

Cuadrantes Urbanos: Guía de uso



Cuadrantes Urbanos: Guía de uso

Cuadrantes Urbanos. Guía de uso.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 4037-6300

Web: www.invu.go.cr



Tabla de contenidos

1.	Introducción	5
2.	Norma Urbanística Local y de Alcance Nacional	5
3.	El INVU en la delimitación de Cuadrantes Urbanos	7
4.	Integración de los Cuadrantes Urbanos en la Norma de Alcance Nacional.....	8
5.	Delimitación de Cuadrantes Urbanos	10
6.	Aplicación de los Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión.....	12
7.	Definiciones	16
8.	Acrónimos	19
9.	Referencias.....	20
10.	Listado de Cuadrantes Urbanos delimitados por el INVU	20

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento es elaborado por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional del Vivienda y Urbanismo (INVU), en atención de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 (LPU), y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente (RFU).

La información contenida en la presente guía se elabora con fines pedagógicos por parte de la Unidad de Asesoría y Capacitación del Departamento de Urbanismo; pretende orientar tanto al personal técnico profesionales que labora en las municipalidades, como a las personas profesionales del campo de la agrimensura y al público en general, sobre el uso y las implicaciones de los Cuadrantes Urbanos, en el marco de la planificación urbana y el ordenamiento territorial.

Esta guía representa un instructivo a considerar en todo proceso de transformación de suelo, que procura encauzar el alcance y las limitaciones de las propuestas de fraccionamientos a llevar a cabo en el territorio nacional, contemplando la condicionante de la ubicación de los predios a segregar respecto de los Cuadrantes Urbanos y sus áreas de expansión; y garantizar la disposición de espacios para el uso público, donde se realice la división de predios para fines urbanos. Lo anterior en estricto apego del contenido de las regulaciones vigentes en la materia.

2. NORMA URBANÍSTICA LOCAL Y DE ALCANCE NACIONAL

El artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica indica que la administración de los intereses y servicios locales en cada cantón están a cargo del Gobierno Municipal; a su vez, la LPU desarrolla este precepto en su artículo 15, donde establece que, para la planificación y control de sus territorios, los Gobiernos Municipales harán efectiva dicha potestad a través del instrumento de un Plan Regulador y sus Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU).

El Plan Regulador, o Plan Local, es el instrumento de planificación que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas. El Plan Regulador está conformado por cinco Reglamentos de Desarrollo Urbano.

Los principales RDU que debe contener un Plan Regulador (PR), según el artículo 21 de la LPU, son: zonificación, fraccionamiento y urbanización, mapa oficial, renovación urbana y construcciones. Estos reglamentos pueden ser emitidos y publicados por los gobiernos locales, únicamente a través de un PR, en cumplimiento con las disposiciones de la LPU; tal como lo recalca la Procuraduría General de la República en su Dictamen N°C-034-2021 del 11 de febrero del 2021:

(...) “puesto que los Reglamentos de Desarrollo Urbano tienen por finalidad hacer efectivo el Plan Regulador de la correspondiente Municipalidad, es claro que la aprobación previa de aquel Plan Regulador es un presupuesto material y formal necesario para que una Municipalidad pueda aprobar válidamente un Reglamento de Desarrollo Urbano. A contrario sensu, no es procedente que los gobiernos locales emitan ni publiquen los Reglamentos de Desarrollo Urbano sin contar con un plan regulador aprobado y vigente.” (El subrayado no corresponde al texto original).

El Transitorio II de la LPU, autoriza al INVU a dictar las normas de desarrollo urbano establecidas en el artículo 21 de la misma ley. Los RDU elaborados por el Instituto, son de aplicación nacional para todo el ámbito territorial municipal que no cuente con PR; en caso de contar con el mismo, los RDU promulgados por el INVU son de aplicación supletoria; es decir, dichas normas sirven para suplir o complementar todo aquello que no esté contenido en los planes reguladores de cada cantón.

“Transitorio II.- El Instituto dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta ley.

Podrá además, confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia, o parte de ella, sus propias disposiciones locales con ajuste a esta ley.

Los preceptos y reglamentos que dicte el Instituto regirán en los territorios jurisdiccionales o en la parte de ello que las normas señalen, a partir de su publicación en el Diario Oficial.” (El subrayado no corresponde al texto original).

Los RDU dictados por el INVU a la fecha, corresponden al Reglamento de Renovación Urbana, Reglamento de Construcciones y Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

3. EL INVU EN LA DELIMITACIÓN DE CUADRANTES URBANOS

El RFU se dicta al amparo del Transitorio II de la LPU, que autorizan al INVU a dictar las normas de desarrollo urbano relativas a las materias 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, o sea de uso supletorio ante la ausencia, omisión o claridad de las disposiciones establecidas en los Planes Reguladores.

Es decir, el Instituto tiene la potestad de definir los Distritos Urbanos y, consecuentemente, delimitar sus Cuadrantes, con la finalidad de dar cumplimiento a los lineamientos para procesos de transformación de suelo de fraccionamientos y urbanizaciones, fijados en el artículo 40 de la LPU; mismos que deben ser aplicados por los gobiernos locales, hasta que cuenten con los propios, promulgados dentro del marco de aplicación del Plan Regulador Local.

