

Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores



Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores

Tabla de contenidos

1. Introducción.....	7
2. Sobre los Reglamentos de Desarrollo Urbano	8
3. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional.....	11
4. Contenido de los Reglamentos de Desarrollo Urbano según Ley de Planificación Urbana.....	13
4.1. Reglamento de Zonificación.....	13
4.2. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones	14
4.3. Reglamento Mapa Oficial	18
4.4. Reglamento de Renovación Urbana	19
4.5. Reglamento de Construcciones.....	20
5. Estructura	21
5.1. Numeración.....	21
5.2. Aspectos Generales	22
5.3. Contenido Técnico.....	24
5.4. Disposiciones Transitorias.....	25
5.5. Anexos.....	25
6. Aspectos de forma y redacción	26
6.1. Tiempo verbal.....	26
6.2. Disposiciones imperativas y facultativas.....	27
6.3. Sentido positivo y negativo de las regulaciones.....	27
6.4. Tabulación	27
6.5. Remisiones a otra norma	28
6.6. Tabla de contenidos e índices.....	28
6.7. Disposiciones varias	30
7. Definiciones.....	31
7.1. Área de Planificación.....	31
7.2. Área previamente urbanizada.....	31

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores

Primer edición, San José, Costa Rica

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

Central Telefónica: 4037–6300

Web: www.invu.go.cr



7.3. Construcción	31
7.4. Densidad	32
7.5. Equipo Planificador	32
7.6. Fraccionamiento	32
7.7. Mapa Oficial	32
7.8. Plan Regulador	33
7.9. Reglamentos de Desarrollo Urbano Local	33
7.10. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional	33
7.11. Renovación Urbana	33
7.12. Urbanización	34
7.13. Uso condicional	34
7.14. Uso conforme	34
7.15. Uso no conforme	34
7.16. Uso prohibido	34
7.17. Zonificación	34
8. Acrónimos	35
9. Referencias	36

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 5, inciso f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo N°1788 del 24 de agosto de 1954, así como el Artículo 7, inciso 3) de la Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de noviembre de 1968, acuerda en Sesión Ordinaria N°JDINVU-028-2025, Artículo III, inciso 1) del 06 de noviembre del año 2025, aprobar la “Guía para la disposición de contenidos de Reglamentos de Desarrollo Urbano en Planes Reguladores” asociada a la actualización del “Manual de Planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial (MAPRIOT)”, que textualmente dice lo siguiente:

1. Introducción

El presente documento corresponde a la *Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores*, elaborada por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en atención al mandato dado por la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 (LPU), de asesorar y brindar asistencia en lo que convenga al establecimiento y fomento de la planificación urbana, así como ejercer vigilancia del debido cumplimiento de las normas comprendidas en dicho cuerpo normativo, y los Reglamentos de Desarrollo Urbano.

La información comprendida en la presente guía se elabora con fines pedagógicos por parte de la Unidad de Asesoría y Capacitación del Departamento de Urbanismo; pretende orientar al equipo planificador que se encargue de la elaboración y modificación de Planes Reguladores, específicamente en la materia relacionada con el contenido y organización de los Reglamentos de Desarrollo Urbano que lo conformen.

Esta guía representa un instructivo a considerar por los gobiernos locales en sus procesos de elaboración de Planes Reguladores, de manera que les encauce sobre los aspectos mínimos que deben ser abarcados en los mismos, según disposiciones determinadas en el marco jurídico nacional. Se establecen además una serie de sugerencias en cuanto a la estructura de la información y prácticas de redacción en materia reglamentaria.

2. Sobre los Reglamentos de Desarrollo Urbano

La Ley de Planificación Urbana en su artículo primero, decreta que los Reglamentos de Desarrollo Urbano son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo su 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.

En esa línea, el artículo 15 de dicha regulación indica que la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para la planificación y el control del desarrollo urbano de su territorio, precepto consagrado en el artículo 169 Constitucional, se hace efectiva a través de la implementación del Plan Regulador y sus respectivos Reglamentos de Desarrollo Urbanos. Es a través de estos últimos elementos, que se promulgan los lineamientos necesarios para dar cumplimiento al Plan Regulador, anteponiendo siempre la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la población.

El subsiguiente artículo 21, enlista los cinco Reglamentos de Desarrollo Urbano que debe tener un Plan Regulador, así como su objetivo principal:

- **Reglamento de Zonificación:** Determinar el uso de la tierra.
- **Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización:** Regular la división y habilitación urbana de los terrenos.
- **Reglamento Mapa Oficial:** Tratar la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales.
- **Reglamento de Renovación Urbana:** Mejorar o rehabilitar áreas en proceso o en estado de deterioro.
- **Reglamento de Construcciones:** Abordar lo que concierne a las obras de edificación.

