



**CONSULTA PÚBLICA
ACTUALIZACIÓN**

**REGLAMENTO DE
FRACCIONAMIENTO Y
URBANIZACIONES**

ÍNDICE

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	6
REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES.....	6
CONSIDERANDOS	6
CAPÍTULO I. Disposiciones Generales	7
ARTÍCULO 1. Objetivo.....	7
ARTÍCULO 2. Alcance.....	7
ARTÍCULO 3. Responsabilidad Institucional.....	7
ARTÍCULO 4. Infracciones.....	7
ARTÍCULO 5. Impuesto sobre valor de la obra	7
CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS.....	7
ARTÍCULO 6. Definiciones.....	7
ARTÍCULO 7. Acrónimos.....	11
CAPÍTULO III. FRACCIONAMIENTOS	12
SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DEL FRACCIONAMIENTO	12
ARTÍCULO 8. Tipos de fraccionamiento	12
ARTÍCULO 9. Vías públicas que enfrenten la propiedad a fraccionar	12
SECCIÓN SEGUNDA: DEL FRACCIONAMIENTO SIMPLE	12
ARTÍCULO 10. Fraccionamientos simples	12
ARTÍCULO 11. Dimensiones mínimas de terrenos para fraccionamientos simples....	12
ARTÍCULO 12. Fraccionamiento simple de lotes con frente menor a la norma.....	13
ARTÍCULO 13. Reunión de terrenos	13
ARTÍCULO 14. Cesión de áreas pública en fraccionamiento simple	13
ARTÍCULO 15. Requisitos documentales para fraccionamiento simple.....	13
SECCIÓN TERCERA: DEL FRACCIONAMIENTO CON FINES URBANÍSTICOS.....	13
ARTÍCULO 16. Fraccionamientos con fines urbanísticos.....	13
ARTÍCULO 17. Dimensiones mínimas de terrenos resultantes de fraccionamientos .	14
ARTÍCULO 18. Fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma	14
ARTÍCULO 19. Reunión de terrenos	14
ARTÍCULO 20. Cesión de áreas pública en fraccionamientos con fines urbanísticos	14
ARTÍCULO 21. Requisitos documentales para fraccionamiento con fines urbanísticos	15
.....	15
SECCIÓN CUARTA: FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CON FINES AGRÍCOLAS, PECUARIOS, FORESTALES O MIXTO	15

ARTÍCULO 22. Parcelamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos	15
ARTÍCULO 23. Área mínima	15
ARTÍCULO 24. Cobertura máxima	16
ARTÍCULO 25. Acceso por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, forestales o mixtos	16
ARTÍCULO 26. Cesión de área pública	16
ARTÍCULO 27. Requisitos documentales para parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas	16
ARTÍCULO 28. Excepción de Visado Municipal	17
SECCIÓN QUINTA: FRACCIONAMIENTO FRENTE A SERVIDUMBRES PARA USO RESIDENCIAL	17
ARTÍCULO 29. Servidumbre para uso residencial	17
ARTÍCULO 30. Características de la servidumbre para uso residencial	17
ARTÍCULO 31. Lotes frente a servidumbre para uso residencial	17
ARTÍCULO 32. Requisitos documentales para fraccionamientos con acceso mediante servidumbre para uso residencial	17
CAPÍTULO IV. URBANIZACIONES	18
SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DE URBANIZACIONES	18
ARTÍCULO 33. Condiciones generales para urbanizaciones	18
ARTÍCULO 34. Amanzanamiento	18
ARTÍCULO 35. Cesión de área pública	18
ARTÍCULO 36. Sistema de tratamiento de aguas residuales	19
ARTÍCULO 37. Inexistencia de sistema de tratamiento aguas residuales	19
ARTÍCULO 38. Pruebas de infiltración	19
ARTÍCULO 39. Disponibilidad de agua potable en la urbanización	19
ARTÍCULO 40. Sistema de alcantarillado pluvial	20
ARTÍCULO 41. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias	20
ARTÍCULO 42. Terrenos con pendiente	20
ARTÍCULO 43. Movimiento de Tierras	21
ARTÍCULO 44. Lotificación	21
ARTÍCULO 45. Protección de ríos	21
ARTÍCULO 46. Entubamiento de ríos	22
ARTÍCULO 47. Localización de redes de servicios	22
ARTÍCULO 48. Plano General de Catastro	22

SECCIÓN SEGUNDA: USOS DE LAS URBANIZACIONES.....	22
ARTÍCULO 49. Tipos de urbanizaciones.....	22
ARTÍCULO 50. Área y frente de lotes en urbanizaciones de uso residencial.....	22
ARTÍCULO 51. Normativas urbanísticas para edificaciones de uso residencial	23
ARTÍCULO 52. Unidades habitacionales por lote en urbanizaciones de uso residencial.....	23
ARTÍCULO 53. Servicios particulares o comerciales en urbanizaciones de uso residencial.....	24
ARTÍCULO 54. Urbanizaciones de uso industrial.....	24
ARTÍCULO 55. Urbanizaciones de uso comercial.....	24
ARTÍCULO 56. Urbanizaciones de uso mixto	24
SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA	25
ARTÍCULO 57. Cesión de área pública.....	25
ARTÍCULO 58. Cesión de área pública destinada a vías.....	25
ARTÍCULO 59. Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial..	25
ARTÍCULO 60. Disposiciones generales para terrenos destinados a área pública	25
ARTÍCULO 61. Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial.....	25
ARTÍCULO 62. Parques en urbanizaciones de uso residencial.....	26
ARTÍCULO 63. Facilidades comunales en urbanizaciones de uso residencial.....	26
ARTÍCULO 64. Obligaciones en urbanizaciones de uso residencial	27
ARTÍCULO 65. Cesión de área pública en otro tipo de urbanizaciones.....	27
SECCIÓN CUARTA: DEL SISTEMA VIAL DE LAS URBANIZACIONES	27
ARTÍCULO 66. Sistema vial en urbanizaciones	27
ARTÍCULO 67. Vías públicas frente a propiedades a urbanizar	28
ARTÍCULO 68. Libre circulación en las urbanizaciones.....	28
ARTÍCULO 69. Diseño geométrico	28
ARTÍCULO 70. Materiales de las vías de la urbanización	28
ARTÍCULO 71. Terrenos contiguos a carreteras de acceso restringido	28
ARTÍCULO 72. Excepciones en ancho de derechos de vías.....	28
ARTÍCULO 73. Calles sin salida	29
ARTÍCULO 74. Intersecciones	29
ARTÍCULO 75. Ciclovías.....	29
ARTÍCULO 76. Demarcación de las ciclovías.....	29

ARTÍCULO 77. Vías férreas en urbanizaciones.....	29
ARTÍCULO 78. Calles marginales a la vía férrea.....	30
ARTÍCULO 79. Aceras en urbanizaciones.....	30
ARTÍCULO 80. Franjas verdes.....	30
ARTÍCULO 81. Ochavos.....	30
ARTÍCULO 82. Cordón y caño.....	30
ARTÍCULO 83. Colocación de objetos en áreas públicas.....	31
ARTÍCULO 84. Señalamiento de vías públicas.....	31
ARTÍCULO 85. Bahías para transporte público.....	31
ARTÍCULO 86. Derecho de vía en otro tipo de urbanizaciones.....	31
ARTÍCULO 87. Clasificación de las vías en urbanizaciones residenciales.....	31
ARTÍCULO 88. Vías primarias en urbanizaciones residenciales.....	31
ARTÍCULO 89. Vías primarias con isla central en urbanizaciones residenciales.....	32
ARTÍCULO 90. Vías secundarias en urbanizaciones residenciales.....	32
ARTÍCULO 91. Vías terciarias en urbanizaciones residenciales.....	32
ARTÍCULO 92. Vías terciarias de uso restringido residenciales.....	32
CAPÍTULO V. Conjuntos Residenciales.....	32
ARTÍCULO 93. Desarrollo de conjuntos residenciales.....	32
ARTÍCULO 94. Área y frente mínimo de lotes en conjuntos residenciales.....	33
ARTÍCULO 95. Altura de edificaciones en conjuntos residenciales.....	33
ARTÍCULO 96. Normativas urbanísticas en conjuntos residenciales.....	33
ARTÍCULO 97. Uso mixto en conjuntos residenciales.....	33
ARTÍCULO 98. Cesión de área pública en conjuntos residenciales.....	33
ARTÍCULO 99. Estacionamientos.....	34
ARTÍCULO 100. Sistema vial en conjuntos residenciales.....	34
CAPÍTULO VI. TRÁMITES DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES.....	34
SECCIÓN PRIMERA: DEL TRÁMITE DE ANTEPROYECTOS.....	34
ARTÍCULO 101. Trámite de anteproyecto de urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	34
ARTÍCULO 102. Requisitos documentales para anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	34
ARTÍCULO 103. Trámite de alineamientos excepcionales para anteproyectos.....	35
ARTÍCULO 104. Trámite para anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT.....	35

ARTÍCULO 105. Lámina de anteproyecto para urbanizaciones y conjuntos residenciales	35
ARTÍCULO 106. Trámite electrónico para revisión de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	36
SECCIÓN SEGUNDA: DEL TRÁMITE DE PROYECTOS	36
ARTÍCULO 107. Requisitos documentales para proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales	36
ARTÍCULO 108. Trámite de alineamientos excepcionales para proyectos	37
ARTÍCULO 109. Trámite para anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT.....	37
ARTÍCULO 110. Planos constructivos de proyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales	37
ARTÍCULO 111. Trámite electrónico para revisión de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales	38
SECCIÓN TERCERA: DEL TRÁMITE DE MODIFICACIÓN	38
ARTÍCULO 112. Modificaciones de urbanizaciones o conjuntos residenciales	38
ARTÍCULO 113. Trámites excepcionales según naturaleza de la modificación	39
CAPÍTULO VII. Proyectos Especiales para Renovación Urbana.....	39
ARTÍCULO 114. Variación de la norma	39
ARTÍCULO 115. Procedimiento para variación de normas.....	40
CAPÍTULO VIII. MAPA OFICIAL O PLANO GENERAL DE CATASTRO	40
ARTÍCULO 116. Contenido del Mapa Oficial o Plano General de Catastro	40
ARTÍCULO 117. Trámite de Plano General de Catastro o Mapa Oficial.....	40
ARTÍCULO 118. Requisitos documentales para Plano General de Catastro de Urbanización	40
ARTÍCULO 119. Garantías de cumplimiento de obra faltante	41
ARTÍCULO 120. Obligaciones en la aceptación de obras	41

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el artículo 5, incisos a), ch), d) y f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo –Ley N°1788 del 24 de agosto de 1954–, así como los artículos 21, inciso 4), y 56 y el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana –Ley N°4240 del 15 de noviembre de 1968–, acuerda en Sesión Ordinaria N° XXXXX, artículo XXXXX del XXXX de XXXX del año 2018, aprobar el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, que dispone la Ley de Planificación Urbana, el que textualmente dice:

CONSIDERANDOS

1. Que el artículo 50 de la Constitución Política establece a favor de todos los habitantes de la República el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado; el cual incluye la conservación, uso y manejo sostenible del medio ambiente, así como el equitativo reparto de la riqueza y el cumplimiento de la función social de la propiedad, asegurando de este modo mayor participación de la comunidad. En este sentido, es deber del Estado costarricense, proteger y velar por el cumplimiento de este derecho constitucional.
2. Que el presente Reglamento se dicta al amparo del Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana N°4240, el cual autoriza al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) a dictar las normas de desarrollo urbano relativas a las materias a las que se refiere el artículo 21 de ese cuerpo legal. Lo anterior, en el tanto los gobiernos municipales no hayan emitido normativa específica relativa a la planificación urbana dentro de los límites de su competencia territorial.
3. Que por su parte el inciso 2) del artículo 21 de la Ley N°4240 estipula, como uno de los principales Reglamentos de Desarrollo Urbano, es el de Fraccionamiento y Urbanizaciones;
4. Que con base en lo dispuesto en el artículo 4, incisos a) y b) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, N°1788, el Instituto tiene como finalidad orientar sus actividades con miras a obtener un mayor bienestar económico y social, procurando a las familias una mejor habitación y los elementos conexos correspondientes; planear el desarrollo y crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes. Asimismo, conforme el artículo 5, incisos a), b), ch) y d) del mismo cuerpo legal, tiene la atribución de redactar los reglamentos necesarios para el planeamiento e higienización de las ciudades, así como la potestad de eliminar gradualmente de las áreas urbanas las construcciones y viviendas que se consideren insalubres o peligrosas, mediante la estimulación del saneamiento urbano.
5. Que la Ley N°4240 en sus artículos 7, 9 y 10 establece el poder-deber del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en las funciones de asesoría y fiscalización a los gobiernos municipales del país en la aplicación de la legislación, fomento de la planificación y desarrollo urbano. Por lo que, es preciso actualizar y reformar el Reglamento de Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el Instituto
6. Que según lo establece el artículo 28 de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, del 4 de octubre de 1995, es una labor del Estado Costarricense y los gobiernos municipales, el definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, orientadas a regular y promover los asentamientos

humanos y las actividades económicas y sociales de la población; teniendo como una de las finalidades el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.