“Artículo 40.- Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto.*

(...)

Asimismo, se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. (...)”.

(El subrayado no corresponde al texto original).

Refuerza lo anterior el contenido de los incisos a) y b) del artículo 4 de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley N°1788, que desde el año 1954 dispone el INVU tiene como finalidad 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 para satisfacer las necesidades consiguientes.

Adicionalmente, según los Artículos 28, 20 y 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N°7554, es labor del Estado Costarricense y los gobiernos municipales, 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, además de promover el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura.

En congruencia con lo indicado, es que el RFU vigente promulgado por el INVU establece que, para determinar si un proceso de transformación de suelo corresponde a un fraccionamiento simple, fraccionamiento con fines urbanísticos, o la excepción del fraccionamiento para uso residencial, se requiere identificar si el predio a segregarse se encuentra dentro o fuera de Cuadrantes Urbanos delimitados, y su área de expansión.

4. INTEGRACIÓN DE LOS CUADRANTES URBANOS EN LA NORMA DE ALCANCE NACIONAL

Con el objetivo de abordar la problemática del fraccionamiento de predios que no destinan áreas para uso público, así como la creciente proliferación de segregaciones con acceso por servidumbres urbanas en el territorio nacional, que ocasionan la expansión urbana desordenada, el INVU en el año 2018 procedió a tomar las medidas necesarias para actualizar de manera integral la normativa que se encontraba vigente, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, oficializado en marzo de 1983.

Tras un arduo trabajo de construcción de la propuesta normativa, así como del proceso de socialización y consulta pública, la Junta Directiva del Institucional en Sesión Ordinaria N°6411, Artículo II, Inciso 2) del 24 de octubre del 2019, acordó aprobar la actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Dicha versión se publicó en el Alcance N°252 de La Gaceta N°216 del 13 de noviembre de 2019. Posteriormente, por acuerdo de dicho cuerpo colegiado, en la Sesión Ordinaria N°6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, se modificó la versión aprobada en el 2019, misma que se publicó en el Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020; y es hasta el 13 de setiembre del 2020 que la nueva versión del RFU entra a regir.

Con el fin de prever la ubicación de las diferentes categorizaciones de fraccionamientos, así como determinar las disposiciones asociadas al requerimiento de ceder área para uso público producto de procesos de segregaciones, según lo manda el Artículo 40 de la LPU, la versión actualizada del RFU establece en su *Transitorio Segundo. Cuadrantes de la ciudad*,

que el INVU cuenta con un plazo de hasta tres años¹ a partir de la entrada en vigencia de la regulación, para delimitar los Cuadrantes de los Distritos Urbanos, de conformidad el mandado dado por Ley, de emitir disposiciones supletorias hasta que los gobiernos locales no promulguen las propias a través de un PR.

Es decir, a partir del 13 de setiembre del 2020, y en tanto el INVU realizaba dicha labor, los gobiernos locales tenían la posibilidad de delimitar los Cuadrantes Urbanos en distritos declarados Urbanos, para su uso temporal, mediante el Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes y Áreas de Expansión. Lo anterior comprendiendo que según el artículo 15 la LPU, la potestad de las municipalidades de planificar y controlar el desarrollo urbano, que incluye la delimitación de Cuadrantes Urbanos, se hace efectiva por medio de la implementación de un PR; teniendo incluso la posibilidad de definir a través de ese instrumento de planificación local más de un cuadrante urbano por distrito, con la debida justificación técnica, según patrones de crecimiento, tasa de natalidad y mortalidad, patrones migratorios, necesidad de vivienda, demanda de suelo para uso comercial, industrial y servicios, entre otros, por medio del diagnóstico, pronóstico y propuesta del PR.

Para llevar a cabo el trabajo de delimitación de Cuadrantes Urbanos, el INVU suscribió un Contrato de Servicios Profesionales de Consultoría, donde se establece, como medio para homologar el proceso a nivel nacional, el uso de la herramienta denominada “*Guía Metodológica para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos*”, que contiene el procedimiento planteado en el Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes y Áreas de Expansión en su versión vigente, según modificación aprobada por la Junta Directiva Institucional en Sesión Ordinaria N°6564 del 2 de febrero de 2023, publicada La Gaceta N°27 del 14 de febrero del 2023.

Después de un extenso proceso de análisis y revisión de los productos generados, la Junta Directiva del INVU aprobó los Cuadrantes Urbanos delimitados a nivel nacional, según consta en los acuerdos tomados en Sesión Ordinaria N°6592, Artículo III, Inc. 1) celebrada el 27 de julio del 2023; y Sesión Ordinaria N°6609 Artículo III, Inc. 1) celebrada el 12 de octubre del 2023. Estos cuadrantes fueron oficializados a través de su publicación en La Gaceta N°148 del 16 de agosto del 2023, y en La Gaceta N°202, Alcance N°213, 1 de noviembre del 2023.