Los Reglamentos citados únicamente pueden ser emitidos y publicados por los gobiernos locales a través de un Plan Regulador, según lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana; reiterado por la Procuraduría General de la República:

2.1. Dictamen N°PGR-C-034-2021, 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.”

2.2. Dictamen N°PGR-C-210-2022, 28 de setiembre de 2022

“1. Las políticas sobre vialidad y desarrollo urbano son materias propias de un plan regulador y sus reglamentos conexos, y, por tanto, no podría el Concejo Municipal emitir regulaciones que definan esas políticas sin formular un plan regulador y sus reglamentos conforme con el procedimiento dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

(...)

3. Como se dijo, la definición de las políticas de desarrollo urbano del cantón es un asunto que debe plasmarse en el plan regulador urbano y en sus reglamentos, pero, aunque no se hayan emitido esos instrumentos de planificación urbana, las Municipalidades siguen siendo competentes para declarar vías públicas cantonales, conforme a las disposiciones legales expuestas.”

2.3. Dictamen N°PGR-C-007-2024, 30 de enero de 2024

“3. (...) Los Reglamentos de Desarrollo Urbano, son normas conexas al respectivo Plan Regulador que tienen por finalidad hacer efectivo el respectivo Plan Regulador, y por tanto, 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. No es procedente que los Gobiernos Locales emitan ni publiquen los Reglamentos de Desarrollo Urbano sin contar con un plan regulador aprobado y vigente.

4. Los Gobiernos Locales no pueden emitir un reglamento autónomo o independiente que regule lo concerniente a los fraccionamientos y urbanizaciones. Para que una Municipalidad pueda establecer su propia regulación en cuanto a fraccionamientos y urbanizaciones, y, por tanto, eximirse de la aplicación del Reglamento emitido por el INVU, debe hacerlo mediante la emisión de un plan regulador y sus reglamentos de desarrollo urbano, y, si ya cuenta con ese instrumento, mediante la elaboración del reglamento de desarrollo urbano de fraccionamientos y urbanizaciones, ajustándose al procedimiento que establece el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.”

Los cinco Reglamentos de Desarrollo Urbano definidos en el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana corresponden a los cuerpos normativos mínimos que deben formar parte del Plan Regulador, no obstante, en el marco del mismo, se pueden plantear adicionalmente elementos normativos conexos, que aborden aspectos relacionados con el espacio público, publicidad exterior, movilidad, paisaje, imagen urbana, gestión de residuos, vialidad, patrimonio arquitectónico e intangible, entre otros.

3. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional

El Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, autoriza al INVU a promulgar las regulaciones de desarrollo urbano establecidas en su artículo 21, de manera que sean de aplicación en todos aquellos cantones que no cuenten con las mismas en su Plan Regulador, previendo impedir de esta forma, un vacío normativo en materia de planificación urbana.

Por tanto, los Reglamentos de Desarrollo Urbano dictados por el Instituto, son de aplicación nacional, en el ámbito territorial municipal que no cuente con Plan Regulador; en caso de contar con dicho instrumento, son de aplicación supletoria al contenido de la normativa local, es decir, complementan todo aquello que no esté normado en los planes reguladores de cada cantón.

Los Reglamentos de Desarrollo Urbano dictados por el INVU corresponden al Reglamento de Renovación Urbana, el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

En el proceso de elaboración de un plan regulador la premisa es, según lo determina la norma, establecer lineamientos locales que se ajusten a las características del territorio, y a los intereses del gobierno local, atendiendo la línea de acción que se defina por medio de la Política de Desarrollo Urbano.

Ahora bien, en caso que el gobierno municipal así lo decida, para el desarrollo de los Reglamentos de Desarrollo Urbano se pueden tomar como referencia los Reglamentos de alcance nacional emitidos por el INVU, siempre haciendo la indicación en los *Aspectos Generales* de la norma local, de aquellas disposiciones que deben ser cumplidas de forma supletoria.

Si el interés de la municipalidad respectiva es disponer dentro del texto de los Reglamentos de Desarrollo Urbano los lineamientos específicos en la materia relacionada a cada norma, sin referenciar aspectos de la regulación INVU, es de total importancia verificar que no persista un vacío normativo, porque es en esos escenarios tiene su razón de ser la supletoriedad mandada en el Transitorio II de la Ley.

4. Contenido de los Reglamentos de Desarrollo Urbano según Ley de Planificación Urbana

La Ley de Planificación Urbana estipula, a través de capítulos y su articulado, lineamientos específicos asociados a cada uno de los Reglamentos de Desarrollo Urbano.

Es menester comprender que dichas disposiciones no son permutable o modificables en los Reglamentos que conformen los Planes Reguladores, en tanto deben mantener congruencia con la normativa de mayor jerarquía a nivel nacional en materia de planificación urbana, la Ley N°4240.

Para efectos de mostrar de forma clara y concisa los aspectos innegociables establecidos por medio de dicha Ley de la República, se detallan a continuación, asociados a cada Reglamento; de igual forma se citan una serie de lineamientos correspondientes a recomendaciones, identificadas como tal.

