

USO DE SUELO PERMITIDO

Señor(a)

GARITA LEITÓN NANCY

Estimado(a) Señor(a):

Que con vista en la actividad solicitada como **AMPLIACIÓN de VIVIENDA**, así como la respectiva localización del plano catastrado **C17591462014** 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 RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (ZRAD)**; 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	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	8	28	70	30	83

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

1. Para el caso de lotes irregulares existentes y con plano visado antes de la entrada en vigencia del presente Reglamento y cuyo frente mínimo de 6m se utiliza como acceso para una zona posterior, se permitirán los usos autorizados para esta zona.
2. Para el caso de proyectos residenciales construidos en modalidad vertical, el área mínima de finca filial será de 50m² y la densidad máxima de 520 uh/ha.
3. Para los usos residenciales el retiro frontal corresponde al antejardín y este 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%. En el caso de proyectos residenciales bajo modalidad de condominio esta misma disposición aplica para los cerramientos laterales, donde podrá construirse un muro o zócalo de hasta 1m de altura y el resto del cerramiento podrá realizarse con sistemas de columnas y verjas y/o la combinación de éste con cobertura de vegetación. *Salvo análisis y/o visto bueno del profesional municipal.
4. En el caso de proyectos residenciales en modalidad de urbanización, fraccionamientos con fines urbanísticos y/o condominios residenciales, el interesado, como parte de los requisitos para obtener la licencia municipal de construcción el interesado deberá demostrar mediante estudio técnico que el proyecto contará con dotación de los siguientes servicios sin perjuicio de la cantidad y continuidad de los servicios ya abastecidos:
 - a. Capacidad de las escuelas y colegios públicos en un radio de 1km y 1,5km respectivamente, para absorber la demanda esperada.
 - b. Capacidad de los servicios de salud en un radio de 1km (EBAIS y Clínica).
 - c. Disponibilidad de agua potable.
 - d. Disponibilidad y capacidad del alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial.

e. Disponibilidad del servicio municipal de recolección de residuos sólidos.

5. Todo proyecto residencial en modalidad de urbanización o condominio deberán presentar para su autorización un estudio de impacto vial aprobado por el MOPT (si los accesos son por ruta nacional) o por la Unidad Técnica Vial (si los accesos son por ruta cantonal); el estudio deberá demostrar la capacidad de carga de las vías y establecer los niveles de servicio resultantes con proyecto, los requisitos de diseño (paquete estructural) y la señalización vial que corresponde incluyendo entradas, salidas y giros. .

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 120 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. En caso de que la obra existente se halla construido antes de la entrada en vigencia del Plan Regulador y no se ajuste actualmente a los lineamientos, o bien, corresponda a un uso de tipo No Conforme; se permitirá como máximo un 10% del área constructiva adicional con respecto a la existente, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos (retiros, alturas, coberturas y densidad). Lo anterior conforme a los Artículos 4 y 8 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador..
- 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,

DESARROLLO Y CONTROL URBANO