Los mismos pueden ser consultados en el Nodo Institucional del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), y en la página web oficial del Instituto, a través de los siguientes enlaces:

SNIT: <http://gms.invu.go.cr/geoserver/cuadrantes/wms>

INVU: <https://www.invu.go.cr/cuadrantes-urbanos>

¹ **Nota:** El plazo de tres años fue ampliado mediante el acuerdo adoptado por la Junta Directiva del INVU, según consta en el Artículo II, Inciso 5), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6548 del 22 de setiembre de 2022. Anteriormente el plazo era de dos años.

5. DELIMITACIÓN DE CUADRANTES URBANOS

A continuación se detalla el proceso que llevó a cabo el Departamento de Urbanismo del INVU, relacionado a la delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión a nivel nacional.

- 5.1. La delimitación de Cuadrantes Urbanos se realizó de conformidad la “*Guía Metodológica para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos*”, contenida en el numeral 7 del Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes y Áreas de Expansión en su versión vigente.
- 5.2. Al detalle, la “*Guía Metodológica para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos*” establece el siguiente procedimiento:
 - 5.2.1. Corroborar el listado de Distritos Urbanos del cantón: Si el cantón se encuentra dentro de la Zona Especial de Protección de la GAM, se tienen los insumos de Cuadrantes Urbanos delimitados por el INVU al amparo de la Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana, Decreto 25902-MIVAH-MP-MINAE, mismos que deben ser utilizados para efectos de la aplicación del RFU. Si el cantón está fuera de la GAM, entonces se deben identificar cuáles poseen declaratoria de distrito urbano para delimitar los Cuadrantes Urbanos dentro de estos.
 - 5.2.2. Delimitar el amanzanamiento original histórico del cuadrante. Para lo cual se recomienda al menos utilizar los siguientes insumos en el orden sugerido: Hojas cartográficas 1:50 000, Hojas cartográficas 1:10 000, Fotografías aéreas históricas a partir de 1970.
 - 5.2.3. Identificar el patrón de crecimiento del cuadrante original en el trascurso del tiempo. Se debe utilizar al menos los siguientes insumos: ortofotos SNIT 2005 al 2018.
 - 5.2.4. Delimitar el Cuadrante Urbano: Una vez realizado el procedimiento de los numerales anteriores, se deben incorporar para su respectivo análisis y delimitación las siguientes capas:
 - 5.2.4.1. Toponimia: Brinda una clasificación o categorización de los poblados del país.
 - 5.2.4.2. Estructura vial nacional tomando en consideración la jerarquía de las carreteras nacionales y calles de travesías.

- 5.2.4.3. Estructura vial cantonal cuando exista, tomando en consideración la jerarquía de la red vial cantonal específicamente las calles locales.
 - 5.2.4.4. Mapa catastral cuando exista. Además, se pueden utilizar otros insumos como mapa oficial cuando exista.
 - 5.2.4.5. Curvas de nivel a escala 1:5000
 - 5.2.5. Porcentaje de pendiente. Adicionalmente, se debe utilizar la variable relacionada con la pendiente del terreno; aquellas áreas con pendientes superiores a 20%, se deben excluir de la delimitación del cuadrante urbano.
 - 5.2.6. Mapas de Amenazas y Peligros Naturales de la Comisión Nacional de Emergencias. De la delimitación realizada en el punto anterior, se deben excluir las áreas que posean afectaciones por amenazas, según los Mapas de Amenazas de la CNE.
 - 5.2.7. Delimitar el Área de Expansión del Cuadrante Urbano: Se demarca a partir del límite del cuadrante urbano, hasta un máximo de 200 metros lineales de influencia, excluyendo las áreas con pendiente superior al 20% y las áreas de riesgo definidas en los Mapas de Amenazas y Peligros Naturales de la CNE. Quedan fuera de la delimitación del área de expansión de los Cuadrantes Urbanos, las áreas con denominación de PNE y las ABRE, tales como áreas silvestres protegidas, territorios indígenas, zona marítimo terrestre, territorios del INDER.
 - 5.2.8. El producto resultante de la delimitación realizada debe contener el Cuadrante Urbano en color amarillo, el área de expansión en color celeste. Cuando se identifiquen áreas con restricciones dentro de la delimitación realizada, estas deben identificarse con color verde.
- 5.3. En relación con los puntos mencionados, es importante destacar que la “Guía Metodológica para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos” incluyó en el proceso de delimitación de cuadrantes y sus áreas de expansión la consideración de todas las áreas con pendientes superiores al 20%, así como las áreas de riesgo identificadas en los Mapas de Amenazas y Peligros Naturales de la CNE. Este enfoque tiene como objetivo proporcionar a las municipalidades información relevante que puedan utilizar como referencia al tomar decisiones en relación con la autorización de fraccionamientos y urbanizaciones.

6. APLICACIÓN DE LOS CUADRANTES URBANOS Y SUS ÁREAS DE EXPANSIÓN

Con la intención de orientar sobre la aplicación de los Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión, en el marco de las disposiciones contenidas en la LPU y el RFU, se puntualizan los siguientes aspectos relevantes.