7. Que en virtud de lo dispuesto en la legislación citada y los principios de función social, económica y ambiental de la propiedad, el Gobierno de Costa Rica ha suscrito una serie de compromisos en materia de implementación de políticas de desarrollo urbano sostenible, que reafirman la necesidad de actualizar y promulgar el presente Reglamento, que pretende dotar a los gobiernos municipales que carezcan de la reglamentación pertinente, de una regulación específica en cuanto al tema de construcción.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Objetivo

Fijar los principios y elementos que sirvan de orientación para la división y habilitación urbana de los terrenos, que se puede realizar mediante fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales. El Reglamento establece los requisitos en relación con el acceso a la vía pública, lotificación, amezanamiento, parcelamiento, cesión de áreas para uso público, servidumbres, normas mínimas sobre construcción de calles, aceras y calzadas.

ARTÍCULO 2. Alcance

El presente Reglamento se aplica en todo el territorio nacional y en tanto no existan en el cantón disposiciones locales en materia de fraccionamiento y urbanización.

ARTÍCULO 3. Responsabilidad Institucional

Los funcionarios del INVU que intervienen en la tramitación de consulta y visado de planos en lo referido a este Reglamento, deben ser responsables ante los órganos superiores del Instituto.

ARTÍCULO 4. Infracciones

Las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento, deben ser sancionadas de conformidad con lo previsto en el artículo 401, inciso 5, del Código Penal, en tanto no sean aplicables al caso las penas establecidas en el capítulo XXI de la Ley de Construcciones N°833 del 4 de noviembre de 1949. El establecimiento de las acciones anteriormente relacionadas podrá ser antecedido o complementado por las medidas de policía definidas en el artículo 88 de la Ley de Construcciones y el artículo 10, incisos 3) al 5) de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

ARTÍCULO 5. Impuesto sobre valor de la obra

Sobre el valor de las obras que el urbanizador proyecta ejecutar, debe pagarse la tasa establecida por el gobierno municipal, con base en la facultad conferida en el Artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, con las excepciones que la misma contiene. Para esos efectos el profesional responsable que firma la solicitud de permiso de construcción, debe presentar un presupuesto del valor de las obras para su verificación municipal; éste no puede ser menor al tasado por el CFIA.

CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

ARTÍCULO 6. Definiciones

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

1. **Accesibilidad:** Condición del sitio, edificación, estructura, porción de este o medio de egreso que permite el desplazamiento y uso de todas las personas según los principios básicos de Diseño Universal, en condiciones de igualdad, seguridad, comodidad y autonomía.

2. **Acera:** Franja de terreno del derecho de vía, que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño, y que se reserva para el tránsito de peatones.
3. **Antejardín:** Distancia entre las líneas de propiedad y de construcción de origen catastral la primera y de definición oficial la segunda, otorgado por el MOPT o la Municipalidad; según corresponda implica una restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada. El espacio comprendido entre la línea de la propiedad y la de construcción.
4. **Área comunal:** La que se destina al uso público, aparte de calles y carreteras para fines educativos, de salud, culto, recreación, beneficencia y similares.
5. **Área de piso:** Es la suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos. También se le conoce como área de construcción.
6. **Área de refugio:** Área de estar que brinde protección del sol y la lluvia; además debe incluir espacios para sentarse.
7. **Área metropolitana:** El conjunto de áreas urbanas correspondientes a distintas jurisdicciones municipales y que, al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana.
8. **Área no urbanizable:** Aquella sobre la que recaiga restricciones para fraccionar, tales como: reservas establecidas, zonas inundables, deslizables o similares, reserva para carreteras nacionales o regionales, cañones de río, servidumbres.
9. **Área previamente urbanizada:** Todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada.
10. **Área Urbana:** El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, que incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado poligonalmente, puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.
11. **Área urbanizable:** Aquella que comprende áreas de vialidad, lotes, juegos infantiles, parques y facilidades comunales.
12. **Áreas sujetas a control urbanístico:** Circunscripción territorial administrativa, cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un plan regulador.
13. **Área total del terreno:** Área indicada en el plano de catastro que corresponde al área urbanizada y la no urbanizada.
14. **Calzada:** Parte de la calle destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje. Es la franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.
15. **Calles marginales:** Son todas aquellas vías adyacentes y generalmente paralelas a las vías de acceso restringido, que permiten el ingreso a ésta con las intersecciones de la carretera. A criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir calles marginales para acceso de los lotes que den frente a ella.
16. **Calles locales:** Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red vial nacional.
17. **Caminos vecinales:** Aquellos caminos públicos no clasificados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes como carreteras ni por el gobierno municipal como calles urbanas. Se le aplicarán las normas de vías primarias.
18. **Capa de rodamiento:** capa superior de la calzada que permite el tráfico seguro y confortable de vehículos.
19. **Carreteras de acceso restringido:** Son aquellas vías públicas, definidas como tales, en las cuales únicamente se permite el acceso a las propiedades colindantes, ya sea de entrada y/o salida de los vehículos, en las intersecciones o en sitios distintos cuando se trate de las excepciones contempladas en el Reglamento de Carreteras de Acceso Restringido, Decreto Ejecutivo N°35586-MOPT. En estas vías, se permite el ingreso a las propiedades colindantes mediante calles o carreteras marginales.

- 20. Carreteras especiales de accesos restringidos:** Aquellas a las cuales solo se permite el acceso o salida de vehículo en determinados puntos. De sección transversal variable de acuerdo a las necesidades y las características topográficas.
- 21. Carreteras Nacionales:** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red Nacional de Carreteras establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por llenar alguno de los siguientes objetivos:
- Unir a Costa Rica con un país vecino;
 - Conectar dos provincias;
 - Comunicar dos ciudades que en el último censo aparezcan con una población mínima de cinco mil habitantes; o bien,
 - Conectar una ciudad de cinco mil habitantes o más con otra carretera nacional, puerto aéreo y marítimo, con una red ferroviaria.
- 22. Carreteras regionales:** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red de Carreteras establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por servir exclusivamente a una región y llenar alguno de los siguientes requisitos:
- Conectar dos ciudades que, conforme al último censo, tengan una población mínima de dos mil habitantes;
 - Comunicar una ciudad de dos mil habitantes o más con una carretera nacional o regional, puerto aéreo o marítimo o con un ferrocarril;
 - Tener un tránsito promedio diario no menor de 200 vehículos.
- 23. Conjunto Residencial:** Es el desarrollo de urbanizaciones, que incluye además de las obras de infraestructura establecidas en este Reglamento para estos casos, la construcción de unidades habitacionales.
- 24. Continuidad vial:** Proceso de diseño mediante el cual la propuesta vial para una urbanización o conjunto residencial, se integra de manera continua con la red vial existente.
- 25. Cuadrante urbano:** se ubica dentro del área urbana y se conforma por un sistema de ciudades en forma de cuadrícula en donde se encuentra la mayor parte de la estructura vial, los bienes y servicios públicos; puede comprender el área de influencia inmediata en un radio de 200 metros.
- 26. Densidad residencial bruta:** Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.
- 27. Derecho de vía:** Aquella área o superficie de terreno, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras. con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. El ancho total está delimitado a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.
- 28. Diseño Geométrico:** Consiste en situar el trazado de una carretera o calle en un terreno.
- 29. Diseño de sitio:** Información básica sobre un proyecto de urbanización o conjunto residencial incluida en una lámina, que contiene la distribución de lotes, indicación de accesos, áreas públicas, curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas, servidumbres, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, zonas de protección acotadas de ríos, quebradas acotadas, lotes numerados, calles con número o nombre. Incluye además la tabla de áreas según el tipo de proyecto, y tabla con los requisitos de plan regulador vigente.
- 30. Fraccionador:** Propietario de un predio que realice un fraccionamiento.
- 31. Fraccionamiento:** Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y segregaciones en cabeza del mismo dueño, que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles. Los fraccionamientos se dividen en simples y con fines urbanísticos.
- 32. Fraccionamiento simple:** Todo aquel realizado en un área urbana, cuadrante urbano o desarrollo urbanístico establecido.

- 33. Fraccionamiento con fines urbanísticos:** Todo aquel realizado fuera de un cuadrante de la ciudad o desarrollo urbanístico establecido, de manera serial frente a calle pública existente, cuyo resultado sea un máximo de 6 lotes y un área pública mínima a ceder igual o mayor a 120 m². Conlleva la habilitación por primera vez de las propiedades para fines urbanos, por lo que debe cumplirse con la cesión del área pública correspondiente, incluyendo parques, áreas comunales y juegos infantiles. Al ser parte del proceso urbanizador la municipalidad respectiva debe determinar el área de lotes a partir del cual lo regula.
- 34. Franja verde:** Área intermedia de la vía pública, ubicada entre la calzada y la acera; enzacatada o arborizada.
- 35. H:V:** Relación entre la distancia horizontal y la altura que origina a una superficie inclinada
- 36. Línea de Construcción:** Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica la distancia del retiro frontal de la edificación o antejardín requerido. La misma demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
- 37. Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.
- 38. Mapa Oficial:** Es el plano o conjunto de planos, previamente aprobados por los entes competente, donde se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales en una urbanización o conjunto residencial. El mapa oficial también se conoce como Plano General de Catastro.
- 39. Núcleo de juegos infantiles:** Conjunto de juegos infantiles, que incluye atracciones para cada rango de edad.
- 40. Obras de infraestructura urbana:** Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.
- 41. Parcela:** Unidad catastral representada por una porción de terreno, que constituye una unidad física completa, y que se encuentra delimitada por una línea que, sin interrupción, regresa a su punto de origen. Es destinada a un uso predominantemente agrícola o forestal.
- 42. Plan Regulador:** Instrumento de planificación y gestión de nivel cantonal, en el que se define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, la política de desarrollo urbano y los planes de distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, renovación urbana, debidamente aprobado por el INVU.
- 43. Profesional responsable:** Se consideran como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a quienes estén habilitados e incorporados al CFIA, y cuenten con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones N° 833, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663 y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.
- 44. Red Vial Cantonal:** Conjunto de vías públicas cantonales determinadas por el MOPT con sustento en los estudios técnicos respectivos, administradas por las municipalidades. Se subdivide en:
Caminos vecinales: Vías públicas que dan acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. Calles locales: Vías públicas dentro de un área urbana no clasificada como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. Caminos no clasificados: Vías públicas no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos que dan acceso a muy pocos usuarios, quienes son responsables de los costos de mantenimiento y mejoramiento. Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red vial nacional: Caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados.
- 45. Red Vial Nacional:** Conjunto de vías públicas nacionales determinadas por el Consejo Nacional de Vialidad con sustento en los estudios técnicos respectivos. Esta red es administrada por el

MOPT. Se subdivide en: Carreteras primarias: Red de vías troncales, para servir a corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. Carreteras secundarias: Vías que conecten cabeceras cantonales importantes no servidas por carreteras primarias, así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales. Carreteras terciarias: Vías que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región o entre distritos importantes. Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos: carreteras primarias; carreteras secundarias y carreteras terciarias.

46. **Renovación Urbana:** El proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso, incluye la conservación de áreas urbanas y prevención de su deterioro.
47. **Retiros:** Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio
48. **Servicios indispensables:** Aquellos que brindan el servicio de disponibilidad de agua potable, disponibilidad de servicio eléctrico, sistema de evacuación de aguas pluviales.
49. **Servidumbre para uso residencial:** Acceso que por excepción, habilita el fraccionamiento de predio para uso residencial, el cual tiene restricciones en cuanto al número de lote y longitud.
50. **Servidumbre para uso agrícola, forestal o pecuario:** Obedecen a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven. En caso de que el acceso al lote con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, sea por servidumbre; estas se denominan servidumbres agrícolas o forestales.
51. **Talleres de reparación:** Todo aquel taller destinado a la reparación de artefactos eléctricos, calzado, ropa y bicicletas. No se consideran dentro de esta categoría los talleres de ebanistería, carpintería, ni de mecánica automotriz.
52. **Urbanización:** Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios. Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios públicos
53. **Vía Secundaria:** Aquella cuyo tránsito es continuo y atiende a no más de 120 unidades de vivienda. Incluye calles en "U" o anillos, ciegas y de continuidad limitada.
54. **Vía Pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, inalienable e imprescriptible, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación; incluye acera, cordón, caño, calzada, franja verde, así como aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. De conformidad con la Ley de Caminos Públicos, se clasifican en red vial nacional y red vial cantonal.
55. **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista a áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
56. **Zonificación:** La división de una circunscripción territorial en zonas de uso para efecto de su desarrollo racional.

