

N° de resolución	714-23
Fecha	25/07/2023
Nombre del propietario	FIMA SOCIEDAD ANONIMA
Plano catastrado	4-0015981-2023
Visado	119-23
Folio real	4274812-000
Área según registro (m2)	3177.00
Localización	40306012142
Actividad solicitada	Residencial-Comercial
Categoría de la actividad	Residencial-Comercial
Zonificación	Zona de Crecimiento Urbano
Densidad	83 viviendas por Hectárea
Uso actual de la propiedad	Construcción
Porcentaje de cobertura permitido	75%
Retiro frontal (m)	Debe tramitar alineamiento amnte el MOPT
Retiro lateral (m)	1,5
Retiro posterior (m)	3
Derecho de vía	Ruta Nacional 103
Distrito	Santa Rosa (6)
Dirección	Frente a la iglesia catolica

Especificaciones:

- Esta resolución se hace en base al área indicada en el plano catastrado y en la demás información aportada por el solicitante, en caso de existir información errónea, el presente Uso de Suelo quedará sin efecto.
- **Debido a la ubicación de la propiedad, la actividad solicitada se considera un uso conforme según zonificación vigente del Plan GAM.**
- Debe respetar lo indicado en el Reglamento de Construcciones;
ARTÍCULO 95. Cobertura.
Para el cálculo de cobertura se debe utilizar las disposiciones del Plan Regulador. En ausencia del mismo, la cobertura debe ser la siguiente:
 - 1) No puede exceder del 75% del área del predio.
 - 2) Cuando el frente sea mayor o igual que el fondo, o cuando el predio sea esquinero, puede aumentarse la cobertura hasta un 80%.
 - 3) Cuando la relación frente fondo exceda de 3,5 la cobertura no debe ser mayor de un 70%.
 - 4) En las áreas sujetas a control urbanístico, definidas como de uso comercial, siempre que se cuente con alcantarillado pluvial y sanitario, se puede construir el 100% del predio en las 2 primeras plantas, siempre que el uso sea comercial.
Se excluyen de este cálculo los aleros, cornisas, marquesinas, balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental.

Por lo tanto, el porcentaje de cobertura máximo permitido es del 75%.

- Para definir los retiros que se deben dejar a la hora de realizar la construcción se debe seguir lo indicado en el **ARTÍCULO 97. Retiros mínimos.**

"Salvo que el Plan Regulador lo indique de manera distinta o porque los retiros no sean exigibles por tratarse de obras que estén expresamente exentas de ellos, se exigen los siguientes retiros mínimos:

1) Retiro frontal o antejardín: Se deben acatar las disposiciones del artículo anterior.

2) Retiro posterior o patio: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige según se indica en la siguiente tabla:

	Con tapia	Sin tapia
1 piso.....1,50 m3,00 m
2 pisos.....3,00 m4,00 m

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro.

3) Retiro lateral: No se exige cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exige:

	Retiro lateral
1 piso.....1,50 m
2 pisos.....3,00 m

Por cada piso adicional debe agregarse 1,00 m de retiro lateral, hasta un máximo de 10,00 m de retiro.

Toda reparación, remodelación o ampliación de edificaciones debe cumplir con los retiros establecidos en los incisos anteriores.

- **ARTÍCULO 99. Alturas de edificación**

La altura de cualquier edificación debe cumplir los siguientes:

1) No exceder 1,5 veces el ancho promedio de la calle hacia la que da frente, medido éste desde la línea de propiedad.

2) La Municipalidad respectiva, puede autorizar hasta 1,5 veces la distancia entre la línea de construcción de la propiedad en la acera opuesta y la línea propuesta de fachada de la edificación del proyecto; así, cuanto mayor sea el retiro del alineamiento de la construcción proyectada, mayor debe ser también la altura permitida.

3) En caso que el predio enfrente dos o más vías, el cálculo de la altura se realiza con base al derecho de vía más ancho.

4) Para edificaciones en zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos, se requiere la autorización de la DGAC.

- **ARTÍCULO 127. Ventanas a colindancia**

Únicamente se pueden abrir ventanas a colindancia siempre y cuando se cumpla con los siguientes retiros mínimos:

Con tapia Sin tapia

**MUNICIPALIDAD DE SANTO DOMINGO
DIRECCION DE SERVICIOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE CATASTRO
CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y ALINEAMIENTO**



1 piso.....	1.50m	3,00 m
2 pisos.....	3,00 m	4,00 m

Mayor o igual a 3 Pisos: Se debe agregar 1,00 m adicional de retiro por cada piso, hasta un máximo de 15,00 m de retiro.

Cuando se requieran distancias menores a las establecidas en materia de retiros para abrir ventanas a colindancia, se autoriza únicamente las que cumplan con los requerimientos correspondientes a patios de luz indicados en el presente Capítulo.

Para la apertura de ventanas a colindancia con fachadas de edificaciones vecinas que cuenten con Declaratoria de Patrimonio Histórico y Arquitectónico, el profesional responsable debe considerar la relación del inmueble para el aprovechamiento cultural o visual.