- 6.1. En los mapas de Cuadrantes Urbanos se identifican dentro de la simbología las siguientes categorías: (i) Cuadrante Urbano, (ii) **Áreas de Expansión**, (iii) **Áreas con Restricciones**, y en algunos casos se muestra la simbología (iv) **Áreas con Restricciones dentro de Cuadrante Urbano**. En las áreas delimitadas, se permiten diferentes tipos de transformación de suelo según la ubicación de los predios a segregarse.

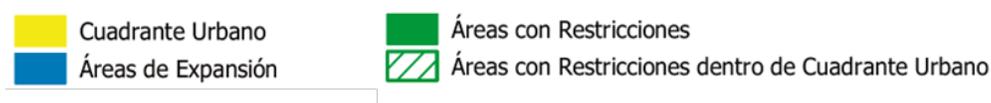


Figura 1. Simbología utilizada en mapas de Cuadrantes Urbanos

- 6.2. En las ubicaciones dentro del Cuadrante Urbano se permiten Fraccionamientos Simples y la Excepción del Fraccionamiento para Uso Residencial. En el caso de las áreas comprendidas dentro del Área de Expansión, se autorizan Fraccionamientos con Fines Urbanísticos, y de igual forma, la Excepción del Fraccionamiento para Uso Residencial y Urbanizaciones.

Se aclara que fuera de la superficie comprendida en la delimitación del Cuadrante Urbano y su Área de Expansión, se admiten únicamente Fraccionamientos con Fines Urbanísticos y el Fraccionamientos de Parcelas para Fines Agrícolas, Pecuarios, tales y Mixtos; y Fraccionamientos Simples, si se realizan en predios ubicados dentro de una Urbanización.

- 6.3. Cuando se visualice sobre el Cuadrante Urbano (color amarillo), la sobreposición de líneas diagonales en color verde tipificadas como “Áreas con Restricciones dentro de Cuadrante Urbano”, se hace referencia que al momento de delimitar el mismo, se identificaron en dicho ámbito de desenvolvimiento del centro de población, condiciones particulares relacionadas a afectaciones, que pueden ser: pendientes mayores al 20%, inundaciones, deslizamientos, fallas geológicas, coronas de deslizamiento, áreas PNE, ZMT o Territorios Indígenas. Es decir, son áreas que cumplen con las características de un cuadrante urbano que fija el RFU

(Inc. 37, Art. 6), así como la Guía citada en el numeral 5.2 de este documento, y que a su vez, se ven afectadas por lo que se consideran limitaciones.



Figura 2. Ejemplo de Cuadrante Urbano con afectación por restricciones

- 6.4. En otro escenario, cuando se identifique dentro del **Área de Expansión** (color azul), superficies caracterizadas como “*Áreas con Restricciones*”, se debe comprender que se trata de áreas inmersas dentro del radio de los 200 metros medidos desde el límite del cuadrante urbano, que por definición establecida en el RFU corresponde al área de expansión del mismo (inc. 14, art. 6), pero que, al igual que el caso anterior, deben ser abordadas y analizadas conociendo de la existencia de afectaciones por pendiente, amenazas según mapeo de la CNE, por PNE, ZMT o cualquier otra área bajo régimen especial.



Figura 3. Ejemplo de Área de expansión con afectación por restricciones

- 6.5. Para ambos supuestos, el gobierno local puede autorizar la ubicación de las distintas categorías de fraccionamientos, y urbanizaciones, siempre que no exista una norma que lo imposibilite o cualquier otra disposición específica para el “*Área con Restricción dentro del Cuadrante Urbano*” o para el “*Área con Restricciones*” (en los 200 m correspondientes al Área de Expansión).
- 6.6. Al respecto el RFU vigente (al igual que el reglamento anterior de 1983), señala en los incisos 16) 19) y 21) del artículo 6 los términos de **área total del predio**, **área urbanizable** y **área no urbanizable**, que deben ser observados cuando se pretendan realizar procesos de fraccionamientos y urbanizaciones.

- 6.7. Así mismo, dicho Reglamento en materia de terrenos con pendientes, establece una serie de condiciones para garantizar la seguridad de los lotes que se deseen habilitar

ARTÍCULO 43. Terrenos con pendiente.

Cuando el terreno donde se desarrolla la urbanización cuente con pendiente, se deben determinar las condiciones del movimiento de tierra en cuanto a cortes, rellenos y taludes, debiéndose acatar las siguientes disposiciones:

- 1. Pendientes mayores al 15% debe presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo.*
- 2. Pendientes mayores del 30% se debe presentar el estudio de estabilidad del terreno.*

Para los terrenos que contengan o colinden con cauces fluviales, y presenten fuera del área de protección una pendiente igual o mayor al 30%, se deben presentar estudios geotécnicos de la zona a urbanizar, que demuestren que los terrenos son aptos para construir.

Para la presentación de todo proyecto ubicado en terrenos con pendientes como las indicadas en este artículo, se debe incluir una lámina con las recomendaciones de los estudios como cortes, rellenos, relación V:H, sistema de compactación, terrazas y taludes.