4.1. Reglamento de Zonificación

4.1.1. Categoriza el área de planificación por zonas de uso del suelo: agrícola, industrial, comercial, residencial, público, u otros. Contemplar lo siguiente:

4.1.1.1. Las zonas residenciales se deben clasificar en unifamiliares y multifamiliares, asociado al cálculo de densidad. Recomendación: Para efectos de la aplicación de este lineamiento, se puede considerar las subzonas de Residencial Alta Densidad (ZRAD), Residencial Media Densidad (ZRMD) y Residencial Baja Densidad (ZRBD).

4.1.1.2. Definir la localización de cada una de las zonas.
Recomendación: Establecer en prosa la función u objetivo de cada zona.

4.1.1.3. Determinar el área y frente mínimo de los lotes por zona.

4.1.1.4. Fijar las restricciones urbanísticas para cada una de las zonas (altura, área de piso o área de construcción, retiros, cobertura).

4.1.1.5. Características, tamaño y ubicación de publicidad.

4.1.2. Identifica las zonas que se reserven para usos y desarrollos especiales: aeropuertos, sitios con valor histórico, áreas de conservación ambiental y las que generen peligrosidad por amenazas naturales.

4.1.3. Se deben elaborar los mapas, elementos gráficos y diagramáticos que complemente el texto dispositivo para cada zona.

4.1.4. Establece el requerimiento del certificado de uso de suelo para el aprovechamiento de cada predio, de manera que se acrediten los usos permitidos; así como la vigencia del mismo.

4.1.5. Define las condiciones y requisitos para los usos conformes, no conformes, condicionales y prohibidos.

4.1.6. Delimita los cuadrantes de ciudad y urbanos, para efectos de la cesión de área para uso público fijada en el artículo 40 de la LPU.

4.2. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones

4.2.1. Determina las condiciones para permitir operaciones de fraccionamientos y urbanizaciones en el área de planificación, contemplando los siguientes aspectos:

4.2.1.1. Adecuado acceso a calle pública.

4.2.1.2. Disposiciones para la lotificación y el amanzanamiento.

4.2.1.3. Cesión de áreas para uso público por concepto de transformaciones del suelo.

4.2.1.4. Disponibilidad de servicios públicos indispensables para autorizar fraccionamientos y urbanizaciones.

4.2.1.5. Dimensiones y características de derechos de vía que enfrenten las propiedades a fraccionar, así como en proyectos de urbanización.

4.2.2. Puntualiza las modalidades de fraccionamientos que se admiten en el área planificación, condicionando a su ubicación respecto de los cuadrantes de ciudad y áreas previamente urbanizadas. El fraccionamiento simple y el fraccionamiento con fines urbanísticos tienen su asidero legal en la LPU, por lo que deben definirse según lo allí dispuesto, siempre asociados al cuadrante, por lo que es preciso su delimitación dentro del marco del plan regulador.

4.2.2.1. Fraccionamiento simple: se realiza **dentro** de cuadrantes de ciudades o en áreas previamente urbanizadas; no deben ceder área para uso público.

4.2.2.2. Fraccionamiento con fines urbanísticos: se realiza **fuera** de cuadrantes de ciudades y de áreas previamente urbanizadas; deben ceder área para uso público.

4.2.3. Si en los fraccionamientos con fines urbanísticos se pretende condicionar la cesión de área para uso público al número de lotes resultantes, pueden utilizarse los parámetros dispuestos en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones promulgado por el INVU, o ser incluso más restrictiva la disposición (menor cantidad de lotes a fraccionar, deben ceder); pero no más permisiva.

4.2.4. Tal como lo dispone la norma de alcance nacional, el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, pueden establecerse otras modalidades excepcionales de segregar, utilizando como referencia las disposiciones mínimas allí fijadas: fraccionamientos de lotes con frente menor a la norma, fraccionamiento excepcional para uso residencial, fraccionamiento de parcelas con fines agrícola, pecuarias, forestales o mixtas.

4.2.5. Por medio de la aplicación conjunta del Reglamento de Zonificación, su mapa, y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan Regulador, se pueden fijar las zonas donde se admiten las figuras excepcionales de fraccionar, según los intereses del gobierno local:

4.2.5.1. Fraccionamientos de lotes con frente menor a la norma, en zonas comerciales y residenciales, donde se cuente con mayor infraestructura de bienes y servicios.

4.2.5.2. Fraccionamiento excepcional para uso residencial, en zonas residenciales.

4.2.5.3. Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas, en la zona agropecuaria.

4.2.6. Se deben definir que, para aquellas servidumbres de paso constituidas previo a la entrada en vigencia del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones de alcance nacional (13 de setiembre del 2020), donde se pretenda generar nuevos lotes resultantes, corresponde la aplicación de las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, publicado en La Gaceta N°57 del 23 de marzo del 1983.