- **ARTÍCULO 162.** Número máximo de unidades habitacionales por lote

Salvo en aquellos casos en que el plan regulador vigente establezca lineamientos diferentes, y sin detrimento de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental, el número de unidades habitacionales que puede admitir un predio depende que haya o no servicio de alcantarillado sanitario, y que se encuentre dentro o fuera de una urbanización. El número máximo es el resultado de dividir el área total del predio entre el área tributaria asignada a cada unidad habitacional, según el número de dormitorios.

Si el valor resultante de la operación es mayor a 0,5 se debe redondear hacia arriba al número entero próximo, en caso contrario prevalece el valor entero menor.

Para casos de lotes dentro de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Nº dormitorios	Area Tributaria Asignada	
	Sin alcantarillado sanitario	Con alcantarilladosanitario
3	120	90
2	105	75
1	90	60

Para los lotes que se encuentren fuera de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Nº dormitorios	Area Tributaria Asignada	
	Sin alcantarillado sanitario	Con alcantarilladosanitario
3	100	60
2	80	45
1	60	30

Si no existe alcantarillado sanitario en funcionamiento o el proyecto no cuenta con planta de tratamiento, el número máximo de unidades habitacionales que se pueden construir en un predio, está sujeto al área libre requerida para ubicar el sistema de drenaje en la longitud y área que resulten de la prueba de infiltración, la cual debe realizarse de conformidad con lo establecido por el MINSA. En todo caso, el área resultante no puede ser inferior a 6,00 m² por persona.

Para dicho cálculo se consideran 2 personas por dormitorio. En caso de existir duda sobre el uso indicado para un aposento, se presume que éste puede tener carácter de dormitorio, para los efectos del cálculo del área de drenaje.

(Así reformado en Alcance N°145 a La Gaceta N°148 del 16 de agosto del 2018).

- **La cantidad máxima de viviendas, apartamentos y locales comerciales que se permitan construir en ésta propiedad dependerá tanto de la cantidad de disponibilidades de agua que les pueda otorgar el Acueducto Municipal como de las especificaciones indicadas en el artículo 162 del Reglamento de Construcciones antes mencionado.**
- Debe tramitar la licencia municipal de construcción.
- Debe respetar la ley de construcciones, reglamentos, cobertura máxima por lote, alineamiento de construcción y demás legislación vigente para efectos de construcción.

Departamento de Catastro y Topografía

Tel.:2244-0117. Ext.:143. Apartado Postal: 75-3100, Santo Domingo, Heredia, Costa Rica

Correo electrónico: catastro@munisantodomingo.go.cr / www.santodomingo.go.cr

**MUNICIPALIDAD DE SANTO DOMINGO
DIRECCION DE SERVICIOS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE CATASTRO
CERTIFICADO DE USO DE SUELO Y ALINEAMIENTO**



- Debe incluir aceras y desfogue pluvial en planos constructivos.
- Debe tramitar la disponibilidad de agua ante el Departamento del Acueducto Municipal.
- No debe iniciar la obra sin los permisos aprobados.
- Si la construcción supera los 500m², debe tramitar el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental ante la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para obtener la Viabilidad Ambiental del proyecto, y de esta manera continuar con los trámites respectivos para la obtención de la licencia municipal de construcción.
- Debe tramitar la licencia municipal de funcionamiento.
- Debe tramitar resolución municipal de ubicación.
- Debe evitar ocupar los espacios públicos de la vía.
- No debe iniciar la actividad sin los permisos aprobados.
- Debe respetar lo indicado en el Reglamento de Construcción en cuanto a los estacionamientos de los locales comerciales, ARTÍCULO 365. Cálculo de estacionamientos para comercio.
Toda edificación de uso comercial cuya área de construcción sea igual o mayor de 100,00 m², debe contar con 1 espacio de estacionamiento.
Por cada 50,00 m² de área comercial o fracción mayor de 25,00 m² adicionales, excluyendo áreas de circulación, cuartos de máquinas y servicios sanitarios, se debe disponer de un espacio de estacionamiento.
En los centros comerciales planificados se debe contar con un estacionamiento por cada 50,00 m² de construcción excluyendo áreas de circulación y servicios sanitarios.
- Si no indica lugar o fax para oír notificaciones conforme al artículo 11 de la ley 8687, en 24 horas cualquier resolución hecha se dará por notificada, igualmente, si el medio escogido imposibilite la notificación o bien si el lugar señalado permaneciere cerrado, fuere impreciso, incierto o inexistente.
- El certificado de uso del suelo es de carácter informativo, por lo cual no constituye una licencia ni genera derecho a desarrollar una actividad u obra, ni implica la obligatoriedad a ninguna institución de otorgar permisos o autorizar la actividad.

Esta resolución es nula sin firmas y sellos.



Lic. Carlos A. Valerio Garita
Encargado de Catastro y Topografía
Visados Municipales, Usos del suelo
y Resoluciones Municipales de Ubicación

Departamento de Catastro y Topografía

Tel.:2244-0117. Ext.:143. Apartado Postal: 75-3100, Santo Domingo, Heredia, Costa Rica

Correo electrónico: catastro@munisantodomingo.go.cr / www.santodomingo.go.cr