ARTÍCULO 7. Acrónimos

Para la aplicación del presente Reglamento se disponen los siguientes acrónimos:

1. **AyA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
2. **APC:** Plataforma de trámite digital de planos y permisos de construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos llamada: Administrador de Proyectos de Construcción
3. **CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
4. **INCOFER:** Instituto Costarricense del Ferrocarril
5. **INTA:** Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria.
6. **MAG:** Ministerio de Agricultura
7. **MINAE:** Ministerio de Ambiente y Energía

8. **MINSA:** Ministerio de Salud
9. **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transporte
10. **SINAC:** Sistema Nacional de Áreas de Conservación
11. **INVU:** El Instituto: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
12. **ZMT:** Zona Marítimo Terrestre

CAPÍTULO III. FRACCIONAMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DEL FRACCIONAMIENTO

ARTÍCULO 8. Tipos de fraccionamiento

Los fraccionamientos se deben realizar a través de las siguientes modalidades:

- 1) Fraccionamiento simple
- 2) Fraccionamiento con fines urbanísticos
- 3) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto
- 4) Fraccionamiento frente a servidumbres para uso residencial

ARTÍCULO 9. Vías públicas que enfrenten la propiedad a fraccionar

Para todo tipo de fraccionamiento, la municipalidad debe solicitar al fraccionador todas las mejoras que determine necesarias sobre la mitad de la calle a que enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluida su ampliación y dotación de los servicios públicos indispensables en la zona, según el trámite que indique la municipalidad.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL FRACCIONAMIENTO SIMPLE

ARTÍCULO 10. Fraccionamientos simples

Los fraccionamientos simples de terrenos, son permitidos siempre que los lotes resultantes de fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

1. Estar ubicados dentro de un cuadrante de la ciudad o dentro de un área previamente urbanizada donde existan vías de acceso, parques y facilidades comunales
2. Contar con disponibilidad de servicios de agua potable y eléctrico, para lo cual se debe presentar las certificaciones de los entes competentes
3. Contar con un sistema de evacuación de aguas pluviales y sanitarias, de existir en la zona
4. Tener acceso directo a vía pública
5. Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente
6. Estar libres de afectaciones o limitaciones que impidan su aprovechamiento
7. Presentar el croquis donde se indique la segregaciones acotadas

Cuando el fraccionamiento simple se realice en una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida.

ARTÍCULO 11. Dimensiones mínimas de terrenos para fraccionamientos simples

Las dimensiones mínimas del terreno fraccionado serán de 6,00 m de frente, un área del predio 90,00 m² cuando exista sistema de aguas residuales, y de 120,00 m² de no existir ésta. Lo anterior sin perjuicio de las normas que dicte el gobierno local, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Además, todo lote resultante debe respetar los alineamientos establecidos por el ente competente, cuya área no debe contabilizarse para el cálculo del área mínima del terreno.

ARTÍCULO 12. Fraccionamiento simple de lotes con frente menor a la norma

Se puede fraccionar un único lote con frente menor a la norma, que permita un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

1. La segregación realizada dé como resultado 2 lotes, uno interior y el otro exterior, ambos frente a calle pública
2. El lote interior debe tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m
3. El lote interior debe tener una franja que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella, la cual se denomina callejón de acceso
4. Lote exterior debe tener un frente mínimo de 6,00 m

Sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local y las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 13. Reunión de terrenos

La unificación de terrenos es permitida cuando el resto de la finca cumpla con las disposiciones de áreas y frente mínimas establecidas en este Reglamento.

ARTÍCULO 14. Excepción de cesión de áreas pública en fraccionamiento simple

Se exceptúa de la cesión de área pública si el fraccionamiento se realiza sobre el terreno que se encuentre dentro del cuadrante de las ciudades delimitado por el gobierno municipal o por el INVU, o se encuentre dentro de una urbanización que haya entregado las áreas públicas al dominio municipal.

ARTÍCULO 15. Requisitos documentales para fraccionamiento simple

La municipalidad debe verificar que la finca madre se encuentre ubicada en el cuadrante de la ciudad o dentro de un área previamente urbanizada que haya cedido el área pública correspondiente, y solicitar:

1. Plano de catastro certificado de la finca madre
2. Croquis firmado por el profesional responsable, el cual debe indicar todas las porciones resultantes de los lotes, acotar frente-fondo de estos, ancho del derecho de vía de la calle pública
3. Planos individuales de los lotes resultantes, que deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 12. Dimensiones mínimas de terrenos para fraccionamientos simples del presente Reglamento

SECCIÓN TERCERA: DEL FRACCIONAMIENTO CON FINES URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 16. Fraccionamientos con fines urbanísticos

Los fraccionamientos con fines urbanísticos, son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan las siguientes condiciones:

1. Contar con el uso de suelo conforme
2. Estar ubicado fuera de un cuadrante de ciudad, o de un área previamente urbanizada
3. Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre
4. Tener acceso directo a vía pública
5. Con carácter de excepción, el INVU y la municipalidad pueden admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres para uso residencial, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en dicha materia, en el presente Reglamento
6. Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente
7. Contar con disponibilidad de servicios indispensables

8. Contar con un sistema de evacuación de aguas residuales, de existir en la zona
9. Estar libres de afectaciones o limitaciones que impidan su aprovechamiento
10. El fraccionador del terreno debe realizar la cesión gratuita de áreas públicas según los requerimientos establecidos en el ARTÍCULO 21. Cesión de áreas pública en fraccionamientos con fines urbanísticos del presente Reglamento

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por el gobierno local en la materia, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

En caso de no contar con los servicios indicados los incisos 6) y 7), el fraccionador puede costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios necesarios, y cumplir con las disposiciones del Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana en obras de Acueductos y Alcantarillados de AYA y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

El profesional responsable debe contemplar las condiciones naturales del área o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, y será responsable civil y penalmente por daños causados.

ARTÍCULO 17. Dimensiones mínimas de terrenos resultantes de fraccionamientos

El tamaño de lotes resultantes del fraccionamiento para fines urbanísticos, debe tener como mínimo las siguientes dimensiones:

1. Con sistema de aguas residuales: 6,00 m de frente, con un área de lote 90,00 m²
2. Sin sistema de aguas residuales: 6,00 m de frente, con un área de lote 120,00 m²

Lo anterior sin perjuicio de las normas que dicte el gobierno local o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Los lotes resultantes del fraccionamiento con fines urbanísticos, debe respetar los alineamientos establecidos por el ente competente, cuya área no debe contabilizarse para el cálculo del área mínima del terreno.

ARTÍCULO 18. Fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma

En fraccionamiento con fines urbanísticos, se puede segregar un único lote con frente menor a la norma, que permita un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, cuando se cumplan con las disposiciones establecidos en el ARTÍCULO 12. Fraccionamiento simple de lotes con frente menor a la norma del presente Reglamento.

ARTÍCULO 19. Reunión de terrenos

La unificación de terrenos es permitida cuando el resto de la finca cumpla con las disposiciones de áreas y frente mínimas establecidas en este Reglamento.

ARTÍCULO 20. Cesión de áreas pública en fraccionamientos con fines urbanísticos

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe ceder gratuitamente del área total a fraccionar el 10% del terreno sin restricciones, para juegos infantiles, parques y facilidades comunales, siempre que estas sean igual o mayor a 120,00 m².

Las áreas cedidas deben estar ubicadas en el mismo terreno a fraccionar, y deben ser traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público, y ser utilizadas según lo indicado en la **SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA** del presente Reglamento.

Cuando el área de cesión pública sea igual a 120,00 m² el área de ceder puede darse en el sitio, o bien la municipalidad puede exigir al fraccionador la cesión del área en otro predio que esta determine.

Cada municipalidad debe llevar el registro de los fraccionamientos y las cesiones de área pública de cada finca madre.

ARTÍCULO 21. Requisitos documentales para fraccionamiento con fines urbanísticos

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente al INVU los siguientes documentos:

1. Plano de catastro certificado de la finca madre
2. Copia certificada del catastro de la finca madre. Para el caso de reunión de terrenos se debe incluir copia certificada del catastro de la finca a la cual reúne.
3. Certificado de uso de suelo emitido por la municipalidad
4. Croquis firmado por el profesional responsable, el cual debe indicar todas las porciones resultantes de los lotes, área a ceder para uso público, acotar frente-fondo de estos, indicar el derecho de vía de la calle pública, mejoras a media calle y ampliación vial, de ser necesario. Cuando se trate de una reunión, el croquis comprenderá el lote a reunir, la finca a la cual reúne y la finca de la que se segrega
5. Tres copias de los planos individuales de los lotes resultantes, que deben cumplir con las dimensiones mínimas reguladas en el presente Reglamento
6. Planos individuales de las áreas públicas a ceder a la municipalidad
7. Cancelación de servicios INVU

Una vez se cuente con el visado del INVU, corresponde a la municipalidad verificar los estudios ambientales según las disposiciones de los entes competentes en materia ambiental, de previo a otorgar el visado municipal y el permiso constructivo.

En caso de requerir una segunda o siguientes revisiones, se debe incluir toda la documentación anterior.

SECCIÓN CUARTA: FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CON FINES AGRÍCOLAS, PECUARIOS, FORESTALES O MIXTO

ARTÍCULO 22. Parcelamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

Todo fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto, se debe realizar a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Además debe ajustarse a las disposiciones indicadas por el INTA y las establecidas en Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Los usos de las parcelas deben ser conformes a las actividades agrícolas, pecuarias o forestales indicadas en el Decreto Ejecutivo N° 37911-MAG denominado Sistema de Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería para certificar la condición de pequeño y mediano productor agropecuario, y Ley Forestal, N°7575 y sus reformas o la normativa que la sustituya.

ARTÍCULO 23. Área mínima

El área mínima de las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas se define de acuerdo a las unidades de manejo conforme al estudio técnico aprobado por el INTA, de la siguiente forma:

1. Terrenos cuya clasificación sea I, II, III, IV, V y VI el área mínima debe ser de 10 000 m²
2. Terrenos cuya clasificación sea VII y VIII el área mínima debe ser de 25 000 m²
3. Terrenos que tengan bosque según definición de la Ley Forestal, Ley N°7575, el área mínima debe ser de 25 000 m²

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local, los entes competentes en materia ambiental y los planes regionales vigente.

ARTÍCULO 24. Cobertura máxima

La cobertura máxima de las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas se define de acuerdo a las unidades de manejo del estudio aportado del INTA, de la siguiente forma:

1. En terrenos cuya clasificación sea I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII la cobertura máxima debe ser de un 10%, de los cuales 150,00 m² corresponden a una vivienda unifamiliar, que puede edificarse en dos plantas. Lo anterior según las disposiciones sobre infraestructura agropecuaria definidas en el Decreto Ejecutivo N°37911-MAG denominado Sistema de Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería para certificar la condición de pequeño y mediano productor agropecuario, y sus reformas o la normativa que lo sustituya
2. En terrenos que posean cobertura boscosa, el SINAC puede autorizar la intervención o aprovechamiento del bosque, en tanto no sea mayor del 10% de su área, conforme a lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°25721-MINAE, y sus reformas o la normativa que lo sustituya

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local y los entes competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 25. Acceso por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, forestales o mixtos.

Las servidumbres agrícolas o forestales deben tener como mínimo un ancho de 7,00 m y estar dentro de las parcelas en forma total o en partes iguales. No se permiten dos servidumbres paralelas contiguas ni continuas.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola o forestal, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.

ARTÍCULO 26. Excepción de cesión de área pública

Cuando el fraccionamiento se realiza en parcelas con fines agrícolas pecuarios, forestales o mixtos, no se exige la cesión de área pública.

ARTÍCULO 27. Requisitos documentales para parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas

Para autorizar el visado de los planos de las parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, el interesado debe presentar al menos a la municipalidad respectiva:

1. Documento de aprobación del INTA de los términos científicos y técnicos del estudio detallado de suelos y de capacidad de uso de las tierras para el parcelamiento conforme a las disposiciones del Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N° 23214, y sus reformas o la normativa que lo sustituya
2. El plano de la finca madre debe indicar todas las porciones resultantes de las parcelas, e indicar expresamente los usos: agrícola, pecuario, forestal o mixto
3. Además se debe acotar el frente y fondo de cada parcela, y cumplir con las disposiciones de accesos, áreas mínimas y coberturas
4. Firma del profesional responsable

La municipalidad debe verificar los estudios ambientales según las disposiciones de los entes competentes en materia ambiental, previo a otorgar el visado municipal y el permiso constructivo. Además, la municipalidad puede consultar al INVU.

ARTÍCULO 28. Excepción de Visado Municipal

En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha, siempre que su uso sea agrícola o pecuario y conste así en planos.

SECCIÓN QUINTA: FRACCIONAMIENTO FRENTE A SERVIDUMBRES PARA USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 29. Servidumbre para uso residencial

Cuando se demuestra la imposibilidad de fraccionar con acceso a vías públicas existentes, la municipalidad y el INVU pueden admitir el fraccionamiento de lotes mediante servidumbres para uso residencial, que tengan acceso a la vía pública, únicamente para vivienda unifamiliar en cada lote resultante.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes mediante la servidumbre, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.

ARTÍCULO 30. Características de la servidumbre para uso residencial

Cuando el acceso a la vía pública del lote fraccionado sea mediante servidumbre, debe cumplir con las siguientes disposiciones:

1. El ancho debe ser en todos los casos de 6,00 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de aceras de 1,20 m a cada lado
2. La longitud de acceso a lotes interiores no debe exceder de 60,00 m
3. Frente a la servidumbre solamente se puede segregar un máximo de 6 lotes. Para este cálculo únicamente se cuentan los lotes que tengan acceso por la servidumbre
4. Contar con desfogue pluvial frente a vía pública o cuerpo de agua permanente
5. Debe terminar frente al último lote, e indicarse en los planos el fin de la servidumbre

La segregación autorizada frente a servidumbre, implica que la entrada a los lotes debe ser considerada servidumbre de uso común.

No se permiten 2 servidumbres paralelas contiguas ni continuas.