4.2.7. Define el requerimiento del visado municipal para el fraccionamiento de predios, así como las modalidades de fraccionar donde se deba gestionar el visado previo del INVU: fraccionamiento con fines urbanísticos, fraccionamiento excepcional para uso residencial y nuevos fraccionamientos provenientes de servidumbres de paso constituidas previo a la actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.

4.2.8. Sobre la cesión de área para uso público, se tiene que observar lo siguiente:

4.2.8.1. Definir el porcentaje a ceder al uso público, para fraccionamientos y urbanizaciones (según su tipo), que atendiendo lo dispuesto en la LPU debe oscilar entre 5% y 20%. Recomendación: Establecer porcentajes de cesión fijos, ya sean diferenciados o no según la modalidad de la transformación del suelo, en procura de evitar que la persona desarrolladora opte siempre por el porcentual mínimo.

4.2.8.2. El porcentaje del área a ceder debe ser distribuida en juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en ese orden de prioridad.

4.2.8.3. La tercera parte de dicha área debe destinarse a parques; y un tercio de la misma, que nunca debe ser menor a 10.00 m² por lote o unidad habitacional, debe ser asignado a juegos infantiles. Los dos tercios restantes deben reservarse a facilidades comunales.

4.2.8.4. En urbanizaciones, la sumatoria del área a ceder para calles públicas, juegos infantiles, parques y facilidades comunales, no debe superar el 45% del área a urbanizar.

4.2.8.5. Las áreas de uso público, incluidas las calles, deben ser traspasadas a favor del dominio municipal.

4.2.8.6. Se exceptúa de la cesión de área el fraccionamiento en cuadrantes de ciudad y áreas previamente urbanizadas.

4.2.8.7. Se deben determinar las condiciones en que deben ser entregadas al gobierno local las áreas públicas producto de fraccionamientos o urbanizaciones; las áreas de juegos infantiles deben entregarse totalmente acondicionadas, enzacatadas y con el equipo requerido instalado.

4.2.9. Los proyectos de urbanización deben contar con la aprobación del INVU, del ICAA, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y del MINSA, de conformidad con el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

4.2.10. Pueden denegarse permisos para urbanizar predios, si el desarrollo se considera prematuro por no contar con facilidades y servicios públicos, o por su ubicación alejada de otras áreas habitadas. No obstante, si la persona urbanizadora se compromete a costear las obras fuera de propiedad para ofrecer los servicios necesarios, los proyectos con estas características deben ser aceptados para su análisis por parte de la municipalidad respectiva y el INVU.

4.2.10.1. Si el gobierno municipal tiene la anuencia de autorizar un proyecto de urbanización sin que las obras se den por concluidas, debe exigir una garantía de cumplimiento la persona desarrolladora, que se hace efectiva si 5 años después de la aprobación de los planos constructivos, si no se ejecutan las obras.

4.3. Reglamento Mapa Oficial

4.3.1. Establece disposiciones sobre las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, incluyendo aquellas asociadas a reservas, adquisición, uso y conservación.

4.3.2. Implica la elaboración de un plano o conjunto de planos donde se expresa la localización y dimensión de las áreas ya entregadas al dominio público, así como aquellas que se prevé sean destinadas al mismo

4.3.3. Para la elaboración del Mapa Oficial se recomienda:

4.3.3.1. Utilizar como base el mosaico catastral actualizado, si se cuenta con dicha herramienta.

4.3.3.2. Identificar terrenos existentes propiedad del gobierno local, clasificando según correspondan a calles públicas, parques, plazas, edificios, infraestructura comunal.

4.3.3.3. Determinar para cada terreno, obra o edificación, el número de plano catastrado, dimensiones, servicios disponibles, equipamiento existente y su estado.

4.3.3.4. Señalar aquellos predios propiedad privada que se pretendan reservar al uso público, así como sus restricciones en cuanto a fraccionamiento y transformación; de manera que no se modifiquen sus características ni se encarezca su adquisición.

4.3.4. La administración, incluido el mantenimiento, de los terrenos públicos identificados en el Mapa Oficial es responsabilidad de la municipalidad, que puede autorizar que determinadas porciones de esas áreas sean administradas directamente por las entidades estatales.

4.4. Reglamento de Renovación Urbana

4.4.1. Fija las normas que deben adoptarse para conservar, rehabilitar, remodelar o regenerar las áreas urbanas disfuncionales, cuya intervención se considere estratégica por parte de los gobiernos municipales o el Estado.

4.4.2. Las áreas a ser mejoradas a través de los lineamientos de este reglamento deben ser incluidas en el Mapa de Zonificación, señalándolas como *Área de Renovación Urbana (ARU)*. Recomendación: Clasificar las áreas en los tipos de intervención que interese al gobierno local que se lleven a cabo, así como tener identificadas las causas existentes en cada área, que justifican dicho abordaje.

4.4.3. Las Áreas de Renovación Urbana deben ser comprendida como una categorización que se superpone sobre el Mapa de Zonificación, no como un uso de suelo; de manera que se distingan las áreas que pueden ser intervenidas por medio de este enfoque.

