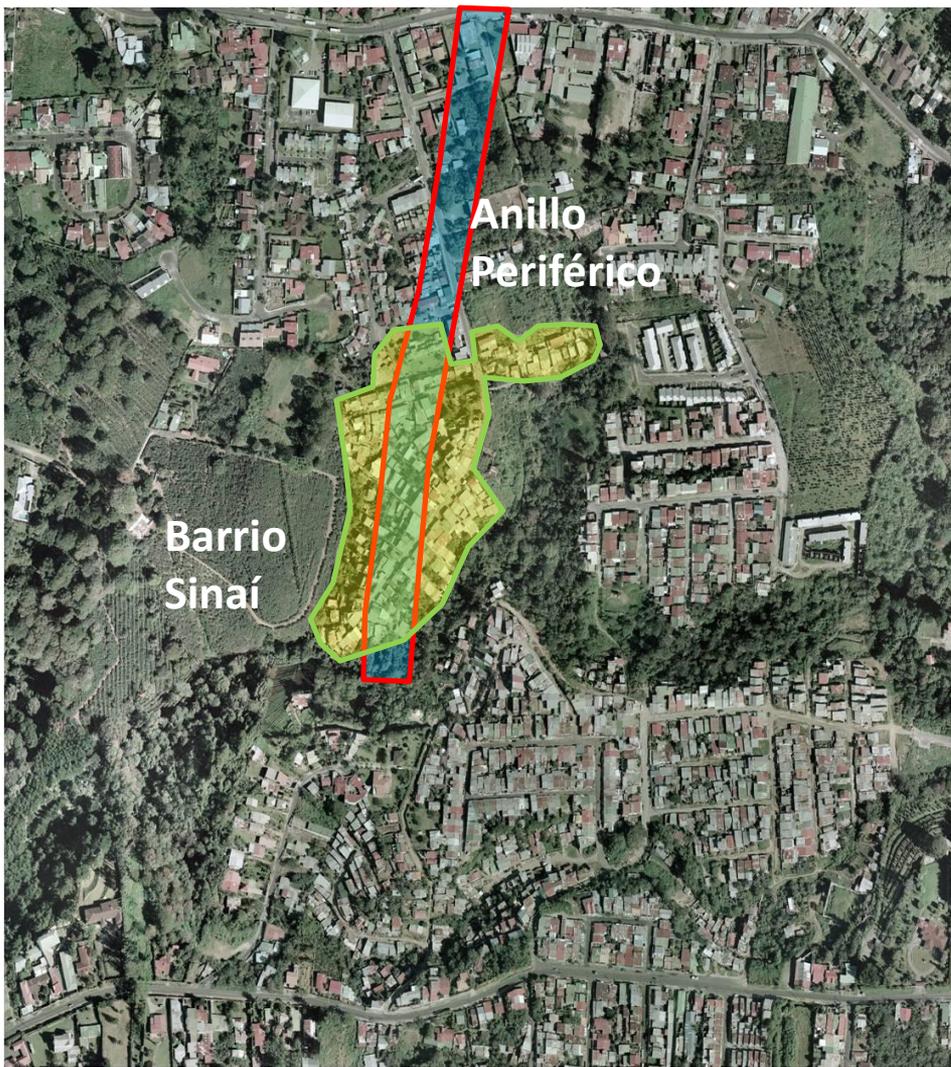
–Plan Regulador Vigente



■ Trazado del Anillo Periférico, según Plan Regulador

# POSIBLE TRAZADO ANILLO PERIFERICO

Plan Regulador Vigente



- Trazado del Anillo Periférico afectaría el Sector 1 y Sector 3 – Conveniente realizar consulta al MOPT

# PLAN REGULADOR MONTES DE OCA

## Capítulo 41 ZONA DE CONTROL ESPECIAL DEL ANILLO PERIFÉRICO

**Artículo 197** La delimitación de esta zona se detalla en el Mapa 2. Zonificación del distrito de San Rafael de este Reglamento.

**Artículo 198** En la Zona de Control Especial del Anillo Periférico no se permitirá la construcción de nuevas edificaciones. Tampoco serán permitidas las remodelaciones o ampliaciones de las edificaciones actuales.

**Artículo 199** En las áreas que tengan pendientes menores al 20%, que sean atravesadas por la Zona de Control Especial Anillo Periférico:

- a. Se permitirán los usos establecidos en el Capítulo 23 “Usos de Protección Ambiental”, siempre y cuando no se construyan edificaciones techadas sobre esta franja.
- b. Podrán ser usados como áreas verdes de otros usos permitidos por la zonificación urbana correspondiente.

**Artículo 200** En el caso de solicitar un cambio en el uso del suelo o renovación de patentes, se mantendrán las restricciones correspondientes a la Zona Mixta o Zona Residencial, cumpliendo además con las restricciones del artículo 197.

**Artículo 201** Para la Zona de Renovación Urbana por Riesgo atravesada por la Zona de Control Especial del Anillo Periférico, mantendrá sus disposiciones hasta que se construya la obra.