ARTÍCULO 31. Lotes frente a servidumbre para uso residencial

Todos los lotes resultantes frente a servidumbre deben cumplir con las medidas reglamentarias del presente Reglamento. El área de la servidumbre no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote, y sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local y los entes competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 32. Requisitos documentales para fraccionamientos con acceso mediante servidumbre para uso residencial

Para tramitar el visado del fraccionamiento con acceso mediante servidumbre, es indispensable que el interesado presente al INVU los siguientes documentos:

1. Plano de catastro certificado de la finca madre

2. Copia certificada del catastro de la finca madre. Para el caso de reunión de fincas se debe incluir copia certificada del catastro de la finca a la cual reúne.
3. Certificado de uso de suelo emitido por la municipalidad
4. Croquis firmado por el profesional responsable, el cual debe indicar todas las porciones resultantes de los lotes, acotar frente-fondo de estos, indicar el derecho de vía de la calle pública, mejoras a media calle y ampliación vial, de ser necesario. Cuando se trate de una reunión, el croquis comprenderá el lote a reunir, la finca a la cual reúne y la finca de la que se segrega
5. 3 copias de los planos individuales de los lotes resultantes, que deben cumplir con las dimensiones mínimas reguladas en el presente Reglamento
6. Planos individuales de las áreas públicas a ceder a la municipalidad
7. Cancelación de los servicios ante el INVU

En caso de requerir una segunda o siguientes revisiones, se debe incluir toda la documentación anterior.

Corresponde a la municipalidad, otorgar el visado municipal.

CAPÍTULO IV. URBANIZACIONES

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DE URBANIZACIONES

ARTÍCULO 33. Condiciones generales para urbanizaciones

El desarrollo de urbanizaciones es permitido siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

1. Los lotes deben cumplir con las áreas y frentes mínimos, según lo establecido en la **SECCIÓN SEGUNDA: USOS DE LAS URBANIZACIONES** del presente Reglamento
2. Tener acceso directo a vía pública
3. Disponibilidad de servicios de agua potable, electricidad, red de telecomunicaciones, sistema de evacuación de aguas pluviales y residuales
4. En caso de no contar con los servicios, el urbanizador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios
5. Integrar en el desarrollo propuesto de la urbanización todas las afectaciones o limitaciones emitidas por las instituciones competentes
6. Realizar la cesión de áreas públicas, según los requerimientos establecido en la **SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA** del presente Reglamento

Cuando en la colindancia del proyecto existan urbanizaciones ya construidas o calles públicas, se debe dar continuidad de la infraestructura vial, mediante la integración física y funcional.

El profesional responsable debe realizar un diseño de sitio que contemple las condiciones naturales del área, tomando en cuenta no solo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones. Además, debe considerar las características naturales del terreno, o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar.

ARTÍCULO 34. Amanzamiento

El tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes de la urbanización, dependen del desarrollo urbano circundante y de las condiciones existentes de la zona, adaptadas a la forma y cabida de predio y a la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas.

ARTÍCULO 35. Cesión de área pública

Toda urbanización debe ceder gratuitamente área al uso público, según las disposiciones de la **SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA** de este Reglamento, y las disposiciones establecidas en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

ARTÍCULO 36. Sistema de tratamiento de aguas residuales

En materia relacionada con aguas residuales, toda urbanización debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N° 39887-S-MINAE y sus reformas o la normativa que lo sustituya, para la construcción de sistemas de tratamiento que se utilizan en la depuración de aguas residuales ordinarias y especiales dentro de una urbanización.

Cuando se urbanicen terrenos ubicados en zonas que cuenten con el servicio en funcionamiento de colector de aguas residuales; el urbanizador debe realizar las obras que permitan conectarse a dicho sistema.

En caso que el terreno a urbanizar esté ubicado en una zona que no cuente con el servicio de colector de aguas residuales; el urbanizador debe construir las obras que permitan conectarse a un colector futuro, y dar cumplimiento a las disposiciones Reglamento para la aplicación del artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana en obras de Acueductos y Alcantarillados de AyA y sus reformas o la normativa que los sustituya, excepto si obtiene la exoneración de la construcción por parte del AyA.

ARTÍCULO 37. Inexistencia de sistema de tratamiento aguas residuales

Cuando el proyecto de urbanización se encuentre en una zona donde no exista colector de aguas residuales en funcionamiento ni prevista, el urbanizador debe instalar alguno de los siguientes sistemas:

1. Planta de tratamiento de aguas residuales propia según criterio del AyA y del MINSA
2. Utilización de tanque séptico o similar, para lo que se debe presentar pruebas de infiltración analizadas por el MINSA

ARTÍCULO 38. Pruebas de infiltración

Toda urbanización que no cuente con sistema de alcantarillado sanitario, debe realizar las pruebas de infiltración según las disposiciones establecidas en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N° 39887-S-MINAE y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En casos de alteración sustancial de las condiciones naturales del terreno, por razones de topografía u otros, se requiere una nueva prueba de infiltración para los niveles finales.

ARTÍCULO 39. Disponibilidad de agua potable en la urbanización

Todo proyecto de urbanización debe contar con disponibilidad del servicio agua potable, otorgada por medio de alguna de los siguientes medios:

1. Certificación de disponibilidad de servicios de agua potable: Otorgada por el AyA, o el operador encargado de brindar el servicio
2. Constancia de Capacidad Hídrica: Otorgada por el AyA, con respaldo técnico para casos donde exista disponibilidad de recursos pero no exista infraestructura
3. Carta de servicio de disponibilidad de agua o constancia de capacidad Hídrica: Otorgada por el operador del servicio, inscrita como tal en el AyA. Para urbanizaciones, se debe adjuntar criterio técnico de la Dirección de Acueductos Rurales; de igual forma para aumentar la cantidad del número de fincas filiales, predios o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones, conjuntos residenciales y transformaciones

Si el abastecimiento es por pozos o manantiales, se debe contar con disponibilidad de agua o concesión de aprovechamiento de aguas emitida por el Departamento de Aguas del MINAE. Para el caso de pozos

y nacientes, aportar pruebas físico químicas y bacteriológicas de la calidad del agua, que demuestran la potabilidad de la misma.

Cuando se requiera realizar la construcción de la infraestructura que permita brindar el servicios de abastecimiento de agua potable, se debe acatar las disposiciones establecidas en la Reglamentación Técnica para Diseño y Construcción de Urbanizaciones, Condominios y Fraccionamientos emitida por el AyA, N°2006-730 y sus reformas o la normativa que la sustituya.

ARTÍCULO 40. Sistema de alcantarillado pluvial

Sin perjuicio de a las disposiciones establecidas en la Reglamentación Técnica para Diseño y Construcción de Urbanizaciones, Condominios y Fraccionamientos emitida por el AyA, N° 2006-730 y sus reformas o la normativa que la sustituya.

Todo proyecto de urbanización debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo y debe contar con el visto bueno de la municipalidad donde se autorice el punto de desfogue, y en caso de afectar colindantes, debe contar con el consentimiento, que se debe presentar mediante escritura pública otorgada por un notario público.

El vertido de aguas pluviales a un colector, quebrada o río, debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino que un ángulo no mayor de 45°.

En el caso de preverse en el terreno terrazas, el profesional responsable debe procurar que la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento que pueda tener el terreno.

ARTÍCULO 41. Disponibilidad de descarga de aguas residuales

Todo proyecto de urbanización debe contar con disponibilidad de descarga de aguas residuales a colector existente, emitido por el AyA o por el respectivo administrador del alcantarillado sanitario.

De no existir colector de alcantarillado sanitario se puede realizar la descarga de aguas sanitarias por alguna de las siguientes formas:

1. Plantas de tratamiento de aguas residuales, para lo cual es requerido el permiso de ubicación del MINSA.
2. Tanque séptico y drenajes, para lo que se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo de tanque séptico y sistemas de infiltración del MINSA y carta de exoneración de construcción de la red de Alcantarillado Sanitario vigente, emitida por el AyA

ARTÍCULO 42. Terrenos con pendiente

Cuando el predio donde se desarrolla la urbanización cuente con pendientes se debe acatar las siguientes disposiciones:

1. Pendientes mayores al 15% debe presentarse un estudio preliminar de suelos y terrazo, para determinar las condiciones del movimiento de tierra en cuanto a cortes, rellenos y taludes
2. Pendientes mayores del 30% se debe presentar el estudio de estabilidad del terreno

En caso de terrenos que contengan o colinden con cauces fluviales, y presenten fuera del área de protección una pendiente igual o mayor al 25%, se deben presentar estudios geotécnicos de la zona a urbanizar, que demuestran que los terrenos son aptos para construir.

Para la presentación de todo proyecto ubicado en terrenos con pendiente, se debe incluir una lámina con las recomendaciones de los estudios como cortes, rellenos, relación **H:V**, sistema de compactación, terrazas.

ARTÍCULO 43. Movimiento de Tierras

Las urbanizaciones que se realicen sobre predios con pendiente según lo señalado en el Artículo 42. Terrenos con pendiente, donde se deba realizar movimiento de tierra, se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Las hileras de los lotes como las vías deben colocarse paralelas a las curvas de nivel
2. La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas

Las áreas destinadas a construcción no deben quedar en zonas de relleno; eventualmente, con base en estudios presentados por el urbanizador, se puede permitir la construcción viviendas en dichas áreas, en cuyo caso se debe especificar en los planos constructivos, el grado de compactación de los rellenos. El profesional responsable debe verificar que se cumplan todas las recomendaciones indicadas en los estudios.

Los sitios de relleno pueden ser utilizados para parques, en cuyo caso debe especificarse en los planos constructivos los muros de retención y elementos protectores contra accidentes.

No debe dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas.

ARTÍCULO 44. Lotificación

Para realizar la lotificación del predio de la urbanización, se deben cumplir las siguientes disposiciones:

1. El fondo del lote no debe ser mayor de 7 veces el frente
2. Los linderos laterales de los lotes deben tener un ángulo de 90° en relación con la línea de cordón y caño. Cuando las condiciones del terreno no permitan esta condición, la relación puede variar, siempre que garantice la regularidad del lindero

En los lotes esquineros, el frente menor debe corresponder a la sumatoria de 6,00 m más el retiro frontal correspondiente, como mínimo.

ARTÍCULO 45. Protección de ríos

Tratándose de proyectos de urbanización en terrenos que contengan o colinden con cauces fluviales, es obligatorio solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU, de conformidad con la Ley Forestal, Ley N°7575. El alineamiento oficial requerirá los trámites establecidos por el INVU. Dicho pronunciamiento tendrá una vigencia de 24 meses.

Para efectos de la cesión de áreas públicas, el área de protección de estos terrenos no se debe computar por no formar parte del área urbanizable. En el área de protección no se pueden realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural de terreno, esto implica prohibición de terraceos y depósito o extracción de materiales.

En casos muy calificados el MINAE puede autorizar obras cuando se demuestre que no producen deterioro a los recursos naturales locales.

ARTÍCULO 46. Entubamiento de ríos

Cuando el terreno a urbanizar se encuentre afectado por un cauce fluvial para realizar trabajos de canalización o entubamiento, se debe contar con el visto bueno del MINAE.

Además, cuando existan proyectos municipales o de alguna institución para el entubamiento de dichas aguas, el urbanizador debe pagar la parte proporcional que le corresponde de las obras.

ARTÍCULO 47. Localización de redes de servicios

En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos y alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar localizadas en los derechos de vía, sobre áreas de uso público o de forma independiente, con la indicación del uso del servicio.

Únicamente la servidumbre de uso pluvial puede localizarse en áreas de parque y juegos infantiles.

Cuando la propiedad se encuentre ya afectada por servidumbre como las indicadas, éstas deben quedar igualmente en área pública pudiendo incorporarse en calles, parque o juegos infantiles.

En ningún caso se permiten servidumbres en los lotes resultantes del proyecto de urbanización.

ARTÍCULO 48. Plano General de Catastro

Para la aprobación de segregación de lotes debe gestionarse un visado posterior, en donde se indique claramente que se da para los efectos del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana y el **CAPÍTULO VIII MAPA OFICIAL O PLANO GENERAL DE CATASTRO** de este Reglamento.

La aprobación de los planos constructivos de proyectos de urbanizaciones por parte de la municipalidad, no constituye una aprobación para segregación de lotes.

SECCIÓN SEGUNDA: USOS DE LAS URBANIZACIONES
ARTÍCULO 49. Tipos de urbanizaciones

Se pueden realizar urbanizaciones con los siguientes destinos de uso:

1. Urbanización de uso residencial
2. Urbanización de uso comercial
3. Urbanización de uso industrial
4. Urbanización de usos Mixto

Lo anterior de acuerdo con el certificado de uso de suelo conforme, emitido por la municipalidad respectiva.

Además se deben cumplir las disposiciones de los entes competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 50. Área y frente de lotes en urbanizaciones de uso residencial

El área y frente de los lotes en una urbanización deben cumplir con las siguientes disposiciones:

	Área Mínima	Frente Mínimo
Con alcantarillado sanitario	90,00 m ²	6,00 m
Sin alcantarillado sanitario	120,00 m ²	6,00 m

Los lotes que enfrenten curvas y rotondas, pueden contar con un frente mínimo de 3,50 m cuando cumplan

con el área mínima establecida en el presente artículo.

Sin perjuicio de la disposiciones que indique la municipalidad.

ARTÍCULO 51. Normativas urbanísticas para edificaciones de uso residencial

En lotes de urbanización de uso residencial se deben cumplir lo siguiente:

1. Densidades: Se aplica el cálculo para el número máximo de unidades habitacionales por lote establecido en el presente Reglamento
2. Cobertura máxima del terreno: 60%
3. Área de piso: Se calcula de acuerdo a la normativa de altura, retiros y cobertura del Reglamento de Construcciones.