4.4.4. Se deben indicar las restricciones para fraccionar y construir que recaen sobre estas zonas, mismas que estarán en firme por 5 años desde la entrada en vigor del Plan Regulador, lapso en que deben ser subsanadas sus deficiencias; de no alcanzarse dicho objetivo en ese plazo, a los predios afectados por dicha zona se les deben aplicar los requisitos comunes, según su ubicación.

4.4.5. La LPU habilita la posibilidad de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado, siempre que se gestione como una iniciativa de renovación urbana; se deben definir los mecanismos y lineamientos normativos para hacerlo posible, en el marco de este Reglamento de Desarrollo Urbano.

4.4.6. Cuando la intervención requiera el reajuste de terrenos, se debe disponer un convenio entre las partes involucradas, de manera que se precisen su reubicación, traslado a otra área y las compensaciones de dinero o especie.

4.4.7. Tanto para el instrumento de gestión de suelo de reajuste de terrenos, como para cualquier otro que se pretenda instaurar en el marco de la renovación urbana, es preciso reglamentarles, de modo tal que las variables ligadas a su aplicación sean fijadas por medio del Plan Regulador.

4.4.8. Si se pretenden incorporar en este Reglamento del Plan Regulador los instrumentos de gestión de suelo que determina el Reglamento de Renovación Urbana promulgado por el INVU, es requerido que se definan para cada uno las disposiciones y regulaciones necesarias para su aplicación; no debe interpretarse erróneamente que las regulaciones se emitirán posteriormente, toda vez que el instrumento para establecerlas es el Plan Regulador local.

4.5. Reglamento de Construcciones

4.5.1. Regula los conceptos básicos y requisitos mínimos en la planificación y construcción de edificaciones y obras de infraestructura urbana, en el diseño de arquitectura e ingeniería.

4.5.2. Es de suma relevancia observar lo dispuesto en la Ley de Construcciones, Ley N°833, que si bien no es no la norma de la que se origina el Reglamento de Construcciones, si es la mayor jerarquía en la materia, por lo que deben acatarse los lineamientos allí dispuestos. En efecto, dicha Ley y la LPU establecen el requerimiento del permiso de construcción otorgado por la municipalidad respectiva, para toda obra constructiva a realizarse, según las restricciones urbanísticas aplicables: alineamientos, retiros, cobertura, altura, densidad.

4.5.3. Adicionalmente, en materia constructiva se tiene basta regulación de alto rango jerárquico, como leyes de la República, Decretos Ejecutivos, estatutos, reglamentos de entes descentralizados y demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas; que disponen lineamientos específicos según su naturaleza, y deben ser referenciados en el contenido del Plan Regulador, al tener su aplicación alcance nacional. Se recomienda entonces realizar un análisis previo de la normativa que está relacionada a cada tipo de edificación

5. Estructura

Se recomienda que la estructura de los Reglamentos de Desarrollo Urbano persiga el objetivo de facilitar a la persona usuaria de la norma su interpretación y abordaje. A continuación, se desarrollan los aspectos básicos que se recomienda considerar para la organización de dichos cuerpos normativos.

5.1. Numeración

Para la categorización de contenidos, se recomienda estructurarles en capítulos (números romanos), secciones (números ordinales), artículos e incisos (números arábigos), en ese orden atendiendo la jerarquía de la materia a desarrollar. Para los dos últimos se recomienda además utilizar el sistema de numeral decimal para la codificación del articulado, sus incisos y subincisos.

Para efectos de comprensión, se dispone del siguiente ejemplo:

CAPÍTULO II.	(Título del capítulo)
..... Sección Primera.	(Título de la sección)
..... Artículo 5.	(Título del artículo)
..... Artículo 6.	(Título del artículo)
..... Sección Segunda.	(Título de la sección)
..... Artículo 7.	(Título del artículo)
..... Artículo 8.	(Título del artículo)
CAPÍTULO III.	(Título del capítulo)
..... Artículo 9.	(Título del artículo)
..... Artículo 10.	(Título del artículo)
..... 1.	(Inciso)
..... 2.	(Inciso)
..... 2.1.	(Subincisos)

Tanto los capítulos, las secciones como los artículos, deben poseer un título, es decir, una breve descripción de lo que será su contenido.

Se aclara, tal como se muestra en la ejemplificación de “CAPÍTULO III”, que no necesariamente se deben incluir las secciones en la estructura de la reglamentación; sin embargo, se hace referencia a su funcionalidad cuando se requiera clasificar el contenido a desarrollar en un mismo capítulo, de manera que con dicha disposición se facilite su interpretación.

5.2. Aspectos Generales

La finalidad de los aspectos generales es agregar aquellos elementos introductorios que se requieran para la aplicación de cada Reglamento de Desarrollo Urbano; se recomienda que se ubiquen dentro de la regulación en un mismo capítulo, contemplando aspectos como los detallados a continuación.