(El subrayado y destacado del texto no corresponden al original)

- 6.8. La disposición anterior se enfoca en terrenos con pendientes, y su relevancia reside en asegurar la seguridad y estabilidad del suelo destinado al uso urbano. Esto conlleva una mayor atención y cuidado en las autorizaciones a realizar por parte del gobierno local para la subdivisión de predios tanto en el «Área con Restricción dentro del Cuadrante Urbano» como en el «Área con Restricciones».
- 6.9. Además, en materia de pendientes se resalta que una de las condicionantes que podrían autorizar la Excepción del Fraccionamiento para Uso Residencial corresponde a todos aquellos casos ubicados dentro del Cuadrante Urbano o del Área de Expansión, cuando el predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública:

ARTÍCULO 23. Acceso excepcional para uso residencial.

Cuando un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima establecida en el presente Reglamento, se puede admitir la excepción del fraccionamiento de lotes mediante la apertura de un acceso excepcional para uso residencial, para una única vivienda unifamiliar por cada lote resultante. Lo anterior con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas urbanas que cuentan con infraestructura pública disponible (...).

(El subrayado y destacado del texto no corresponden al original)

- 6.10. Con respecto a las “Áreas con Restricción dentro del Cuadrante Urbano” y las “Áreas con Restricciones” cuyas limitaciones están asociados a los Mapas de Amenazas y Peligros Naturales de la CNE de conformidad con el artículo 25 de la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N°8488, es responsabilidad del Estado costarricense prevenir los desastres:

“Artículo 25.-Responsabilidad estatal.

Es responsabilidad del Estado costarricense prevenir los desastres; por ello, todas las instituciones estarán obligadas a considerar en sus programas los conceptos de riesgo y desastre e incluir las medidas de gestión ordinaria que les sean propias y oportunas para evitar su manifestación, promoviendo una cultura que tienda a reducirlos.”

- 6.11. A su vez, cuando el Gobierno Local disponga en las “Áreas con Restricción dentro del Cuadrante Urbano” y las “Áreas con Restricciones” de resoluciones puntuales emitidas por parte de la CNE, se deben acatar los criterios de la Comisión para analizar las propuestas de fraccionamientos y urbanizaciones. Al respecto, el inciso c) del Artículo 14 de la Ley N°8488 señala una de las competencias de la CNE sobre la emisión de resoluciones:

Artículo 14.-Competencias ordinarias de prevención de la comisión. La Comisión será la entidad rectora en lo que se refiera a la prevención de riesgos y a los preparativos para atender situaciones de emergencia. Deberá cumplir las siguientes competencias:

(...)

- c) *Dictar resoluciones vinculantes sobre situaciones de riesgo, desastre y peligro inminente, basadas en criterios técnicos y científicos, tendientes a orientar las acciones de regulación y control para su eficaz prevención y manejo, que regulen o dispongan su efectivo cumplimiento por parte de las instituciones del Estado, el sector privado y la población en general.*

- 6.12. Para determinar cuál norma se debe aplicar en cada cantón, corresponde al gobierno local atender el principio de jerarquía normativa, dispuesto en el artículo 6 de la Ley General de Administración Pública, Ley N°6227. Al respecto con el mismo principio, la PGR señala en el Dictamen N°C-058-2007 del 26 de febrero del 2007 lo siguiente:

“Uno de los límites fundamentales de la potestad reglamentaria es precisamente el principio de jerarquía normativa. El ordenamiento jurídico administrativo es una unidad estructural dinámica en la que coexisten y se articulan una serie de distintas fuentes del Derecho. La relación entre esas diversas fuentes se ordena alrededor del principio de la jerarquía normativa, según el cual se determina un orden riguroso y prevalente de aplicación, conforme lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley General de la Administración Pública; es decir, se trata de saber cuando una fuente es superior a otra y, en caso de conflicto, desaplicar la de inferior rango.

Lo anterior supone, una relación de subordinación, según la cual “Las normas de la fuente inferior no pueden modificar ni sustituir a las de la superior. Es el caso de la Constitución frente a la ley y al resto de las normas del orden, y es también el caso de la ley frente al reglamento (...) en caso de contradicción prevalece siempre y necesariamente la ley. Esto expresa y aplica el principio llamado de “jerarquía”.

7. DEFINICIONES

Para los efectos de comprensión de la presente guía, los términos siguientes tienen el significado que se indica provenientes de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240, los Reglamentos de Desarrollo Urbano de alcance nacional, y demás instrumentos oficializados por el INVU.

