

Licenciado
Alejandro Quintero
Director Regional de Herrera
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

Estimado Lic. Quintero

Por medio de la presente, damos respuesta a la nota DRHE-SEIA-0471-2021 de 26 de abril de 2021, en la cual se solicita información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I denominado “URBANIZACIÓN CONDADO EL PACÍFICO” a desarrollarse en el corregimiento de Monagrillo, distrito de Chitré, provincia de Herrera. A continuación, procedemos a dar repuesta:

1. De acuerdo con el Certificado de Propiedad presentado, la Finca de Folio Real N° 30188408 tiene una superficie actual o resto libre de 3 Ha 3135 m² 95 dm², mientras que en los planos se hace referencia que el área total del polígono es de 3 Has 3635 m², la cual representa la superficie inicial de la finca.

a) Se debe aclarar la superficie total del polígono del proyecto. De ser necesario presentar corrección de los planos.

R/. La superficie total del proyecto es de 3 Has 3635, como se indica en planos. Aclaramos que del total de la Finca de Folio Real N° 30188408, se segrego el lote No.6 cuya superficie es de 499.05 m², para la construcción de una vivienda, por inconvenientes de desarrollo se postergó la segregación de otros lotes y debido a la aparición del COVID-19 se produjo el vencimiento del anteproyecto que tiene una vigencia de 2 años, por lo que, se procede a realizar la re-aprobación del anteproyecto ante el Ministerio de Vivienda (ver en Anexos). Por tal razón el metraje correspondiente al lote 6 es la diferencia existente entre la cantidad inicial y el resto libre que aparece en el Registro Público, sin embargo, dicho lote forma parte del

desarrollo de la Urbanización, por tanto, al segregar dicha cantidad (499.05 m²) aparece que la superficie de la finca es de 3 Ha 3135 m² 95 dm².

2. En el Estudio de Impacto Ambiental presentan Certificación de Uso de Suelo expedida el 17 de marzo de 2016, en la misma se certifica en base al Plan Normativo de Chitré aprobado en 5 de febrero de 2014, la cual ya no se encuentra vigente.

A). Se debe presentar Certificación de Uso de Suelo actualizada.

R/. En Anexo se presenta copia de la Certificación de Uso de Suelo actualizada.

3. Presentar Inventario Forestal actualizado de las especies forestales que se verán afectadas por el proyecto URBANIZACIÓN CONDADO DEL PACÍFICO.

R/. A continuación, se presenta en Anexos el Inventario Forestal actualizado de las especies forestales que se verán afectadas por el proyecto.

Esperamos con nuestras respuestas aclarar las dudas en cuanto al proyecto “URBANIZACIÓN CONDADO EL PACÍFICO” a desarrollarse en el corregimiento de Monagrillo, distrito de Chitré, provincia de Herrera.

Atentamente,



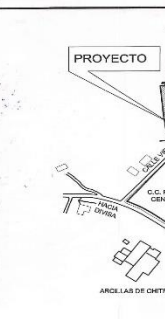
FRANCISCO JOSE ZAMBRANO BORRERO

Cédula de identidad personal 7-112-432

Representante Legal

INVERSIONES INMOBILIARIAS DE AZUERO, S.A.

A la fecha de su presentación.



LOCALIZACION REGIONAL

DATOS DE CAMPO		
EST.	DIRECCION	RUMBO
1-2	21.12	S44°27'28"W
2-3	83.53	N65°12'36"W
3-4	59.26	S11°45'05"W
4-5	9.38	N03°04'08"W
5-6	10.80	N01°04'08"W
6-7	13.07	N03°24'45"W
7-8	7.89	N05°10'37"W
8-9	19.71	N03°08'47"W
9-10	14.21	N05°53'37"W
10-11	18.35	N03°11'27"W
11-12	18.26	N05°14'07"W
12-13	18.39	N06°21'24"W
13-14	8.61	N03°33'56"W
14-15	11.83	N08°30'56"W
15-16	4.86	N04°27'37"W
16-17	27.59	N05°44'49"W
17-18	10.76	N08°20'43"W
18-19	247.88	N02°30'01"W
19-20	30.67	S85°20'24"E
20-21	9.90	S03°05'44"E
21-22	9.07	S07°30'42"E
22-23	397.84	S11°51'08"E
23-24	8.91	S44°43'55"E
24-25	29.85	S49°32'31"E
25-1	14.76	S44°27'29"W