5.2.1. Objetivo

Todo Reglamento de Desarrollo Urbano debe definir la finalidad del mismo, atendiendo lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana para cada caso.

Se debe redactar haciendo uso de un verbo en infinitivo, por ejemplo: fijar, especificar, definir, establecer, promover, entre otros. En la estructura del reglamento, el objetivo corresponde al artículo primero que lo conforman: “Artículo 1. Objetivo”

5.2.2. Ámbito de aplicación

Determina el alcance de la aplicabilidad del reglamento, tanto en la materia que lo abarca, como los límites del territorio jurisdiccional donde se debe aplicar; lo anterior en el supuesto que no se esté ante el escenario de un Plan Regulador Total. De igual forma, se recomienda que defina las limitaciones al mismo, es decir, donde no es aplicable.

5.2.3. Referencias normativas

En este apartado, que se insta corresponda a un artículo, se recomienda apuntar los documentos oficiales que complementen la aplicación de los lineamientos de cada Reglamento de Desarrollo Urbano, tales como Leyes de la República, Decretos Ejecutivos, Directrices; que deben ser consultados para la idónea interpretación y aplicación de los mismos.

Las referencias se deben hacer en orden cronológico y según la jerarquía normativa de nuestro ordenamiento jurídico, a través de incisos, indicando nombre de la ley, decreto ejecutivo o directriz, número que le identifica, y fecha de oficialización; por ejemplo: “1) Ley de Construcciones, N°833, del 2 de noviembre de 1949”.

Si posteriormente, en el articulado de la reglamentación, es requerido citar alguna norma, únicamente debe indicarse el artículo, nombre completo y el número de ley, decreto o directriz; por ejemplo: “...según lo disponen los Artículos 87 y 88 de la Ley de Construcciones, Ley N°833”.

Además, en procura de mantener vigente el contenido de los Reglamentos, se sugiere al referenciar norma, agregar la cita “...y sus reformas o normativa que le sustituya”.

5.2.4. Definiciones, Acrónimos y Simbología

Se recomienda que estos tres aspectos sean desarrollados en dos artículos separados, en procura, como se indicó, de facilitar la comprensión de la norma.

5.2.4.1. Definiciones: Corresponden a aquellos términos utilizados en el cuerpo del reglamento, que se considera requieren ser expuestos para la comprensión del mismo. Se disponen en orden alfabético, numeradas por medio de incisos, en resaltado el concepto a definir, separado por dos puntos. Ejemplo: “**79) Zonificación:** Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.”

Por jerarquía normativa, deben aplicarse e incluirse las definiciones contenidas en Leyes de la República y Decretos Ejecutivos, relacionadas a la materia que regula cada Reglamento de Desarrollo Urbano, y en general en el Plan Regulador. Las definiciones no deben contener disposiciones dentro de su contenido.

5.2.4.2. Acrónimos y Simbología: Lleva relación con aquellas abreviaturas o símbolos requeridos para la interpretación del reglamento. Los acrónimos se orientan en orden alfabético; luego los símbolos, de existir. Los acrónimos y símbolos deben ir en resaltado, numerados a través de incisos.

Ejemplo: **13) ZMT:** Zona Marítimo Terrestre
14) m²: Metro cuadrado

5.2.5. Otros lineamientos

En el capítulo asociado a los aspectos generales, se pueden incluir adicionalmente aquellos artículos cuyo contenido dirija y oriente respecto de la aplicación general del Reglamento de Desarrollo Urbano, en congruencia con los intereses del gobierno local, tales como los asociados a la responsabilidad profesional y municipal, infracciones, sanciones, regulaciones de aplicación voluntaria.

5.3. Contenido Técnico

Comprende todos aquellos lineamientos técnicos asociados a la materia de cada Reglamento de Desarrollo Urbano, apegados al contenido de la Ley de Planificación Urbana.

Incluye las características de las operaciones a realizar según las potestades normativas, así como los requisitos que deben ser cumplidos para dichas gestiones.

Se recomienda estructurar el contenido abordando los aspectos a regular desde la generalidad a la especificidad, agrupando temáticas

en secciones, si se considera necesario para una mejor comprensión. Como se indicó, la jerarquía para desarrollar el contenido técnico es a) capítulos, b) secciones, c) artículo; d) incisos del articular, y subincisos de requerirse.

5.4. Disposiciones Transitorias

Define las regulaciones aplicables a las situaciones jurídicas previas a la implementación de los Reglamentos de Desarrollo Urbano, con la intención de evitar conflictos normativos; es decir, estas disposiciones deben regular en forma temporal determinadas situaciones, con la intención de brindar a estas un tratamiento diferenciado y excepcional, asociado a la temporalidad. Resulta de suma importancia que los Reglamentos de Desarrollo Urbano contemplen estos lineamientos de forma clara y concisa, previendo los escenarios donde las nuevas regulaciones generen implicaciones a situaciones consolidadas.