El número de unidades habitacionales se debe calcular considerando lo dispuesto en el ARTÍCULO 52. Unidades habitacionales por lote en urbanizaciones de uso residencial del presente Reglamento.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por el gobierno local y los entes competentes en materia ambiental.

ARTÍCULO 52. Unidades habitacionales por lote en urbanizaciones de uso residencial

En las urbanizaciones de uso residencial, el número de unidades habitacionales que puede admitir un predio dentro de una urbanización depende de la existencia del servicio de alcantarillado sanitario. El número máximo es el resultado de dividir el área total del terreno 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 el cálculo del número máximo de unidades habitacionales por lote dentro de una urbanización o condominio de lotes se aplica la siguiente tabla:

N° dormitorios	N° de unidades habitacionales sin alcantarillado sanitario	N° de unidades habitacionales con alcantarillado sanitario
3.....	150	90
2.....	135	75
1.....	120	60

Si no hubiere 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 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.

Las regulaciones en cuanto a acueductos, alcantarillados sanitarios y drenaje pluvial se rigen por las normas que fije el AyA.

ARTÍCULO 53. Servicios particulares o comerciales en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial se debe destinar una cantidad de lotes para uso comercial, y servicios particulares. Esta área puede ser utilizada para pulperías o abastecedores, supermercados, tiendas, oficinas para servicios personales como barbería, soda, lavandería, salón de belleza, cafetería, para servicios profesionales, artesanía y talleres de reparación.

Para calcular el área requerida para uso comercial y servicios particulares, se debe realizar la siguiente fórmula:

$$\text{Área requerida mínima para uso comercial y servicios particulares} = N^{\circ} \text{ total de lotes} \times 6,00 \text{ m}^2$$

Se debe destinar área comercial y para servicios particulares cuando el área requerida sea igual o mayor a 100,00 m². En estos casos el área requerida mínima se debe distribuir y ubicar en diferentes lotes en el diseño de sitio de la urbanización y se debe indicar el área de uso comercial en la tabla de áreas.

ARTÍCULO 54. Urbanizaciones de uso industrial

Se pueden realizar proyectos de urbanización destinados para el desarrollo de parques industriales. Para este tipo de proyecto se aplican las siguientes disposiciones, según la clasificación establecida en el Reglamento de Zonificación parcial de Áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana del INVU:

1. Tipo 1: Área mínima de lote 420,00 m² y frente mínimo de lote 14,00 m
2. Tipo 2: Área mínima de lote 700,00 m² y frente mínimo de lote 18,00 m
3. Tipo 3: Área mínima de lote 1000,00 m² y frente mínimo de lote 20,00 m

En caso que los terrenos a urbanizar estén ubicados dentro de las áreas delimitadas por el Reglamento de Zonificación parcial de Áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana emitido por el INVU, se debe acatar todas las disposiciones establecidas en dicho Reglamento.

Todas las urbanizaciones de uso industrial deben cumplir con las disposiciones del Capítulo de Establecimientos Industriales y de Almacenamiento del Reglamento de Construcciones, y el Reglamento General para el Otorgamiento de Permisos de Funcionamiento del Ministerio de Salud, Decreto Ejecutivo N°34728-S, y sus reformas o la normativas que los sustituya.

ARTÍCULO 55. Urbanizaciones de uso comercial

En proyectos de urbanización destinados únicamente a uso comercial se debe aplicar la siguiente norma:

1. Área mínima de lote: 100,00 m²
2. Frente mínimo de lote: 7,00 m

Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de calles.

ARTÍCULO 56. Urbanizaciones de uso mixto

Una urbanización puede incluir a la vez áreas residenciales, comerciales o industriales, siempre que los usos sean compatibles. En estos casos se debe designar claramente cada uso y se deben cumplir con los requisitos y disposiciones relativos al uso permitido en cada área, sin perjuicio de lo establecido en la normativa local vigente.

Las áreas de usos industriales o las comerciales de actividad nocturna o de aquellas que generen excesivo tráfico de vehículos, se deben separar de las residenciales mediante franjas intermedias con ancho no menor de 30,00 m. Dichas franjas deben ser destinadas a áreas verdes, y se permite establecer en ellas vías con un ancho no mayor de 20,00 m, con localización recargada hacia la zona de uso industrial o comercial.

SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA

ARTÍCULO 57. Cesión de área pública

Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al uso público áreas según sea el tipo de urbanización:

1. Urbanización de uso residencial: 20,00 m² por lote o 20, 00 m² por unidad habitacional cuando sea un conjunto residencial.
2. Esta cantidad en porcentaje no debe ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en vivienda de interés social, en cuyo caso el mínimo será el 10%
3. Urbanización de uso comercial: 10% del área urbanizable
4. Urbanización de uso industrial: 10% del área urbanizable
5. Urbanización de uso mixto: Se debe calcular el porcentaje según los usos de la urbanización

Las áreas indicadas en los incisos anteriores deben ser traspasadas a favor del dominio municipal.

ARTÍCULO 58. Cesión de área pública destinada a vías

Toda urbanización debe ceder gratuitamente al uso público las vías de la urbanización. Las mismas deben cumplir con los requerimientos establecidos, según la clasificación de vías definidas en el presente Capítulo.

ARTÍCULO 59. Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial

En toda urbanización de uso residencial, debe cederse para uso público el área definida en el ARTÍCULO 57. Cesión de área pública. Esta debe destinarse a juegos infantiles, parque y facilidades comunales, y se debe distribuir de la siguiente manera:

1. Juegos infantiles: 10 m² por lote o unidad habitacional
2. Parque: 1/3 del área pública restante, una vez computada el área de juegos infantiles
3. Facilidades comunales: 2/3 partes del área pública restante

Cuando el área pública a ceder sea menor que el área mínima del lote, según lo establecido en el ARTÍCULO 50. Área y frente de lotes en urbanizaciones de uso residencial del presente Reglamento, ésta debe destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque. Es preferible que en todo proyecto de urbanización estas 2 áreas se ubiquen contiguas.

ARTÍCULO 60. Disposiciones generales para terrenos destinados a área pública

Los terrenos donde se ubiquen las áreas públicas en urbanizaciones de uso residencial, deben estar ubicadas contiguo a áreas ya establecidas para dicho uso, o en la periferia si no se han desarrollado las propiedades colindantes. Además deben ser distribuidas equidistantemente de las viviendas si la escala de la urbanización lo requiere. Además deben tener un frente mínimo de 10,00 m y colocar previstas de agua potable.

ARTÍCULO 61. Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial

La cesión de área pública destinada a juegos infantiles, además de cumplir con las disposiciones establecidas en el ARTÍCULO 60. Disposiciones generales para terrenos destinados a área pública del presente Reglamento, deben cumplir lo siguiente:

1. Tener una ubicación cuya distancia no sea mayor de 300,00 m de la vivienda más alejada, medidos sobre calles
2. El terreno no debe formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia
3. Proveer aceras con un ancho de 1,20 m, terracedos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso
4. Cerrar el sitio con malla, seto, tapia u otro sistema que ofrezca seguridad
5. Instalar bebederos de agua potable con altura de 0,65 m, distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de 50,00 m de radio
6. Ser enzacatadas y arborizadas
7. Se debe instalar 1 núcleo de juegos infantiles por cada 50 unidades habitacionales o lotes
8. Los equipamientos de los juegos deben ser durables y seguros
9. El núcleo de juegos infantiles debe incluir un juego para cada uno de los siguientes rangos de edad:
 - a. Niños menores de 3 años: Caja de arena, tío vivo, túnel, hamacas con silla o similar. Además se deben incluir facilidades para que los adultos permanezcan periodos prolongados de tiempo
 - b. Niños de 3 a 7 años: Hamacas, sube-baja o similar
 - c. Niños de 7 a 13 años: Escalera Horizontal, Tobogán o similar
10. Para niños en edad escolar se pueden incluir canchas de fútbol infantil, de baloncesto y multiuso
11. Proveer espacios abiertos para refugio de las personas, con un área mínima de 6,00 m² por cada 500 m². Por fracción adicional se debe incrementar proporcionalmente el área de refugio.

Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad pueden rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador. El recorrido para acceder a los juegos infantiles, desde las viviendas a que sirvan, no debe implicar el cruzar vías primarias, ni salir de la urbanización.

El urbanizador debe velar por que la arborización a utilizar se ajuste a las recomendaciones técnicas del MINAE.

El diseño de esta área debe incluirse dentro de los planos constructivos.

ARTÍCULO 62. Parques en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial, además de cumplir con las disposiciones generales en materia de parques del presente Reglamento, estas áreas deben estar ubicadas preferiblemente en un mismo sitio y ser enzacatadas y arborizadas.

Pueden diseñarse huertas urbanas ecológicas en las áreas de parques, siempre que se establezcan sistemas de recolección de aguas para riego, una bodega, y el suelo no haya sido alterado con materiales de construcción o relleno.

ARTÍCULO 63. Facilidades comunales en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial, las áreas destinadas a facilidades comunales pueden ser utilizadas para educación, salud, deporte, policía, servicios públicos, centros comunales, bibliotecas y guarderías u otro equipamiento comunal. Su ubicación debe ser determinada según la densidad de población, y no debe estar a más de 1.000,00 m de la vivienda más alejada.

De forma excepcional, cuando las características del terreno no permitan la ubicación de las áreas destinadas a facilidades comunales en zonas con las mismas condiciones que los lotes de la urbanización, las facilidades comunales pueden ubicarse en terrenos con pendientes pronunciadas. En estos casos se deben realizar las obras de conservación de suelos y manejo de aguas, e indicarse en las láminas de terrazas de los planos constructivos.

El gobierno municipal puede autorizar que las áreas destinadas a facilidades comunales sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de brindar los servicios o facilidades de su respectiva competencia.

Las áreas destinadas a facilidades comunales deben indicarse claramente en los planos constructivos.

ARTÍCULO 64. Obligaciones en urbanizaciones de uso residencial

El urbanizador debe dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

1. Entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. Tanto el área de juegos infantiles como el área de parque se debe entregar enzacatada y arborizada, según lo indicado en el artículo 32 de este Reglamento
2. Incluir dentro de los planos constructivos una lámina completa que indique las obras a realizar y el equipamiento que se les dará. Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terraceos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso
3. Pagar las copias de los planos

ARTÍCULO 65. Cesión de área pública en otro tipo de urbanizaciones

Toda urbanización que no sea de uso residencial, debe destinar el área pública cedida de la siguiente manera:

1. Urbanización de uso Comercial: Espacios públicos, que pueden ser zonas verdes, parques, plazoletas, u otros
2. Urbanización de uso Industrial: Espacios públicos recreativos, que pueden ser canchas deportivas o multiusos, parques, plazoletas y cualquier otra actividad similar, u otros
3. Urbanización de uso mixto: Deben ser proporcionales a la distribución de los usos en la urbanización establecidos en este Reglamento

Además el área pública de estas urbanizaciones debe proveer, aceras, vallas, terraceos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso; además de salidas de agua potable.

Las zonas verdes deben ser enzacatadas y arborizadas; el urbanizador debe velar por que las plantas a utilizar se ajusten a las recomendaciones técnicas del MINAE.

SECCIÓN CUARTA: DEL SISTEMA VIAL DE LAS URBANIZACIONES

ARTÍCULO 66. Sistema vial en urbanizaciones

Toda urbanización debe contar con un sistema vial que cumplan con las siguientes disposiciones:

1. Presentar continuidad vial con las calles públicas existentes, en las redes viales nacionales, cantonales, según corresponda
2. El acceso a través de estas vías debe contar con la autorización de la municipalidad o del MOPT, según corresponda

En caso de acceder por una urbanización existente, la municipalidad debe hacer un análisis de la infraestructura y el derecho de vía de la urbanización sirviente, para poder otorgar el visto bueno a la nueva urbanización.

El INVU y la municipalidad pueden revisar a nivel de anteproyecto, el tipo de vía a utilizar en cada urbanización, para lo que se deben tomar en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la generación de tránsito y la continuidad vial.

ARTÍCULO 67. Vías públicas frente a propiedades a urbanizar

La vía pública que enfrente la propiedad a urbanizar, debe cumplir con el derecho de vía según sea la clasificación de la red vial nacional y la red vial cantonal. Cuando la vía que enfrenta el predio a urbanizar, no cumpla con el derecho de vía cantonal o nacional, el urbanizador debe realizar la ampliación de la vía en todo el frente del predio a urbanizar.

Todas las ampliaciones y mejoras que requieran las vías públicas que enfrente la propiedad a urbanizar, deben ser realizadas por el urbanizador y deben ajustarse a las normas requeridas en la mitad del derecho de vía al que enfrentan; lo anterior incluye la media calzada, cordón y caño, acera y franja verde, cuando corresponda. En el lado opuesto al caño se deben hacer las obras necesarias para proteger el pavimento.

Cuando el derecho de vía no se pueda completar del lado opuesto de la urbanización, la municipalidad puede exigir gratuitamente una franja mayor de terreno para regularizar el ancho de la calle pública.

ARTÍCULO 68. Libre circulación en las urbanizaciones

Toda urbanización debe brindar libre ingreso a todos los ciudadanos mediante redes viales continuas.

Sin perjuicio de la normativa local en la materia, se deben cumplir las disposiciones establecidas en la Ley Regulación de mecanismos de vigilancia del acceso a barrios residenciales con el fin de garantizar el derecho fundamental a la libertad de tránsito, Ley N° 8892.