DATOS DEL BM REAL
BM E: 561174.538, N:881795.042,
ELEVACION: 28.335

DATOS DE LA FINCA
UBICACION: CALLE 4ta. MONAGRILO,
CORREO DE MONAGRILO, DISTRITO
DE CHITRE, PROVINCIA DE HEREDIA
FOLIO REAL: 30188408
AREA INSCRITA: 3 HAS + 3,635.00 m²

NORMA DE DESARROLLO
R2

NOTAS IMPORTANTES:
ESTE PROYECTO CUMPLIRA CON LO
ESTIPULADO EN EL DECRETO EJECUTIVO
N° 88, POR MEDIO DEL CUAL SE
REGAMENTA LA LEY NÚM. 42, DE 27 DE
AGOSTO DE 1999, POR LA CUAL SE
ESTABLECE LA EQUIPARACION DE
OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS
CON DISCAPACIDAD.
ESTE PROYECTO NO SE ACOGERA A LO
ESTIPULADO EN LA RESOLUCION N°28 DEL
21 DE FEBRERO DE 2003, POR EL CUAL SE
REGAMENTA EL REGIMEN DE CALLES
PRIVADAS.

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE AZUERO, S.A.
NOMBRE: FRANCISCO J. ZAMBRANO B.
CEDULA: 7 - 112 - 432

ESPECIFICACIONES MINIMAS
SERVIDUMBRE DE 12.80m Y 15.00m

- 1.- PAVIMENTO DE HORMIGON PORTLAND
A. ESPESOR DE 0.20m
B. MODULO DE RUPTURA 850 kg/cm²
EN FLEXION A LOS 28 DIAS
C. PENDIENTE DE LA CORDON 2%
D. PENDIENTE DE LA CUNETA 5%
2.- BASE
A. ESPESOR DE CAPA BASE DE 0.10m
B. COMPACTACION 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
C. C.B.R. (minimo) 80%
3.- SUB-BASE
A. ESPESOR DE MATERIAL SELECTO 0.20m
B. TAMAÑO MAXIMO 3"
C. COMPACTACION 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
D. C.B.R. (minimo) 30%
4.- ALINIAMIENTO
A. PENDIENTE MINIMA 0.5%
B. PENDIENTE MAXIMA 18%
5.- ACERA
A. HORMIGON DE 2.00m ancho
B. ESPESOR DE 0.10m
C. COMPACTACION DE SUB-RASANTE 90%
(A.A.S.H.T.O. T-99)
6.- SUB-RASANTE DE LA VIA
A. COMPACTACION DE LOS ULTIMOS 30CM-100%
(A.A.S.H.T.O. T-99)
B. COMPACTACION DEL RESTO DEL RELLENO-95%

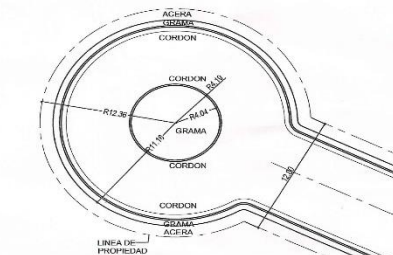
CUADRO DE AREAS			
USOS	AREAS	% CON RELACION AL POLIGONO GENERAL	CANTIDAD DE LOTES
LOTES RESIDENCIALES	18,704.20 m ²	55.61%	40
CALLE, ACERA Y GRAMA INFRAESTRUCTURA	12,674.80 m ²	38.28%	
AREA DE USO PUBLICO*	2,056.00 m ²	6.11%	
AREA TOTAL DEL POLIGONO	33,635.00 m ²	100 %	

