

10 de mayo de 2024
Finca de referencia: 058002

USO DE SUELO PERMITIDO

Señor
GASTÓN SANCHO CUBERO

Estimado señor:

Que con vista en la actividad solicitada como **CONSTRUCCION de APARTAMENTOS**, así como la respectiva localización del plano catastrado **C-0628482-1986** en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador del Cantón de La Unión, se determina el uso como **PERMITIDO**, esto según las regulaciones establecidas en la zona definida como **ZONA HISTÓRICO PATRIMONIAL (ZHP)**; y para la cual se deberán cumplir los siguientes requisitos constructivos que apliquen:

VARIABLES CONSTRUCTIVAS							
Retiro frontal mínimo (m)	Retiro lateral mínimo (m)	Retiro posterior mínimo (m)	Altura máxima (pisos)	Altura máxima (m)	Cobertura máxima (%)	Área verde mínima (%)	Densidad máxima (uh/ha)
3 A partir del tercer nivel inclusive se suma 1m adicional por cada piso	Se solicita en caso de existir ventanas en colindancia. En un nivel = 1,5 En dos niveles = 3 1m adicional a partir del tercer nivel	1,5	6	21	70	30	50

Además, se deberán cumplir como requisitos especiales que apliquen lo siguiente:

1. Para los usos residenciales el retiro frontal corresponde al antejardín y éste no podrá utilizarse como cochera*. El cerramiento frontal deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Construcciones y su Reglamento, permitiendo una visibilidad no menor al 80%.*Salvo análisis y/o visto bueno del profesional municipal.

Tómense en consideración también las siguientes observaciones:

- Para la actividad solicitada se debe cumplir con densidad, retiros, cobertura y demás que apliquen considerando que el tamaño de lote mínimo que aplica en este caso para el cálculo de los mismo es de 200 m²; en el caso del Retiro Posterior será el indicado según Plan Regulador, en los casos de ventana en colindancia será conforme a lo establecido en el Artículo 127 del Reglamento de Construcciones, no obstante, nunca será menor al mínimo el retiro posterior indicado en el presente documento. Estas consideraciones serán aplicadas al inmueble en su totalidad, ya sea

que se encuentre baldío, o bien, EN EL CASO DE EXISTIR OTRAS CONSTRUCCIONES DENTRO DEL MISMO, SE DEBERÁN CONTEMPLAR ESTAS EN EL CÁLCULO DE LA CAPACIDAD CONSTRUCTIVA; así mismo, plasmar estas en los respectivos planos constructivos del proyecto de interés. Por otra parte, en caso de implementar sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales (por ejemplo, tanque séptico) y conforme al oficio MLUDRHI-479-2018, se sugiere procurar hacerlo en la parte frontal del inmueble.

- La cantidad de apartamentos se determina en función del cumplimiento de los lineamientos indicados en este documento.
- **Por enfrentar ruta nacional o de travesía a estas, se debe solicitar y aportar el alineamiento de vía emitido por el MOPT, además de una autorización de la misma entidad sobre el diseño y operación del acceso vehicular; según Oficio DVT-DGTI-2016-0872.**
- Una Constancia de Uso de Suelo no es ni otorga permiso o licencia municipal, así como tampoco se trata de algún permiso de funcionamiento de ninguna naturaleza. Este documento de Uso de Suelo tiene una vigencia de (1) año, a partir de la fecha de emisión, según Manual de Procedimientos de DIDECU Digital vigente. Puede consultar las [Regulaciones Generales y Usos Permitidos](#) en el enlace, así como el mapa de [Zonas del Plan Regulador](#), o bien, el documento completo del [Reglamento de Zonificación](#).

Última línea

Atentamente,

DANNY RAMÍREZ GUILLÉN
DESARROLLO Y CONTROL URBANO

C:Archivo