- 7.1. **Acceso excepcional para uso residencial:** Aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro del cuadrante urbano o en el área de expansión del cuadrante urbano; el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve.
- 7.2. **Área con restricciones:** Superficie de terreno que se ubica dentro del polígono conformado por el radio de 200 metros medidos a partir del límite del Cuadrante Urbano, identificado como Área de Expansión del Cuadrante Urbano, que presenta condiciones asociadas a ciertas afectaciones, como lo son pendientes mayores al 20%, inundaciones, deslizamientos, fallas geológicas, coronas de deslizamiento, Patrimonio Natural del Estado, Zona Marítimo Terrestre o Territorios Indígenas.
- 7.3. **Áreas con restricciones dentro de cuadrante urbano:** Superficie de terreno que se ubica dentro del polígono identificado como Cuadrante Urbano, y al momento de delimitar dicha área, presenta condiciones particulares asociadas a ciertas afectaciones, como lo son pendientes mayores al 20%, inundaciones, deslizamientos, fallas geológicas, coronas de deslizamiento, Patrimonio Natural del Estado, Zona Marítimo Terrestre o Territorios Indígenas.
- 7.4. **Área de expansión del cuadrante urbano:** Es el espacio comprendido hasta un radio de 200,00 metros, medidos a partir de la terminación del cuadrante urbano, de conformidad con la demarcación que se realice a partir de lo dispuesto en el Transitorio IV del presente Reglamento.
- 7.5. **Área no urbanizable:** Aquella sobre la que recaen restricciones para fraccionar o urbanizar, tales como: reservas establecidas, zonas de amenaza según la Comisión Nacional de Prevención de Riesgo y Atención de Emergencia, servidumbres y alineamientos establecidos por las entidades competentes
- 7.6. **Área previamente urbanizada:** Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad.
- 7.7. **Área urbanizable:** Aquella sobre la que no recaen restricciones, apta para el desarrollo de fraccionamientos y urbanizaciones. Comprende según su tipo, áreas de vialidad, lotes, juegos infantiles, parques y facilidades comunales.
- 7.8. **Áreas sujetas a control urbanístico:** Circunscripción territorial administrativa, cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un plan regulador. En ausencia de plan regulador es el área sobre la que recae vigilancia y fiscalización, en cuanto al cumplimiento del conjunto de limitaciones urbanísticas establecidas en la normativa vigente.
- 7.9. **Área total del predio:** Área indicada en el plano catastrado que corresponde al área urbanizable y la no urbanizable.
- 7.10. **Cuadrante urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los Cuadrantes Urbanos

se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.

- 7.11. **Distrito Urbano:** Es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponde al radio de aplicación de un Plan Regulador. Dentro de un distrito urbano se encuentra el cuadrante urbano y su área de expansión. En ausencia de plan regulador, el distrito urbano es todo aquel declarado como tal por el INVU, en concordancia con el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.
- 7.12. **Excepción de fraccionamiento para uso residencial:** Fraccionamiento mediante el cual resulta imposible dividir un predio en lotes con acceso directo a la vía pública, por lo que su acceso se realiza a través de un acceso excepcional para uso residencial.
- 7.13. **Fraccionamiento:** División de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
- 7.14. **Fraccionamiento con fines urbanísticos:** Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Todos aquellos fraccionamientos que consten de 8 lotes o más, y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 900m², serán visados por el INVU y la municipalidad, en ese orden respectivamente. Aquellos fraccionamientos inferiores a 8 lotes serán visados únicamente por la Municipalidad correspondiente. Las áreas mínimas de los lotes deberán respetar lo señalado en el artículo 20 de este reglamento.
- 7.15. **Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto:** Todo aquel fraccionamiento que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.
- 7.16. **Fraccionamiento simple:** Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.
- 7.17. **Planificación Urbana:** Es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.
- 7.18. **Plan Regulador:** Instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

- 7.19. **Reglamentos de Desarrollo Urbano:** Son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.
- 7.20. **Urbanización:** Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

8. ACRÓNIMOS

Para los efectos de la interpretación de esta guía, se disponen los siguientes acrónimos.

- 8.1. **ABRE:** Áreas Bajo Régimen Especial
- 8.2. **CNE:** Comisión Nacional de Emergencia
- 8.3. **GAM:** Gran Área Metropolitana
- 8.4. **INDER:** Instituto Nacional de Desarrollo Rural
- 8.5. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- 8.6. **LPU:** Ley de Planificación Urbana
- 8.7. **PGR:** Procuraduría General de la República
- 8.8. **PNE:** Patrimonio Natural del Estado
- 8.9. **PR:** Plan Regulador
- 8.10. **RDU:** Reglamentos de Desarrollo Urbano
- 8.11. **RFU:** Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones
- 8.12. **SNIT:** Sistema Nacional de Información Territorial
- 8.13. **ZMT:** Zona Marítimo Terrestre

9. REFERENCIAS

- 9.1. Asamblea Legislativa República de Costa Rica (1954). Ley N°1788. Por la cual se expide la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Gaceta N°194, 28 de agosto
- 9.2. Asamblea Legislativa República de Costa Rica (1968). Ley N°4240. Por la cual se expide la Ley de Planificación Urbana. Gaceta N°274, 15 de noviembre.
- 9.3. Asamblea Legislativa República de Costa Rica (1978). Ley N°6227. Por la cual se expide la Ley General de Administración Pública. Alcance N°90 a La Gaceta N°102 del 30 de mayo.
- 9.4. Asamblea Legislativa República de Costa Rica (1995). Ley N°7554. Por la cual se expide la Ley Orgánica del Ambiente. Gaceta N°215, 13 de noviembre.
- 9.5. Asamblea Legislativa República de Costa Rica (2006). Ley N°8488. Por la cual se expide la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo. Gaceta N°8, 11 de enero.
- 9.6. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (2019). Alcance N°252 a La Gaceta N°216, 13 de noviembre; y sus reformas.