* REPRESENTA EL 10.99% DEL AREA UTIL DE LOTES

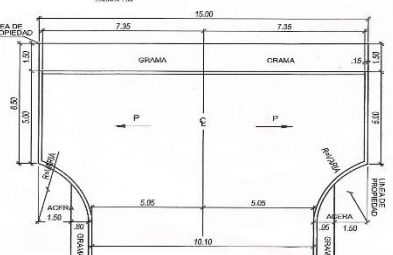
NORMA DE DESARROLLO URBANO
RESIDENCIAL ESPECIAL R-2

- USOS PERMITIDOS: CONSTRUCCION, RECONSTRUCCION O MODIFICACION DE
EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BIFAMILIARES, CASAS
EN HIJERAS, APARTAMENTOS, Y PARA SUS USOS COMPLEMENTARIOS
(EJEMPLOS: CASITAS PISCINAS, EDIFICIOS RELIGIOSOS, CULTURAL Y
PEQUEÑOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS COMO FUNCION
SECUNDARIA DEL USO RESIDENCIAL, SIEMPRE QUE DICHO USOS
COMPLEMENTARIOS Y SUS ESTRUCTURAS NO CONSTITUYAN PELIGROS A
LOS VECINOS O AFECTEN EN FORMA ADVERSA EL CARACTER RESIDENCIAL
DE LA ZONA.
- DENSIDAD DE POBLACION: HASTA 500 PERSONAS / HECTAREAS (100 UNIDADES DE VIVIENDA /
HECTAREA)
- AREA MINIMA DEL LOTE: 400 m² VIVIENDA UNIFAMILIAR/BIFAMILIAR;
300 m² VIVIENDA BIFAMILIAR ADOSADA POR UNIDAD, MAXIMO 2.
150 m² CU. VIVIENDA EN HIJERA POR UNIDAD.
400 m² APARTAMENTOS.
- FRENTE MINIMO DEL LOTE: 10.00 mts VIVIENDA UNIFAMILIAR;
7.30 mts VIVIENDA BIFAMILIAR ADOSADA
6.00 mts CU. VIVIENDA EN HIJERA,
12.00 mts 2, APARTAMENTOS.
- FONDO MINIMO DEL LOTE: 30.00 mts VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- ALTURA MAXIMA: PLANTA BAJA Y DOS ALTOS.
- AREA DE OCUPACION MINIMA: 50 % DEL AREA DEL LOTE.
- AREA LIBRE MINIMA: 50 % DEL AREA DEL LOTE.
- AREA DE CONSTRUCCION: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, Y CASAS EN HIJERAS, 80 % DEL AREA DE EL LOTE,
EDIFICIO DE APARTAMENTOS, 100% DEL AREA DE EL LOTE.
- LINEA DE CONSTRUCCION: LA QUE SE INDIQUE A CADA VIA DE EL PLANO DE BARRIO APROBADO
EN URBANIZACIONES NUEVAS, EL RETIRO LATERAL MINIMO SERA DE 2.00
mts, A PARTIR DE LA LINEA DE PROPIEDAD.
- RETRO POSTERIOR: 5.00 mts, MINIMO
- RETRO LATERAL: 1.50 mts, MINIMO EN CUALQUIER PROYECTO, CASAS ENHIJERAS Y BIFAMILIARES A
CADA EXTREMO DE UN GRUPO SERA NECESARIO DEJAR UN RETIRO DE 1.50
mts.
- ESTACIONAMIENTO: UN ESPACIO DENTRO DE LA PROPIEDAD POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA.

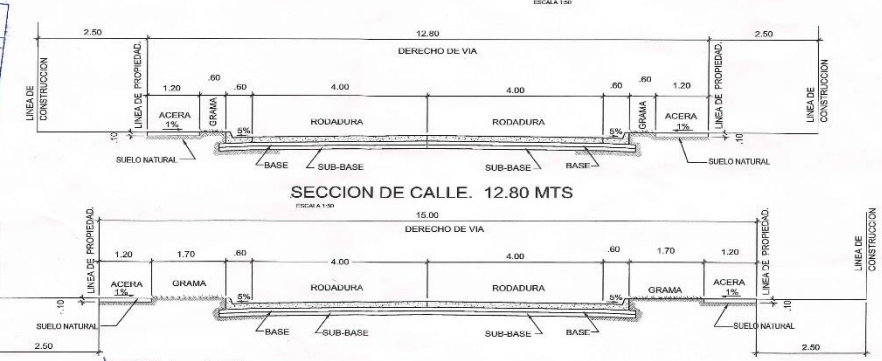
* SE PODRA ACOGER AL AREA DE 400.00 m² CUANDO EXISTAN SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA BASICO
COMPLETO, O SEAN PROVISTOS POR EL URBANIZADOR (ACUEDUCTOS, ALCANTARILLADOS, ENERGIA
ELECTRICA
Y CALLES) DE NO EXISTIR LOS SERVICIOS BASICOS COMPLETOS, O SER PROVISTOS POR EL URBANIZADOR,
SE ACOGERA A LO DESCRITO EN EL ANEXO #5.



