



Reglamentos
General de Desarrollo Urbano
en los cuadrantes urbanos
habilitados por el Decreto Ejecutivo
N° 25902

Gran Área Metropolitana

REGLAMENTOS
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGLAMENTO GENERAL DE DESARROLLO URBANO
EN LOS CUADRANTES URBANOS HABILITADOS
POR EL DECRETO EJECUTIVO N° 25902
DEL 7 DE ABRIL DE 1997, ALCANCE N° 66

Justificación:

Con base al Decreto N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, del 7 de abril de 1997 que modificó el Plan Regional del Gran Área Metropolitana por medio del Decreto Ejecutivo N° 13583-VAH-OFIPLAN del 3 de mayo de 1982. Se procede a completar dicha modificación con la publicación de la expansión de los cuadrantes de las cabeceras de distrito que se ubican en la zona Especial de Protección, los cuales se detallan en los artículos 3º y Transitorio Único del Decreto Ejecutivo N° 25902, para permitir el Desarrollo Urbano por medio de los criterios establecidos por la Dirección de Urbanismo en los planos adjuntos a esta publicación.

Decretándose la modificación del artículo 1º-Modificar, la tercera parte del Plan Regional de Desarrollo Urbano, o instrumentos Legales, publicado en La Gaceta N° 119 del veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos y que fuera decretado por medio del Decreto Ejecutivo N° 13583-VAH-OFIPLAN, del tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos, publicado en La Gaceta N° 95 del dieciocho de mayo de 1982, para que en lo sucesivo se lean así:

Artículo 1º—Se establece un Área de Control Urbanístico sobre la cual se aplicaría las disposiciones del presente Decreto y que estará compuesta por los distritos de las provincias de San José, Alajuela, Heredia y Cartago que a continuación se indican, siempre y cuando los Gobiernos Municipales no hayan promulgado sus propios Reglamentos de Planificación y Desarrollo Urbano de conformidad con los artículos 169 de la Constitución Política y el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana.

Provincia	Cantón	Distrito	Situación actual
San José	Montes de Oca	San Rafael	
	Goicoechea	Rancho Redondo	
Alajuela	Alajuela	Carrizal	
		San Isidro	
		Sabanilla	
		Tambor	
	Atenas	Atenas	
		Barrio Los Ángeles	
		(Atenas)	
	Poás	Jesús	
		Mercedes	
		Concepción	
		San Pedro	
		San Juan	
		San Rafael	
		Carrillos	
		Sabana Redonda	
Cartago	Cartago	Tierra Blanca	
		Llano Grande	
	Paraíso	Santiago	
		Orosi	No se define por ser zona de Alto Riesgo
		Cachi	No se define por ser zona de alto riesgo
	Alvarado	Pacayas	
		Cervantes	
		Capellades	
	Oreamuno	Cot	
		Potrero Cerrado	
		Cipreses	
		Santa Rosa	
Heredia	Barva	San Pedro	
		San Pablo	

		San José de la Montaña	
	Santo Domingo	San Miguel	
		Paracito	
		Tures	
		Para	
	Santa Bárbara	Santa Bárbara •	
		San Pedro	
		San Juan	
		Jesús	
		Santo Domingo	
		Purabá	
	San Rafael	Los Angeles	
		Concepción	
	San Isidro	San Isidro	Cuadrante Adoptado por la municipalidad.
		San José	Cuadrante Adoptado por la municipalidad.
		Concepción	Cuadrante Adoptado por la municipalidad.
		San Francisco	Cuadrante Adoptado por la municipalidad.

Artículo 2°—Se establece en el "Área de Control Urbanístico" antes delimitada, una "Zona Especial de Protección" de conformidad con el artículo 25 de la ley de Planificación Urbana número 4240 y se establece una "Zona de Crecimiento Urbano" según planos que se publican como anexos a este decreto v cuyos originales pueden ser consultados en el INVU, MIDEPLAN y las Municipalidades correspondientes.

Artículo 3°—La Zona Especial de Protección tendrá un uso predominantemente agrícola y quedarán sometidas a las siguientes regulaciones:

3.1 Dentro de esta zona sólo se permitirán urbanizaciones y servidumbres de tipo urbano en las áreas de expansión de los cuadrantes de las cabeceras de los distritos. El área de expansión será el espacio comprendido hasta un radio de doscientos metros, medidos a partir de la terminación del cuadrante urbano, de conformidad con la demarcación que se realice a partir de la vigencia del presente Decreto. Las fincas deben estar adecuadamente amarradas al sistema vial urbano existente. Se define como cuadrante urbano el sistema de ciudades en forma de cuadrícula en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata. Entendiendo además las áreas urbanas de conformidad con la Ley de Planificación Urbana número 4240.

3.2 El INVU y las Municipalidades podrán rechazar un permiso para urbanizar cuando consideren que la urbanización propuesta no produzca una expansión urbana orgánica, o que esta sea prematura por pretender dar un mayor crecimiento que el demandado por las necesidades de la población local. A tal efecto, el INVU podrá denegar permisos para urbanizar o fraccionar con base en lo establecido en las normas legales correspondientes a la Ley de Planificación urbana.

3.3 Sólo se permitirá el fraccionamiento frente a caminos públicos existentes previos a la promulgación del GAM. (Gaceta número 119 del 22 de junio de 1982), y cuando estos cuenten con los servicios aunque éstos hayan sido habilitados después de la promulgación del GAM. Se exceptúan los caminos dentro del área de expansión de los poblados tal como se definió en el inciso uno de este Artículo. No obstante lo anterior, para fines estrictamente agrícolas, se podrá permitir segregaciones con frente a servidumbres o caminos privados, en porciones resultantes no menores de siete mil (7.000) metros cuadrados.

3.4 Corresponderá a la Dirección de urbanismo determinar si el camino existente, frente al fraccionamiento que se pretende iniciar, existía al momento de aprobación del Reglamento del GAM (publicado en la Gaceta número 119 del 22 de junio de 1982), para definir si procede o no la autorización respectiva.

3.5 Dentro de los cuadrantes urbanos consolidados de las cabeceras de distrito y su área de influencia (doscientos metros), podrán aceptarse fraccionamientos frente a servidumbres siempre que las condiciones lo ameriten, de acuerdo con el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

3.6 La Municipalidad denegará los permisos de construcción en aquellos lotes cuya segregación no haya sido autorizada o cuyo uso no sea conforme con las regulaciones presentes.

(ver mapas de los cuadrantes urbanos en Alcance N° 92 a La Gaceta N° 244 del miércoles 20 de diciembre de 2000; págs. 4 a 40)

Rige a partir de su publicación.

San José, 9 de noviembre del 2000.-Miguel A. Wong Sánchez, Director de Urbanismo a. i. 1era vez. – C- 3000000 (INVU-IFAM).- (84387).