

## USO DE SUELO PERMITIDO

Señor  
LUIS IGNACIO GIRALDO ALVAREZ

Estimado señor:

Que con vista en la actividad solicitada como **CONSTRUCCION de LOCAL COMERCIAL**, así como la respectiva localización del plano catastrado **C-0008751-1991** 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 MIXTA RESIDENCIAL- COMERCIAL (ZMRC)**; 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)
10 A partir del tercer nivel inclusive se suma 1m adicional por cada piso	6 A partir del tercer nivel inclusive se suma 1m adicional por cada piso	6 A partir del tercer nivel inclusive se suma 1m adicional por cada piso	10	35	65	35	624

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

1. Para los usos comerciales y de servicios los parqueos deberán ubicarse preferiblemente en las secciones laterales o posteriores del predio, o bien de manera subterránea. De cumplirse dicha disposición y ubicación del área de parqueo, la Municipalidad podrá autorizar una cobertura máxima del 70%, siendo el restante 30% lo correspondiente a zona verde.
2. Con excepción de los parqueos subterráneos, todas las áreas de estacionamiento deberán diseñarse y construirse con materiales permeables en su acabado final.
3. Las islas dentro de las áreas de parqueo deberán ser objeto de arborización.
4. En todos los casos el área de parqueo se deberá ubicar dentro del predio y será computable como parte del área de cobertura.

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 3000 m<sup>2</sup>; 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.
- Las eventuales actividades comerciales que se deseen desarrollar en el local comercial deberán ser alguna de las establecidas en los Usos Permitidos de la zona indicada, y que puede consultar en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- Para el presente caso en que el lote mide menos que el tamaño mínimo de la zona (3000 m<sup>2</sup>); tómesese en consideración lo dispuesto en los Artículos 11 y 14 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, referente al eventual ajuste vía excepción por única vez en no más del 10% de los requisitos constructivos en los lotes de fincas que posean unas dimensiones menores a las establecidas, siempre que estas se hayan debidamente constituido antes de la entrada en vigencia del Plan Regulador, ver requisitos y procedimiento en dicha norma.
- 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