ARTÍCULO 69. Diseño geométrico

El diseño geométrico de las vías públicas de las urbanizaciones depende del volumen de tránsito promedio diario, de los accidentes topográficos, de las pendientes, de la densidad de uso y de otros similares.

El profesional responsable de la urbanización debe diseñar las vías públicas según el folleto del INVU denominado Normas Mínimas de Diseño Geométrico en Urbanizaciones.

ARTÍCULO 70. Materiales de las vías de la urbanización

La capa de rodamiento debe construirse según las normas sobre espesor, materiales y construcción que determine el MOPT o la Municipalidad, de acuerdo con sus respectivas competencias.

El INVU y la Municipalidad pueden rechazar los materiales o especificaciones de construcción propuestos para las calzadas, cuando éstos no estén acordes con la topografía o con el flujo de tránsito previsto.

ARTÍCULO 71. Terrenos contiguos a carreteras de acceso restringido

Cuando se urbanicen terrenos contiguos a calles de acceso restringido definidas por el MOPT, existentes o proyectadas; se debe separar el tránsito propio de la urbanización respecto al de dicha vía, por medio de calles marginales u otra modalidad determinada por el MOPT.

El urbanizador debe aportar el terreno y construir las obras necesarias para brindar el acceso al proyecto. Para efectos de diseño de dichas vías, se debe acatar la normativa de las calles secundarias indicadas en este Reglamento. La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se realiza únicamente en los sitios y de la manera que determine el MOPT.

ARTÍCULO 72. Excepciones en ancho de derechos de vías

En las urbanizaciones ubicadas en áreas que permitan una integración adecuada con el resto de la zona, el INVU y la municipalidad correspondiente pueden aceptar derechos de vía distintos a los que se establecen en este Reglamento, siempre que se obtenga con el diseño geométrico propuesto, mayores ventajas para la comunidad en cuanto a continuidad vial.

En el caso de urbanizaciones en cuyo diseño se utilice más de un 20% del terreno para vías públicas, el INVU y la Municipalidad pueden exigir modificaciones si el diseño no fuere adecuado según resolución justificada. Se exceptúa de este cómputo el área requerida para proyectos municipales especiales o del MOPT.

ARTÍCULO 73. Calles sin salida

Las calles sin salida en urbanizaciones deben rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas, "te" o "martillo".

ARTÍCULO 74. Intersecciones

En una urbanización, la distancia mínima entre dos intersecciones vehiculares debe ser de 40,00 m, medidos entre las líneas de centro de las calles. Toda intersección de vías tiene una principal; las que empaten con éstas deben tener una pendiente máxima de 5%, en una distancia mínima de 15,00 m fuera del derecho de vía, antes del empate.

Los niveles de calle y alcantarillado que desemboquen en calles públicas existentes, deben ser definidos por la municipalidad en congruencia con lo existente. Si el empate es con carretera pública existente o proyectada, el urbanizador debe presentar al MOPT el perfil longitudinal para su estudio.

El inicio de los espacios de estacionamiento público sobre las vías, no pueden quedar a menos de 100,00 m en una intersección de carreteras y de 40,00 m en el caso de calles.

ARTÍCULO 75. Ciclovías

En las vías públicas de las urbanizaciones el profesional responsable puede implementar ciclovías, cuyas dimensiones deben ser adicionales al derecho de vía establecido en el presente Capítulo, según su clasificación. Las ciclovías no deben interferir en la circulación de los vehículos, y debe contar con la aprobación del MOPT o de la Municipalidad según corresponda.

Cuando la ciclovía tenga sentido unidireccional, debe ir en el mismo sentido vehicular y tener un ancho mínimo de 1,00 m y una separación de 0,60 m respecto de las calzadas vehiculares. Si la ciclovía es bidireccional debe tener un ancho mínimo de 2,00 m y una separación de 0,60 m con respecto a las calzadas vehiculares.

ARTÍCULO 76. Demarcación de las ciclovías

Los carriles de las ciclovías ubicadas en las urbanizaciones, pueden ser demarcados de la siguiente manera:

1. Señalización: Por medio de trazado de líneas marcadas en el pavimento o utilización de materiales diferenciados
2. Separación física: Con bordillo entre la circulación de bicicletas y la circulación de los vehículos automotores, con el objetivo de brindar mayor protección física a los ciclistas

En casos que se destine el área de la calzada para uso mixto de bicicletas y automóviles, se debe señalar de forma horizontal y vertical el uso compartido de los vehículos con las bicicletas, con prioridad de paso a estas últimas.

ARTÍCULO 77. Vías férreas en urbanizaciones

Para desarrollar urbanizaciones que colinden o intersecten líneas ferroviarias, es obligatorio cumplir con lo siguiente:

1. El alineamiento respectivo según lo establece por INCOFER

2. El visto bueno por parte del INCOFER para la intersección de la calle con la línea férrea; el número de cruces transversales a las vías férreas, debe ser el mínimo.
3. La autorización del INCOFER para su ubicación y diseño

No es permitido que los lotes de la urbanización enfrente a la vía férrea, excepto cuando se construyan calles marginales.

ARTÍCULO 78. Calles marginales a la vía férrea

El derecho de vía de calles marginales a la vía férrea debe ser de 11,00 m. El área pavimentada debe ser de 7,00 m, tener una acera de 1,20 m y franja verde de 0,80 m en el lado de los lotes. Los 2,00 m restantes se deben ubicar del lado del ferrocarril, sin acera.

En los sitios en donde se prevean calles marginales, parte del área pública a ceder a las municipalidades se debe ubicar a lo largo de la vía férrea con un ancho mínimo de 6,00 m, como parque lineal con acceso por los extremos, y en donde no se permite ningún tipo de construcción. Las construcciones en los lotes colindantes con la vía férrea, cuando no existe calle marginal, debe guardar un retiro de construcción de 3,00 m sobre esa colindancia.

ARTÍCULO 79. Aceras en urbanizaciones

La construcción de aceras en las urbanizaciones, deben cumplir con los requerimientos establecidos en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad, Ley N° 7600 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Cuando las aceras de la urbanización se encuentren en usos comerciales, la municipalidad puede exigir un ancho de acera mayor.

En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel debe contar con rampas construidas en la franja verde. Cuando esta no exista, la rampa debe tener una longitud máxima de 0,50 m. Los desniveles que se generan en los costados también deben resolverse con rampas de pendiente no mayor en un 30% de la que tiene la acera.

ARTÍCULO 80. Franjas verdes

En las urbanizaciones se debe contar con franjas verdes intermedias entre la calzada y la acera. El urbanizador debe velar por que las plantas a utilizar en las franjas verdes se ajusten a las recomendaciones técnicas del MINAE; además sus características de crecimiento no deben interferir con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura.

Las franjas verdes deben ser interrumpidas 10,00 m antes de las esquinas; en tales casos las plantas a utilizar no deben obstruir la visibilidad.

ARTÍCULO 81. Ochavos o curva típica

En todo cruce de calle de las urbanizaciones se debe recortar las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de 2,50 m por cada lado.

En el caso de preferirse una curva típica, esta debe contar con radio mínimo de 6,00 m para urbanizaciones de uso residencial, y de 10,00 m en urbanizaciones de uso comercial e industrial.

ARTÍCULO 82. Cordón y caño

El cordón y caño en las esquinas de calles de las urbanizaciones, se debe proyectar en forma circular con radio mínimo de 6,00 m.

En el caso de urbanizaciones industriales o comerciales, o cuando existan ángulos de intersección vial mayor de 60° en las esquinas, el radio se debe incrementar a 10,00 m como mínimo.

Las vías de la urbanización pueden contar con cunetas o espaldones según la pendiente que presente el terreno.

ARTÍCULO 83. Colocación de objetos en áreas públicas

Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, acera o espacios públicos debe permitir la accesibilidad y estar a una altura mínima de 2,40 m, salvo en el caso de los postes, teléfonos públicos y armarios de distribución de teléfonos los cuales deberán ubicarse en las franjas verdes, de tal forma que no obstruyan el paso de personas y vehículos sin que traspasen dicha franja.

ARTÍCULO 84. Señalamiento de vías públicas

El señalamiento de vías públicas, incluyendo las indicaciones de altos, flechas direccionales, velocidad y otros en la urbanización, debe ser costeada por el urbanizador y los letreros deben ser provistos por el MOPT, diseñados de acuerdo a normas establecidas conjuntamente con el Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial. La altura y ubicación de estos letreros se debe realizar conforme a lo indicado por el Departamento de Señalamiento Vial del MOPT.

La señalización vial debe instalarse de previo entrega de las áreas públicas de la urbanización a la Municipalidad, caso contrario debe pagarse al MOPT.

ARTÍCULO 85. Bahías para transporte público

En urbanizaciones que contemplan la construcción de más de 50 unidades habitacionales, y que enfrenten una vía primaria, se debe proveer un área de estacionamiento para vehículos de transporte público, además de un sitio adecuado en la acera para la eventual construcción de refugios de espera a cubierto, ampliando el derecho de vía en no menos de 2,50 m en una longitud de 14,00 m.

ARTÍCULO 86. Derecho de vía en otro tipo de urbanizaciones

Los derechos de vía en urbanizaciones de uso comercial e industrial deben cumplir lo siguiente:

1. Comercial: Derecho de vía de 14,00 m
2. Industrial: Derecho de vía de 17,00 m

ARTÍCULO 87. Clasificación de las vías en urbanizaciones residenciales

Todas las vías en una urbanización forman parte de las calles locales dentro de la red vial cantonal. Se clasifican de acuerdo a su importancia de la siguiente manera:

1. Primarias
2. Secundarias
3. Terciarias
4. Uso restringido

Para el diseño de estas vías, el urbanizador puede proponer anchos superiores de derechos de vía a los establecidos en el presente Capítulo, siempre que cumpla con las dimensiones mínimas en cuanto al ancho de calzada y aceras.

ARTÍCULO 88. Vías primarias en urbanizaciones residenciales

Las vías primarias constituyen una red vial continua que sirve para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad, o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se consideren que pueden llegar a tener esa función. Las vías primarias pueden habilitar un número ilimitado de lotes, y deben tener un derecho de vía de 14,00 m de ancho distribuido de la siguiente manera:

1. Calzada: 9,00 m de ancho
2. Aceras: 1,50 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía
3. Franjas verdes: 1,00 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía
4. Pendiente máxima: 17%. En tramos menores a 150,00 m se pueden tener pendientes hasta de un 21%

ARTÍCULO 89. Vías primarias con isla central en urbanizaciones residenciales

Las vías primarias que contengan una isla central que sirva para separar la calzada, pueden habilitar un número ilimitado de lotes. Deben tener un derecho de vía de 14,00 m de ancho, más el ancho de la isla central; distribuida de la siguiente manera:

1. Calzadas: contar con 2 calzadas de 5,00 m de ancho cada una. Ambas deben estar separadas por una isla central divisoria, la cual debe ser interrumpida para realizar intercambios de las vías y pasos peatonales, que sean de 1,20 m de ancho
2. Isla central: 1,00 m de ancho mínimo que puede ser arborizado
3. Aceras: 1,20 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía
4. Franjas verdes: 0,30 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía

ARTÍCULO 90. Vías secundarias en urbanizaciones residenciales

Las vías secundarias deben coleccionar las vías internas de la urbanización, y tener un derecho de vía de 10,00 m de ancho, distribuido de la siguiente manera:

1. Calzada: 7,00 m de ancho
2. Aceras: 1,20 m de ancho, en ambos lados dentro del derecho de vía
3. Franjas verdes: 0,30 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía
4. Pendiente máxima: 20%.

ARTÍCULO 91. Vías terciarias en urbanizaciones residenciales

Deben servir a 100 o menos unidades de vivienda o lotes, y tener un derecho de vía de 8,50 m de ancho, distribuido de la siguiente manera:

1. Calzada: 5,50 m de ancho
2. Aceras: 1,20 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía
3. Franjas verdes: 0,30 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía
4. Pendiente máxima: 20%.

ARTÍCULO 92. Vías terciarias de uso restringido residenciales

Tienen continuidad limitada de 120,00 m de longitud, y un derecho de vía de 7,40 m de ancho, distribuido de la siguiente manera:

1. Calzada: 5,00 m de ancho
2. Aceras: 1,20 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía

CAPÍTULO V. CONJUNTOS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 93. Desarrollo de conjuntos residenciales

El desarrollo de proyectos de conjuntos residenciales admiten áreas mínimas y coberturas menores, que le brindan al profesional responsable mayor libertad de diseño, un conjunto con valor estético, mejor ubicación de los servicios básicos, y evita que los terrenos urbanos permanezcan desocupados por tiempo prolongado.

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

ARTÍCULO 94. Área y frente mínimo de lotes en conjuntos residenciales

El área y frente mínimo de los lotes en conjuntos residenciales deben cumplir con las siguientes disposiciones:

	N° Pisos	Área Mínima	Frente Mínimo
Con red de alcantarillado sanitario en uso o planta de tratamiento1 nivel72,00 m ²6,00 m
2 niveles60,00 m ²4,50 m
Sin red de alcantarillado sanitario120,00 m ²6,00 m

Para las zonas en las cuales no se cuente con servicio de alcantarillado sanitario la municipalidad puede solicitar áreas mayores a 120,00 m² si las pruebas de infiltración así lo indican.