DETALLE DE ROTONDA



DETALLE DE MARTILLO. 15.00 MTS



SECCION DE CALLE. 12.80 MTS
SECCION DE CALLE. 15.00 MTS

PLAN GENERAL, PROYECTO URBANO DE
DESARROLLO DE LA ZONA DE LA VILLA DE LA
UNION DE CHITRE, PROVINCIA DE HEREDIA

PROYECTO: URBANIZACION
"CONDADO DEL PACIFICO"

UBICACION: CALLE VIRGILIO SAavedra, MONAGRILO,
CORREO DE MONAGRILO, DISTRITO DE CHITRE,
PROVINCIA DE HEREDIA

PROPIEDAD DE:
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE AZUERO, S.A.
(S.A. DE FRANCISCO J. ZAMBRANO B.)

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL
FRANCISCO J. ZAMBRANO B.

DIRECCION DE OBRAS Y
CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

DISEÑO: WALTER F. WILCOX M.
CALIDAD ESTRUCTURAL: WALTER F. WILCOX M.
CALIDAD ELECTRICA: WALTER F. WILCOX M.
CALIDAD DE DISEÑO: WALTER F. WILCOX M.
CALIDAD DE REVISION: WALTER F. WILCOX M.

FECHA: 01/07/2008
COTIZACION: 1.000.000.000

COPIA: 1

INVENTARIO FORESTAL

El presente inventario forestal fue realizado en el área correspondiente al proyecto ““URBANIZACIÓN CONDADO EL PACÍFICO” a desarrollarse en el corregimiento de Monagrillo, distrito de Chitré, provincia de Herrera. Durante el inventario forestal, los datos tomados en campo corresponden al DAP (diámetro a la altura del pecho a 1,30 m desde el nivel del suelo) y altura. Para realizar el levantamiento de datos, se realizó un inventario pie a pie. En el inventario, se encontró un total de sesenta y seis (66) individuos, cuyos diámetros eran superiores a 20 cm. (Ver tabla No.1 Inventario Forestal)

Para realizar el cálculo de volumen, se utilizó la fórmula elaborada por la Food and Agriculture Organization (FAO) de la Organización de Naciones Unidas (ONU) y adoptada por la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), actualmente Ministerio del Ambiente.

Fórmula de FAO $V = (d^2) (H/4) (h)$ (tipo de tronco)

En donde: V= Volumen en m³

d= Diámetro en metros

h= Altura comercial en metros

Tipo de Tronco: A = 0.70 B = 0.65 C = 0.45

Los tipos de tronco representan el coeficiente, de forma tal que se utilizan para compensar el volumen del cilindro en la fórmula de cubicación. El valor de la constante utilizado para el cálculo fue 0.45.

Tabla No.1 Inventario Forestal

No.	Nombre Común	Nombre científico	Diámetro (m)	Altura(m)	Cálculo de Volumen (m3)
1	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.82	8	1.901
2	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.68	5	0.817
3	Biyuyo	<i>Cordia dentata</i>	0.7	5	0.866
4	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.4	5	0.283
5	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.55	8	0.855
6	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.38	5	0.255
7	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.76	10	2.041
8	Biyuyo	<i>Cordia dentata</i>	0.68	5	0.817
9	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.63	12	1.683
10	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.75	12	2.386
11	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.8	12	2.714
12	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.89	12	3.359
13	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.83	12	2.922
14	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.65	10	1.493
15	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.53	5	0.496
16	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.32	5	0.181
17	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.87	12	3.210
18	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.95	12	3.828
19	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	1.08	15	6.183
20	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.67	12	1.904
21	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.71	12	2.138
22	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.63	12	1.683
23	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.58	8	0.951
24	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.63	8	1.122