Establecen además la derogatoria de la norma previa, de existir, así como la fecha de su entrada en vigencia, según su publicación en el Diarios Oficial La Gaceta, según lo manda el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Pueden ser definidas por medio de numeración romana o por números ordinales: “*Transitorio I*” o “*Transitorio Primero*”.

5.5. Anexos

Es aquella información adicional que se incluye al final del reglamento, comprendida por herramientas que complementan su aplicación; puede incluir imágenes, datos, mapas, referencias, infografías, diagramas, documentos citados o glosarios.

Los anexos se disponen según el orden en que se citan en el texto de la norma, por medio de las letras del alfabeto; se identifican con la palabra “ANEXO” en mayúscula, y además con un encabezado que oriente sobre su contenido. Ejemplo: “ANEXO A. *Mapa del Reglamento de Zonificación*”

6. Aspectos de forma y redacción

Los lineamientos que se fijan en las regulaciones que conforman un Plan Regulador deben ser ante todo concisos, de modo que puedan ser comprendidos con facilidad por los individuos en general. Si bien los Reglamentos de Desarrollo Urbano contienen aspectos técnicos y jurídicos, deben desarrollarse procurando su forma más práctica, evitando caer en complejidades innecesarias para su entendimiento.

Con la intención de alcanzar dicho propósito, se detallan los siguientes aspectos relevantes, de forma y redacción:

6.1. Tiempo verbal

Para la redacción de disposiciones normativas, pueden ser utilizados las siguientes formas verbales:

6.1.1. Futuro del indicativo: Se utiliza para expresar sentido de obligación de una acción futura o supuesta, puede acompañarse del verbo ser; ejemplo “*se impondrá*”.

6.1.2. Presente del imperativo: Indica órdenes, mandatos y peticiones en tiempos presente; ejemplo “*se impone*”

6.1.3. Infinitivo: Se usa para expresar una norma, se presentan de forma no conjugada; ejemplo “*imponer*”,

No obstante, la recomendación es redactar, en lo posible, los enunciados en tiempo presente; y utilizar el mismo tiempo verbal en la construcción de una idea, ya sea en oraciones o párrafos.

6.2. Disposiciones imperativas y facultativas

El contenido de los Reglamentos de Desarrollo Urbano debe mostrar con claridad aquellas disposiciones cuyo carácter es imperativo, es decir, expresa una obligación o deber, de manera tal que se manifieste la imposición de una acción o prohibición.

Los lineamientos facultativos corresponden a aquellos que no son necesarios, que pueden hacerse, pero no responde a un requerimiento; este carácter en las normas se manifiesta usualmente al habilitar una acción por medio del verbo *poder*.

6.3. Sentido positivo y negativo de las regulaciones

Las normas pueden ser planteadas en sentido negativo y positivo. Si en un mismo artículo se deben mostrar ambos contextos (lo que se admite y lo que no), se exhorta anteponer las disposiciones positivas, siempre que se encuentre dentro de las posibilidades, según el aspecto a regular; y posteriormente hacer referencia a la prohibición.

Lo anterior exceptuando aquellos artículos cuyo contenido lleve relación directa con situaciones no permitidas.

6.4. Tabulación

Se recomienda el uso de tablas cuando, por la complejidad y variedad de la información a mostrar, resulte más eficiente y comprensible su representación por medio de la agrupación de las columnas y filas.

Ya sea que la tabla se encuentre inmersa dentro del articulado, o corresponda a un elemento anexo de la regulación, es preciso que se cuente con un párrafo introductorio en prosa, que oriente sobre su contenido.

Cada tabla debe tener un título, ya sea en la parte superior o inferior, enumerado, en letra resaltada. Ejemplo: “**Tabla 1. Cálculo de número máximo de unidades habitacionales**”.

Se recomienda que las tablas se dispongan de forma completa en una misma página; de no ser posible, se debe mantener la misma estructura, de manera que se muestre de forma clara la información. Además, en caso de requerirse notas aclaratorias al contenido de la tabla, puede referenciarse por medio de asteriscos (*).

6.5. Remisiones a otra norma

Si dentro de un mismo Reglamento de Desarrollo Urbano se requiere en un artículo la remisión a otro, se recomienda indicar no sólo su número, sino también la descripción del título. Lo anterior con la finalidad de eludir imprecisiones en la referencia, en caso que por motivos de reforma a la misma se modifique su numeración.

Adicionalmente, si ya se regularon aspectos específicos en un artículo, y los mismos aplican de igual forma para una materia normada en otro capítulo, la recomendación es no volver a disponer todo su contenido, sino efectuar la remisión al artículo, indicando que para ese escenario aplican las disposiciones señaladas en el “*Artículo 14. (Título del artículo)*”.

6.6. Tabla de contenidos e índices

Con el fin de facilitar la búsqueda de información en los Reglamentos, se recomienda el uso de tablas de contenidos e índices, de modo tal que la estructura y planificación del documento pueda visualizarse por medio de estas herramientas, con orden o coherencia.