En los proyectos de interés social en que se construyan dos soluciones habitacionales en el mismo lote, el frente mínimo debe ser de 10,00 m.

ARTÍCULO 95. Altura de edificaciones en conjuntos residenciales

Se deben cumplir las disposiciones definidas para alturas de edificación definidas en el Capítulo de Normativas Urbanísticas del Reglamento de Construcciones vigente.

ARTÍCULO 96. Normativas urbanísticas en conjuntos residenciales

Cuando el plan regulador no indique lo contrario, los lotes en conjuntos residenciales deben cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Cobertura máxima del terreno:
 - a. Edificaciones de 1 planta: 70%
 - b. Edificaciones de 2 plantas: 60%
 - c. Edificaciones de 3 o más plantas: 50%
2. Área de piso: Se calcula de acuerdo a la normativa de altura, retiros y cobertura definidas en el Capítulo de Normativas Urbanísticas del Reglamento de Construcciones vigente

ARTÍCULO 97. Uso mixto en conjuntos residenciales

En conjuntos residenciales se debe destinar una cantidad para uso mixto, que permita actividad residencial y comercial en un mismo lote. Esta área puede ser utilizada para pulperías o abastecedores, supermercados, tiendas, oficinas para servicios personales como barbería, soda, lavandería, salón de belleza, cafetería, para servicios profesionales, artesanía y talleres de reparación.

Para calcular el área requerida para uso mixto se debe realizar la siguiente fórmula:

$$\text{Área requerida mínima para uso mixto} = N^{\circ} \text{ total de lotes} \times 12,00 \text{ m}^2$$

Una vez realizado dicho cálculo, el área requerida mínima se debe distribuir y ubicar en diferentes lotes en el diseño de sitio del conjunto residencial, y se debe indicar el área de uso mixto en la tabla de áreas. Se debe incluir en los planos constructivos de la vivienda, junto con la solución comercio residencial.

ARTÍCULO 98. Cesión de área pública en conjuntos residenciales

Todo proyecto de conjuntos residenciales debe cumplir con las disposiciones en cuanto a cesión de área pública definidas en este Reglamento para urbanización de uso residencial.

ARTÍCULO 99. Estacionamientos

En conjuntos residenciales se debe prever al menos 1 espacio de estacionamiento por cada 10 viviendas, con dimensiones de 5,50 m de largo con un ancho de 2,60 m. La ubicación de los espacios de estacionamientos se debe realizar de alguna de las siguientes maneras:

1. Ubicado dentro de los lotes, o
2. En áreas de estacionamiento para servir un máximo de 50 vehículos por cada área, separados convenientemente dentro del proyecto
3. La distancia de las áreas de estacionamiento no debe exceder 200,00 m de la vivienda más alejada

ARTÍCULO 100. Sistema vial en conjuntos residenciales

Todo proyecto de conjuntos residenciales debe cumplir con las disposiciones definidas en cuanto al sistema vial de urbanizaciones definidas en este Reglamento para uso residencial.

CAPÍTULO VI. TRÁMITES DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES

SECCIÓN PRIMERA: DEL TRÁMITE DE ANTEPROYECTOS

ARTÍCULO 101. Trámite de anteproyecto de urbanizaciones y conjuntos residenciales

El trámite de anteproyecto para urbanizaciones y conjuntos residenciales es obligatorio cuando el proyecto se presente por etapas; en caso contrario este trámite es optativo. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la normativa local vigente.

ARTÍCULO 102. Requisitos documentales para anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales

Para la presentación de estos anteproyectos se deben presentar los siguientes requisitos documentales:

1. Lámina de diseño de sitio
2. Certificado de uso de suelo conforme, emitido por la municipalidad respectiva, que debe indicar:
 - a. Retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima
 - b. Número de plano catastrado y la vigencia del mismoEn caso de estar afectada la propiedad por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, debe presentar plano catastrado con la delimitación de las mismas
3. Certificación original de la propiedad, o copia certificada por un notario público de la opción de compra, o carta de autorización firmada por el propietario, debidamente autenticada por un notario público
4. Plano catastrado de la propiedad, donde se indique el amarre vial
5. Disponibilidad de agua según lo indicado en el ARTÍCULO 39. Disponibilidad de agua potable en la urbanización, del presente Reglamento
6. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias según lo indicado en el ARTÍCULO 41. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias, del presente Reglamento
7. Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional.
En caso que el desfogue pluvial requiera pasar por propiedades vecinas para llegar al cuerpo de agua de dominio público, se debe presentar el visto bueno de los propietarios de las fincas afectadas por la servidumbre, autenticado por un Notario Público. Cuando se establezca una servidumbre pluvial, debe indicarse la longitud y ancho de la servidumbre generada, o canal existente, hasta su desfogue a un cauce de dominio público y debe presentar los planos de catastro de las fincas involucradas

8. Cédula de identidad del propietario o personería jurídica
 9. Alineamiento vial:
 - a. Vías Nacionales: Emitido por el MOPT cuando el predio enfrente vías nacionales
 - b. Vías Cantonales: Emitido por la municipalidad cuando el predio enfrente carreteras de la red vial Cantonal
- Todo alineamiento que enfrente el predio a urbanizar debe adjuntar la nota de afectaciones de proyectos viales del MOPT. Para los casos de accesos restringidos presentar diseño de interconexión entre calles y vías de acceso restringido aprobado por el MOPT
10. Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE, o de no afectación de líneas de alta tensión. No aplica para propiedades dentro de urbanizaciones ya establecidas

ARTÍCULO 103. Trámite de alineamientos excepcionales para anteproyectos

Cuando sea requerido, según las características y ubicación del predio, se debe presentar:

1. Alineamiento de áreas de protección forestal otorgado por el INVU, con plano de curvas de nivel sellado
2. Alineamiento de nacientes de agua, otorgada por el INVU, cuando la naciente sea permanente.
3. Alineamiento de pozos para el abastecimiento de agua otorgado por la Dirección de Aguas del MINAE
4. Alineamiento de vías férreas otorgado por parte de INCOFER
5. Dictamen de proximidad a aeropuertos otorgado por la DGAC

Además se debe presentar la autorización de accesos del MOPT, INVU y MINSA cuando la carretera sea de acceso restringido.

ARTÍCULO 104. Trámite para anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT

Los anteproyectos ubicados en ZMT deben indicar, además del uso del suelo, si se encuentra afectados por el Patrimonio Natural del Estado, emitido por el SINAC. Además deben presentar certificación de la Concesión emitida por el Registro Nacional de Concesiones del Registro Nacional de la Propiedad vigente.

ARTÍCULO 105. Lámina de anteproyecto para urbanizaciones y conjuntos residenciales

La lámina del diseño de sitio de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales debe contener como mínimo la información básica sobre la finca, distribución de lotes, geometría de accesos, indicación de las áreas públicas, curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas, servidumbres, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, zonas de protección acotadas de ríos, quebradas acotadas, lotes numerados, identificar calles con número o nombre y achurar los lotes comerciales en caso de que existan.

Además la lámina debe incluir la tabla de áreas según el tipo de proyecto y la tabla con los requisitos de plan regulador vigente. La disposición final de las aguas pluviales y la forma de abastecimiento del agua potable. Indicar la disposición final de las aguas residuales tomando en cuenta las siguientes alternativas: interconexión al sistema de alcantarillado sanitario en funcionamiento, ubicación de tanque séptico y drenajes en lote mínimo o la ubicación y descripción, dimensiones y los retiros de otro sistema de tratamiento aguas residuales propuesto.

En el caso de conjuntos residenciales se deben incluir las plantas de distribución de las viviendas típicas y la ubicación de las viviendas en el diseño de sitio, elevaciones de fachadas.

ARTÍCULO 106. Trámite electrónico para revisión de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales

El trámite de revisión de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales se debe realizar a través de la plataforma electrónica APC de tramitación del CFIA, en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MO-MIVAH-S-MEIC y sus reformas o normativa que lo sustituya.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL TRÁMITE DE PROYECTOS**ARTÍCULO 107. Requisitos documentales para proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales**

Para la presentación de estos proyectos se deben presentar los siguientes requisitos documentales:

1. Certificado de uso de suelo conforme, emitido por la municipalidad respectiva, que debe indicar:
 - a. Retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima
 - b. Número de plano catastrado y la vigencia del mismoEn caso de estar afectada la propiedad por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, debe presentar plano catastrado con la delimitación de las mismas
2. Certificación original de la propiedad, o copia certificada por un notario público de la opción de compra, o carta de autorización firmada por el propietario, debidamente autenticada por un notario público
3. Plano catastrado de la propiedad, donde se indique el amarre vial
4. Disponibilidad de agua según lo indicado en el ARTÍCULO 39. Disponibilidad de agua potable en la urbanización, del presente Reglamento
5. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias según lo indicado en el ARTÍCULO 41. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias, del presente Reglamento
6. Formulario con requerimientos del Cuerpo de Bomberos, según lo establecido en el Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°37615-MP
7. Formularios emitido por el AyA denominados “Datos de diseño y costos” y “Permisos para Urbanizar”, para los proyectos que pasen a ser administrados por dicha entidad
8. Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial
9. Memoria de cálculo para el alcantarillado sanitario en uso o prevista, cuando esté no esté exonerado de la construcción de la misma AyA
10. Memoria de cálculo para el sistema de bombeo cuando deba ser utilizado
11. Memoria de cálculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes
12. Análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua por sistemas de infiltración. Aplica también cuando hay cambio de sistema de tratamiento a otros sistemas con drenajes y en caso de sistemas de infiltración de aguas residuales tratadas
13. Adjuntar estudio de suelo en caso de pendientes mayores de 15%
14. Adjuntar estudio de Estabilidad de terreno en caso de pendientes mayores de 30%
15. Estudio geológico para terrenos con pendientes de más de 20% con laderas a orillas de cauces de agua
16. Si hay tanques de almacenamiento, estaciones de bombeo, o ambas, presentar las memorias de cálculo. Cálculo de la demanda, Volumen del Tanque: Regulación, Reserva e Incendio
17. Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional.

En caso que el desfogue pluvial requiera pasar por propiedades vecinas para llegar al cuerpo de agua de dominio público, se debe presentar el visto bueno de los propietarios de las fincas afectadas por la servidumbre, autenticado por un Notario Público. Cuando se establezca una servidumbre pluvial, debe indicarse la longitud y ancho de la servidumbre generada, o canal existente, hasta su desfogue a un cauce de dominio público y debe presentar los planos de catastro de las fincas involucradas

18. Cédula de identidad del propietario o personería jurídica
19. Alineamiento vial:
 - a. Vías Nacionales: Emitido por el MOPT cuando el predio enfrente vías nacionales
 - b. Vías Cantonales: Emitido por la municipalidad cuando el predio enfrente carreteras de la red vial CantonalTodo alineamiento que enfrente el predio a urbanizar debe adjuntar la nota de afectaciones de proyectos viales del MOPT. Para los casos de accesos restringidos presentar diseño de interconexión entre calles y vías de acceso restringido aprobado por el MOPT
20. Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE, o de no afectación de líneas de alta tensión. No aplica para propiedades dentro de urbanizaciones ya establecidas

ARTÍCULO 108. Trámite de alineamientos excepcionales para proyectos

Cuando sea requerido, según las características y ubicación del predio, se debe presentar:

1. Alineamiento de áreas de protección forestal otorgado por el INVU, con plano de curvas de nivel sellado
2. Alineamiento de nacientes de agua, otorgada por el INVU, cuando la naciente sea permanente.
3. Alineamiento de pozos para el abastecimiento de agua otorgado por la Dirección de Aguas del MINAE
4. Alineamiento de vías férreas otorgado por parte de INCOFER
5. Dictamen de proximidad a aeropuertos otorgado por la DGAC

Además se debe presentar la autorización de accesos del MOPT, INVU y MINSA cuando la carretera sea de acceso restringido.

ARTÍCULO 109. Trámite para anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT

Los anteproyectos ubicados en ZMT deben indicar, además del uso del suelo, si se encuentra afectados por el Patrimonio Natural del Estado, emitido por el SINAC. Además deben presentar certificación de la Concesión emitida por el Registro Nacional de Concesiones del Registro Nacional de la Propiedad vigente.