No.	Nombre Común	Nombre científico	Diámetro (m)	Altura(m)	Cálculo de Volumen (m3)
25	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.46	8	0.598
26	Biyuyo	<i>Cordia dentata</i>	0.28	5	0.139
27	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.72	10	1.832
28	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.47	10	0.781
29	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.47	10	0.781
30	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.49	10	0.849
31	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.43	10	0.653
32	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.45	12	0.859
33	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.5	12	1.060
34	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.43	10	0.653
35	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.36	8	0.366
36	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.53	8	0.794
37	Corotu	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	0.97	20	6.651
38	Corotu	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	2.64	25	61.580
39	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.79	15	3.309
40	Guabilo	<i>Albizia caribaea</i>	0.96	15	4.886
41	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.46	10	0.748
42	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.59	10	1.230
43	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.79	12	2.647
44	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.83	10	2.435
45	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.77	10	2.095
46	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.69	12	2.019
47	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.92	10	2.991
48	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.75	8	1.590
49	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.38	5	0.255
50	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.5	5	0.442
51	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.39	5	0.269

No.	Nombre Común	Nombre científico	Diámetro (m)	Altura(m)	Cálculo de Volumen (m3)
52	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.37	5	0.242
53	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.65	10	1.493
54	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.36	5	0.229
55	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.79	12	2.647
56	Guabilo	<i>Albizia caribaea</i>	0.98	12	4.073
57	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.57	8	0.919
58	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.48	5	0.407
59	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.52	5	0.478
60	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.32	5	0.181
61	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.98	5	1.697
62	Nim	<i>Azadirachta indica</i>	0.9	5	1.431
63	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.57	5	0.574
64	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.48	5	0.407
65	Moro	<i>Chlorophora tinctoria</i>	0.55	5	0.535
66	Biyuyo	<i>Cordia dentata</i>	0.68	5	0.817
				Volumen	162.731

DIRECCIÓN DE CONTROL Y ORIENTACION DEL DESARROLLO

MIVIOT – HERRERA

CERTIFICACION DE USO DE SUELO

CERTIFICACION N°: 32-2021

FECHA: 7 DE JUNIO DE 2021

PROVINCIA: HERRERA

DISTRITO: CHITRÉ

CORREGIMIENTO: MONAGRILLO

UBICACION: CALLE VIRGILIO SAAVEDRA

1. NOMBRE DEL INTERESADO: FRANCISCO JOSÉ ZAMBRANO BARRERO

2. FINCA O FOLIO REAL NUMERO: 30188408, Código de Ubicación N° 6003

3. USO DE SUELO VIGENTE: R-2 (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD)

4. USOS PERMITIDOS:


R-2 RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD.

SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O MODIFICACIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS UNIFAMILIARES, BIFAMILIARES, CASAS EN HILERAS Y EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y PARA SUS USOS COMPLEMENTARIOS, TALES COMO: CASETAS, PISCINAS, EDIFICIOS DOCENTES, RELIGIOSOS, CULTURALES, ASISTENCIALES, PEQUEÑAS OFICINAS DE PROFESIONALES RESIDENTES, PEQUEÑOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIO, COMO FUNCIÓN SECUNDARIA DEL USO RESIDENCIAL, SIEMPRE QUE DICHOS USOS COMPLEMENTARIOS Y SUS ESTRUCTURAS NO CONSTITUYAN PERJUICIOS A LOS VECINOS O AFECTEN EN FORMA ADVERSA EL CARÁCTER RESIDENCIAL DE LA ZONA.

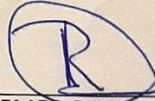
OBSERVACIONES GENERALES: SE CERTIFICA EN BASE AL PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE CHITRE DE 1981.

NOTAS:

- * De proporcionar información falsa, esta certificación se considerará nula.
- * Esta certificación no es válida si no lleva adjunta la localización regional refrendada por este ministerio.


ARQ. JOSÉ DEL C. PEREZ
JEFE DE ENCARGADO DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MIVIOT-HERRERA




V°B° ARQ. REYNIER JIMÉNEZ
DIRECTOR REGIONAL
MIVIOT-HERRERA