10. LISTADO DE CUADRANTES URBANOS DELIMITADOS POR EL INVU

El siguiente cuadro detalla el listado de los Cuadrantes Urbanos aprobados por la Junta Directiva Institucional, oficializados por medio de su publicación en La Gaceta N°148 del 16 de agosto del 2023, y en La Gaceta N°202, Alcance N°213, 1 de noviembre del 2023:

Provincia de San José			
N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
1	Desamparados	Frailles	1-03-06
2		San Cristóbal	1-03-08
3		Rosario	1-03-09

Provincia de San José

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
4	Puriscal	Santiago	1-04-01
5		Mercedes Sur	1-04-02
6		Barbacoas	1-04-03
7		San Antonio	1-04-08
8		Chires	1-04-09
9	Tarrazú	San Marcos	1-05-01
10		San Carlos	1-05-03
11	Aserrí	Tarbaca	1-06-02
12		Vuelta de Jorco	1-06-03
13		San Gabriel	1-06-04
14		Legua	1-06-05
15		Monterrey	1-06-06
16	Mora	Piedras Negras	1-07-04
17		Jaris	1-07-06
18	Acosta	San Ignacio	1-12-01
19		Guaitil	1-12-02
20		Cangrejal	1-12-04
21	Turrubares	San Pablo	1-16-01
22		San Pedro	1-16-02
23	Dota	Santa María	1-17-01
24		Copey	1-17-03
25	Perez Zeledón	San Isidro de El General	1-19-01
26		El General	1-19-02
27		Daniel Flores	1-19-03
28		Rivas	1-19-04
29		San Pedro	1-19-05
30		Pejibaye	1-19-07
31		Cajón	1-19-08
32		Barú	1-19-09
33		Río Nuevo	1-19-10
34		Páramo	1-19-11
35	La Amistad	1-19-12	
36	Leon Cortes Castro	San Pablo	1-20-01
37		San Andrés	1-20-02
38		Llano Bonito	1-20-03
39		San Isidro	1-20-04
40		San Antonio	1-20-06

Provincia de Alajuela

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano	
41	San Ramon	San Ramón	2-02-01	
42		Santiago	2-02-02	
43		San Juan	2-02-03	
44		Piedades Norte	2-02-04	
45		Piedades Sur	2-02-05	
46		San Isidro	2-02-07	
47		Ángeles	2-02-08	
48		Alfaro	2-02-09	
49		Concepción	2-02-11	
50		Zapotal	2-02-12	
51		Peñas Blancas	2-02-13	
52		San Lorenzo	2-02-14	
53		Grecia	Grecia	2-03-01
54			San Isidro	2-03-02
55	San Jose		2-03-03	
56	San Roque		2-03-04	
57	Tacares		2-03-05	
58	Puente de Piedra		2-03-07	
59	Bolívar		2-03-08	
60	San Mateo	San Mateo	2-04-01	
61		Labrador	2-04-04	
62	Atenas	San José	2-05-06	
63		Santa Eulalia	2-05-07	
64	Naranjo	Naranjo	2-06-01	
65		San Jerónimo	2-06-05	
66	Palmares	Palmares	2-07-01	
67		Zaragoza	2-07-02	
68		Buenos Aires	2-07-03	
69		Esquipulas	2-07-06	
70		La Granja	2-07-07	
71	Orotina	Orotina	2-09-01	
72		El Mastate	2-09-02	
73		Hacienda Vieja	2-09-03	

Provincia de Alajuela

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano	
74	San Carlos	Quesada	2-10-01	
75		Florencia	2-10-02	
76		Aguas Zarcas	2-10-04	
77		Venecia	2-10-05	
78		Pital	2-10-06	
79		La Fortuna	2-10-07	
80		La Tigra	2-10-08	
81		La Palmera	2-10-09	
82		Venado	2-10-10	
83		Cutris	2-10-11	
84		Monterrey	2-10-12	
85		Pocosol	2-10-13	
86		Zarcero	Zarcero	2-11-01
87			Laguna	2-11-02
88			Palmira	2-11-05
89	Sarchí	Sarchí Norte	2-12-01	
90		Sarchí Sur	2-12-02	
91		Toro Amarillo	2-12-03	
92		San Pedro	2-12-04	
93		Rodríguez	2-12-05	
94	Upala	Upala	2-13-01	
95		Aguas Claras	2-13-02	
96		San José O Pizote	2-13-03	
97		Bijagua	2-13-04	
98		Delicias	2-13-05	
99	Los Chiles	Los Chiles	2-14-01	
100		San Jorge	2-14-04	
101	Guatuso	San Rafael	2-15-01	
102		Buenavista	2-15-02	
103		Cote	2-15-03	
104	Río Cuarto	Río Cuarto	2-16-01	

Provincia de Cartago

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
105	Jimenez	Juan Viñas	3-04-01
106		Tucurrique	3-04-02
107		Pejibaye	3-04-03
108	Turrialba	Turrialba	3-05-01
109		La Suiza	3-05-02
110		Peralta	3-05-03
111		Santa Cruz	3-05-04
112		Santa Teresita	3-05-05
113		Pavones	3-05-06
114		Tuis	3-05-07
115		Santa Rosa	3-05-09
116		Tres Equis	3-05-10
117		La Isabel	3-05-11
118		Chirripó	3-05-12