ARTÍCULO 110. Planos constructivos de proyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales

Los planos constructivos deben ser confeccionados en el sistema métrico decimal, y deben incluir lo siguiente:

1. Lámina de diseño de sitio con las debidas dimensiones, mostrando el trazado y ancho de las carreteras y calles; el tamaño y la forma de los bloques, lo lotes y áreas públicas; los cuerpos de agua, las servidumbres y restricciones que hubieren y otros datos de interés, junto con un cuadro que resuma, en metros cuadrados y en porcentajes, la cantidad de terreno destinada a cada uso, el número de lotes, el área mínima y promedio de ellos.
Dicho lámina debe mostrar los linderos de la propiedad y su topografía mediante curvas de nivel a intervalos no mayores de 1,00 m georreferenciadas a las coordenadas e hitos de nivelación del Instituto Geográfico Nacional si los hubiere
Se debe mostrar el plan de reforestación que exige la Dirección Forestal
2. Planos de ejes de calles indicando rumbo de los mismos; deflexiones de las intersecciones y estacionamientos; datos de curvas horizontales si las hubiere; elevaciones de hilos de amarre vertical y demás requerimientos que establezca la normativa vigente
3. Planta de perfil de cada calle de la urbanización mostrando la rasante propuesta y del terreno en su forma natural, los pozos y líneas de conducción de aguas negras y pluviales (de acuerdo a normas de A y A)
4. Planos completos del sistema de distribución de agua potable indicando el diámetro de las tuberías a usar, las válvulas y sus cajas, los hidrantes, el lugar donde se hará la conexión a la red, las previstas domiciliarias, la clase de materiales a usar y todos los demás requisitos y normas

que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o Ministerio de Salud en su caso. Los planos completos, en planta y perfil del alcantarillado sanitario y pluvial, indicando el diámetro y clase de tubería a utilizar, sus gradientes y longitudes, la ubicación de pozos de registro, con elevaciones de tapa y fondo, de tragantes y previstas domiciliarias y en su caso, el sitio y las obras de descarga, el sistema de tratamiento de aguas negras, si se requiere y todos los demás requisitos y normas que fije Ay A o el Ministerio de Salud

5. Diseño estructural y especificaciones de construcción de los pavimentos de calles
6. Según se necesiten: planos de detalles de elementos varios como aceras, cordones y cunetas, tragantes, pozos de registro, cajas de sifón y cubre válvulas, hidrantes, cabezales, alcantarillas de cuadro y cualesquiera otros que las instituciones o el urbanizador consideren pertinentes
7. En terrenos de topografía variable se exigirá un plano de terracedo del terreno mostrando los niveles de lotes que se proponen, lo mismo que las pendientes de taludes, áreas de préstamo y relleno, muros de retención y alteración de los escurrimientos naturales especificando sitios donde se proyecte colocar la tierra vegetal y la de capas más profundas
8. Plano o planos mostrando aspectos especiales de la urbanización
9. Plano o planos de las áreas públicas indicando el tipo de acondicionamiento de las mismas, la arborización existente y el plan de reforestaciones que se propone, así como la porción o porciones de áreas destinadas a juegos infantiles con su correspondiente equipamiento y detalle de cada juego a instalar, pavimentos, vallas, instalación de agua, refugiados y cualquier otro detalle pertinente

Todo plano debe incluir: el nombre, firma y número de registro profesional responsable; la fecha, escala y orientación magnética o geográfica.

Si se tratase de un fraccionamiento frente a vía pública existente cuyo grado de urbanización se considerare satisfactorio, podrá eximirse la presentación de planos de construcción o admitirse la simplificación de éstos previo informe favorable de la Municipalidad correspondiente, AyA o Ministerio de Salud y MOPT, según el caso.

ARTÍCULO 111. Trámite electrónico para revisión de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales

El trámite de revisión de proyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales se debe realizar a través de la plataforma electrónica APC de tramitación del CFIA, en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MO-MIVAH-S-MEIC y sus reformas o normativa que lo sustituya.

SECCIÓN TERCERA: DEL TRÁMITE DE MODIFICACIÓN

ARTÍCULO 112. Modificaciones de urbanizaciones o conjuntos residenciales

Una vez aprobado el proyecto de urbanizaciones o conjuntos residenciales, y se requiera su modificación, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Láminas del proyecto aprobado en digital, indicando número de contrato APC, o en ausencia de las mismas un levantamiento del proyecto construido
2. Certificación municipal, el cual indique que la urbanización o el conjunto residencial no ha realizado el trámite de Plano General de Catastro o Mapa Oficial
3. Formulario con requerimientos del Cuerpo de Bomberos, según lo establecido en el Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°37615-MP
4. Presentar lámina nueva de diseño de sitio de la urbanización, donde se indique lo siguiente:
 - a. En cajetín la siguiente leyenda: "Esta lámina sustituye la aprobada en fecha ____y bajo número de contrato CFIA #__ se somete a modificación"
 - b. En proyecto: Modificación #__Urbanización "Nombre"

- c. Por nota numerar todo lo que se modifica con respecto al diseño aprobado: "Modificación N°1, N°2, N°3"
5. Presentar el resto de láminas que sufren modificación

ARTÍCULO 113. Trámites excepcionales según naturaleza de la modificación

Según las características de la modificación a realizar en la urbanización o conjunto residencial, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Indicar si el uso del suelo es conforme o no, cuando aumente la cantidad del número de lotes o viviendas
2. Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, emitido por la municipalidad o el MOPT, según corresponda, en caso que cambie el punto de desfogue
3. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias, según lo indicado en el ARTÍCULO 41. Disponibilidad de descarga de aguas sanitarias del presente Reglamento, si se aumenta la cantidad del número de lotes o viviendas, y en casos de reubicación, cambio, o ampliación del sistema de tratamiento
4. Plano catastro de la propiedad, si cambia el número de plano por rectificación de medida o por actualización del mismo
5. Disponibilidad de agua según lo indicado en el ARTÍCULO 39. Disponibilidad de agua potable en la urbanización del presente Reglamento, cuando aumente la cantidad del número de lotes o viviendas
6. Alineamientos nuevos, si cambian los alineamientos originales
7. Memoria de cálculo para el alcantarillado sanitario, cuando se incluya infraestructura mecánica nueva
8. Memoria de cálculo para el alcantarillado pluvial, cuando se incluya infraestructura mecánica nueva
9. Memoria de cálculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes, cuando se tenga planteado colocar un tanque de agua para atención de incendios
10. Memorias de cálculo si hay tanques de almacenamiento o estaciones de bombeo, cuando se aumenta la cantidad del número de lotes o viviendas y el abastecimiento sea por medio de manantial o pozo
11. Alineamiento de zona de protección de nacientes y pozos del Departamento de Aguas del MINAE, si se reduce el radio de protección
12. Análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua potable, si hay cambio de sistema de tratamiento a otros sistemas con drenajes
13. Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua potable, del sistema de alcantarillado, del sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas, cuando se presente una modificación. Además en estos casos formulario de "Datos de Diseño y costos", para los proyectos que pasan a ser administrados por AyA

CAPÍTULO VII. PROYECTOS ESPECIALES PARA RENOVACIÓN URBANA

ARTÍCULO 114. Variación de la norma

La aceptación de urbanizaciones y conjuntos residenciales que implique la reducción o variación de las normas técnicas establecidas en este Reglamento, se permite cuando los proyectos:

1. Sean auspiciados por entidades públicas o privadas, sin fines de lucro
2. Contemplan al menos una de las siguientes causas de renovación urbana:
 - a. Riesgo por amenazas naturales
 - b. Deficiente o inexistente infraestructura
 - c. Presencia de asentamientos informales
 - d. Presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables

Lo anterior en cumplimiento de las disposiciones definidas en el Reglamento de Renovación Urbana

Esta normativa debe ser aplicada mientras no haya sido promulgada reglamentación local en materia de Renovación Urbana.

ARTÍCULO 115. Procedimiento para variación de normas

Para la reducción o variación de las normas técnicas definidas en este Reglamento, se debe elaborar un Plan de Mejoramiento Urbano que incluya los siguientes requisitos:

1. Presentar un estudio detallado de los usos del suelo existentes, donde se incluyan los materiales y el número de pisos de cada construcción, el plano debe incluir curvas de nivel cada metro
2. Identificar las calles existentes y las propuestas con su respectiva nomenclatura y la línea frontal de las construcciones, el plano también debe incluir curvas de nivel cada metro
3. Identificar las calles peatonales y las vehiculares
4. Especificar los anchos de aceras, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N°7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 26831-MP; y de las calzadas
5. Identificar las áreas con afectaciones, zonas de protección, servidumbres, alineamientos
6. Presentar la zonificación propuesta con el respectivo cuadro de áreas
7. Presentar un plano con las densidades propuestas
8. Identificar las etapas de mejoramiento con los respectivos montos de inversión
9. Cumplir con las disposiciones establecidas por AyA, Cuerpo de Bomberos y MINSA
10. Presentar dictamen del respectivo gobierno municipal y de las entidades involucradas, que indique la anuencia para realizar el proyecto

CAPÍTULO VIII. MAPA OFICIAL O PLANO GENERAL DE CATASTRO

ARTÍCULO 116. Contenido del Mapa Oficial o Plano General de Catastro

El plano general de catastro o mapa oficial debe contener el diseño final construido de la urbanización o del conjunto residencial, incluyendo las áreas de los lotes, áreas de calles, juegos infantiles, facilidades comunales, parque, zonas de protección, reservas y ubicación de áreas públicas.

En el sitio, se debe incluir el equipamiento de juegos infantiles, señalización tanto vertical como horizontal y dotación de servicios básicos, además de la entrega de la infraestructura de los servicios y áreas públicas a las instituciones competentes, de previo obtener el visado municipal según Art. 33 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

ARTÍCULO 117. Trámite de Plano General de Catastro o Mapa Oficial

Posterior al permiso de construcciones de las obras de urbanización o conjuntos residenciales, se debe tramitar el Plano General de Catastro o Mapa Oficial; el profesional responsable debe gestionar el visado correspondiente ante la municipalidad respectiva y el INVU.

Con la aprobación de estas instancias, se tramita ante el Registro Público la autorización para la segregación de los lotes y la entrega de las áreas públicas a la municipalidad.

ARTÍCULO 118. Requisitos documentales para Plano General de Catastro de Urbanización

Para la presentación de planos, se deben acatar las siguientes indicaciones:

1. Nota con la siguiente información: Nombre del proyecto, distrito, cantón, provincia; fecha de aprobación del proyecto en APC, y fecha del permiso de construcción por parte de la municipalidad

2. Mínimo 3 copias del plano general a catastrar, que deben contener:
 - a. Sello, fecha, nombre, firma y puesto de la persona funcionaria municipal que autoriza el visado
 - b. Referencia del Acuerdo Municipal donde se acepta el fraccionamiento
 - c. En cajetín indicar "Plano General para Catastro de la Urbanización..."
3. Fotocopia del plano de catastro de la finca madre
4. Juego completo de planos constructivos aprobados en APC
5. Mínimo dos copias de planos a catastrar de calles, zona de protección y áreas públicas como parque, juegos infantiles, facilidades comunales y resto de finca si hubiere en el proyecto.
6. En todos los planos debe indicarse en una nota " Para ceder a la municipalidad de..."
7. Nota sobre la construcción de la red telefónica emitida por el ICE o entidad autorizada
8. Carta del AyA o entidad competente donde se acepta la red de agua potable, alcantarillado pluvial y el alcantarillado de aguas residuales
9. Carta del ICE o entidad competente a cargo del servicio eléctrico aceptando la red o el contrato sobre las obras
10. Aprobación del diseño de la señalización vial por parte de la municipal
11. Presupuesto de la arborización requerida asegurando el mantenimiento de los árboles durante los dos primeros años, firmada por el propietario y autenticada por abogado
12. Presentar la garantía de cumplimiento por obras faltantes, cuando sea requerido
13. Cancelación de servicios INVU

Todos los documentos requeridos deben presentarse en orden y encuadernados, mínimo dos copias; los oficios y vistos buenos no deben pasar el año de la emisión.

ARTÍCULO 119. Garantías de cumplimiento de obra faltante

Cuando un gobierno municipal está anuente a autorizar la segregación de lotes sin que se hayan concluido las obras de urbanización o conjuntos residenciales, estas deben presentar un avance de al menos el 75%; para el 25% faltante, se debe exigir la garantía de cumplimiento.

El gobierno municipal puede solicitar que la garantía sea satisfactoria y pese sobre un derecho real, que esté debidamente identificado y cuente con plano catastrado.

Para estos casos, se deben remitir al INVU los siguientes documentos:

1. Presupuesto de las obras hechas y faltantes, firmado por el profesional responsable y el propietario de la obra
2. Certificación del Acuerdo Municipal o del Acta Municipal en firme donde se acepta claramente la garantía de cumplimiento
3. Diseño de sitio con la demarcación de obras faltantes.

Pueden ser considerados dentro del 25% de la garantía de obras faltantes las instalaciones de equipamiento de juegos infantiles, señalización, lámparas de alumbrado, hidrantes, tapas de tragantes y pozos, enzacatado y arborización, asfaltado, aceras.

El INVU debe resolver en un plazo no mayor de un mes si la garantía y el monto son satisfactorios. En ningún caso se otorgan permisos de segregación con base en anteproyectos.

ARTÍCULO 120. Obligaciones en la aceptación de obras

Ninguna omisión de detalles en los planos aprobados libera al urbanizador y al profesional responsable de las obligaciones que les conciernen en cuanto a la total y satisfactoria entrega de las obras, según lo establecido en este Reglamento.

El urbanizador y el profesional responsable que firman la solicitud de visado de los planos de construcción, son garantes de la estricta conformidad de las obras con los requisitos reglamentarios exigibles, conforme a lo indicado en las leyes aplicables. La inspección y la aceptación de las obras no relevan al urbanizador a realizar por su cuenta la reparación de los defectos de construcción que se descubrieren durante los 18 meses siguientes al recibo municipal de las obras.

Además el urbanizador debe entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. Tanto el área de juegos infantiles como el área de parque se deben entregar enzacatadas y arborizadas.

La venta de lotes de la urbanización o conjuntos residenciales, sólo es permitida si se han ejecutado las obras de urbanización indicadas en el respectivo permiso, o en su lugar se ha rendido la garantía de ejecución de obras faltantes a que hace referencia el artículo 112. Garantía de cumplimiento de obra faltante, de este Reglamento.

Consulta Pública