Provincia de Heredia

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
119	Sarapiquí	Puerto Viejo	4-10-01
120		La Virgen	4-10-02
121		Las Horquetas	4-10-03

Provincia de Guanacaste

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
122	Liberia	Liberia	5-01-01
123		Cañas Dulces	5-01-02
124		Mayorga	5-01-03
125		Nacascolo	5-01-04
126	Nicoya	Nicoya	5-02-01
127		Quebrada Honda	5-02-04
128		Sámara	5-02-05
129		Nosara	5-02-06
130		Belén de Nosarita	5-02-07

Provincia de Guanacaste

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
131	Santa Cruz	Santa Cruz	5-03-01
132		Veintisiete de Abril	5-03-03
133		Tempate	5-03-04
134		Cartagena	5-03-05
135		Cuajiniquíl	5-03-06
136		Diriá	5-03-07
137		Cabo Velas	5-03-08
138		Tamarindo	5-03-09
139		Bagaces	Bagaces
140	La Fortuna		5-04-02
141	Mogote		5-04-03
142	Río Naranjo		5-04-04
143	Carrillo	Filadelfia	5-05-01
144		Palmira	5-05-02
145		Sardinal	5-05-03
146		Belén	5-05-04
147	Cañas	Cañas	5-06-01
148		Bebedero	5-06-04
149		Porozal	5-06-05
150	Abangares	Las Juntas	5-07-01
151		Sierra	5-07-02
152		Colorado	5-07-04
153	Tilarán	Tilarán	5-08-01
154		Líbano	5-08-05
155		Arenal	5-08-07
156	Nandayure	Carmona	5-09-01
157		Zapotal	5-09-03
158		San Pablo	5-09-04
159		Porvenir	5-09-05
160		Bejuco	5-09-06
161	La Cruz	La Cruz	5-10-01
162		Santa Cecilia	5-10-02
163		La Garita	5-10-03
164		Santa Elena	5-10-04
165	Hojancha	Hojancha	5-11-01
166		Puerto Carrillo	5-11-03
167		Huacas	5-11-04

Provincia de Puntarenas

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
168	Puntarenas	Puntarenas	6-01-01
169		Pitahaya	6-01-02
170		Chomes	6-01-03
171		Lepanto	6-01-04
172		Paquera	6-01-05
173		Manzanillo	6-01-06
174		Guacimal	6-01-07
175		Barranca	6-01-08
176		Monte Verde	6-01-09
177		Cócano	6-01-11
178		Chacarita	6-01-12
179		Chira	6-01-13
180		Acapulco	6-01-14
181		El Roble	6-01-15
182		Esparza	Espíritu Santo
183	San Juan Grande		6-02-02
184	Macacona		6-02-03
185	San Rafael		6-02-04
186	San Jerónimo		6-02-05
187	Caldera		6-02-06
188	Buenos Aires	Buenos Aires	6-03-01
189		Pilas	6-03-05
190		Colinas	6-03-06
191		Chánguena	6-03-07
192		Biolley	6-03-08
193		Brunka	6-03-09
194	Montes de Oro	Miramar	6-04-01
195		La Unión	6-04-02
196	Osa	Puerto Cortés	6-05-01
197		Palmar	6-05-02
198		Sierpe	6-05-03
199		Bahía Ballena	6-05-04
200		Bahía Drake	6-05-06
201	Quepos	Quepos	6-06-01
202		Savegre	6-06-02
203	Golfito	Golfito	6-07-01
204		Puerto Jiménez	6-07-02
205		Guaycará	6-07-03
206		Pavón	6-07-04

Provincia de Puntarenas

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
207	Coto Brus	San Vito	6-08-01
208		Sabalito	6-08-02
209		Aguabuena	6-08-03
210		Limoncito	6-08-04
211	Parrita	Parrita	6-09-01
212	Corredores	Corredor	6-10-01
213		La Cuesta	6-10-02
214		Canoas	6-10-03
215	Garabito	Jacó	6-11-01
216		Tárcoles	6-11-02

Provincia de Limón

N°	Cantón	Distrito	Código de Cuadrante Urbano
217	Limón	Limón	7-01-01
218		Valle de La Estrella	7-01-02
219		Matama	7-01-04
220	Pococí	Guápiles	7-02-01
221		Jiménez	7-02-02
222		Rita	7-02-03
223		Roxana	7-02-04
224		Cariari	7-02-05
225		Colorado	7-02-06
226		La Colonia	7-02-07
227	Siquirres	Siquirres	7-03-01
228		Pacuarito	7-03-02
229	Talamanca	Bratsi	7-04-01
230		Sixaola	7-04-02
231		Cahuita	7-04-03
232		Telire	7-04-04
233	Matina	Matina	7-05-01
234		Batán	7-05-02
235		Carrandi	7-05-03
236	Guácimo	Guácimo	7-06-01
237		Pocora	7-06-03



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 4037-6300
www.invu.go.cr