Como primer elemento, se tiene la tabla de contenidos, a la que se le asigna dicho título, que se dispone justo después de la portada y contraportada del documento. Debe reflejar la estructura del Reglamento, señalando en niveles esquemáticos los capítulos, secciones y artículos, organizados en el mismo orden en el que aparecen en el documento, con el número de página donde empieza su contenido.

Tabla de contenidos	
CAPÍTULO I.	(Título del capítulo)..... 12
Sección Primera.	(Título de la sección) 12
Artículo 1.	(Título del artículo) 12
Artículo 2.	(Título del artículo) 13
Sección Segunda.	(Título de la sección) 13
Artículo 3.	(Título del artículo) 13
Artículo 4.	(Título del artículo)..... 14
CAPÍTULO II.	(Título del capítulo)..... 14

Posteriormente, de requerirse, se colocan los índices de tablas e ilustraciones, identificándolas en orden numérico, según su aparición en el Reglamento, con el respectivo número de página.

Índice de tablas	
Tabla 1.	(Descripción de tabla)..... 16
Tabla 2.	(Descripción de tabla).....22
Tabla 3.	(Descripción de tabla).....25

Índice de ilustraciones /figuras	
Figura 1.	(Descripción de ilustración) 18
Figura 2.	(Descripción de ilustración) 25
Figura 3.	(Descripción de ilustración) 27

6.7. Disposiciones varias

Con la intención de velar por la seguridad jurídica de los Reglamentos de Desarrollo Urbano de los Planes Reguladores, se recomienda no incorporar información a través de notas al pie de página; por el mismo motivo, los Reglamentos no deben utilizar paréntesis “()”.

En efecto, la norma debe perseguir el objetivo de mostrar tal claridad, que no requiera de dichas puntuaciones con uso explicativo para su comprensión

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. Área de Planificación

También denominada como área a planificar, es el territorio delimitado por los gobiernos municipales para ser regulado mediante el instrumento de planificación local, dentro de su jurisdicción y en ejercicio de sus competencias para ordenar el desarrollo de áreas urbanas y rurales. Esta área puede extenderse a otros sectores del cantón cuando existan razones justificadas para aplicar un régimen de control específico, conforme al artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

7.2. Área previamente urbanizada

Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad.

7.3. Construcción

Toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

7.4. Densidad

Relación entre número de habitantes por hectárea en una superficie destinada a uso residencial, que determina la ocupación del suelo. En el Plan Regulador, la densidad puede expresarse mediante el número de habitantes por hectárea, el número de unidades habitacionales por predio, el número de dormitorios por predio o el área del predio entre el lote mínimo reglamentario según la zona.

7.5. Equipo Planificador

Grupo multidisciplinario de profesionales designados o contratados por la municipalidad, responsables de llevar a cabo el proceso integral o tareas específicas para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, enfocados en la elaboración de los productos entregables que lo componen, de conformidad con la normativa vigente.

7.6. 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.

7.7. Mapa Oficial

Representación Cartográfica de un Área de Planificación en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales. Este mapa puede incluir información sobre límites territoriales, infraestructuras, servicios públicos y zonas de uso del suelo, sirviendo como referencia para la planificación y la toma de decisiones en políticas públicas.

7.8. 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.

7.9. Reglamentos de Desarrollo Urbano Local

Conjuntos de normas y disposiciones adoptadas por los gobiernos municipales con el objetivo de operativizar y hacer efectivo el Plan Regulador. Estos reglamentos establecen criterios técnicos y jurídicos para ordenar, regular y orientar el desarrollo territorial dentro del área de planificación.

7.10. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional

Conjuntos de normas y disposiciones dictadas por el INVU, con el propósito de establecer criterios técnicos y jurídicos para ordenar, regular y orientar el desarrollo territorial en los cantones que no cuentan con un Plan Regulador. Los reglamentos de alcance nacional tienen carácter supletorio, sirviendo para complementar o suplir aquellos aspectos no contemplados en el instrumento de planificación local, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

7.11. Renovación Urbana

Proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

8. Acrónimos

7.12. Urbanización

Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

7.13. Uso condicional

Corresponde a aquel uso sujeto a autorizaciones expresas, no solo de la municipalidad respectiva, sino de otras instancias, según facultades brindadas por leyes o reglamentos.

7.14. Uso conforme

Es todo aquel uso listado como permitido, asociado a las zonas definidas en el Plan Regulador.

7.15. Uso no conforme

Es todo aquel que no se encuentre listado como permitido ni condicional y que, sin embargo, existía de hecho previo a la entrada en vigor del Plan Regulador.

7.16. Uso prohibido

Corresponde a aquel que no puede constituirse como “no conforme” ni como “condicional”, por lo que no es admitida su implementación.

7.17. Zonificación

División de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

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

8.1. ICAA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

8.2. INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

8.3. LPU: Ley de Planificación Urbana

8.4. MINSA: Ministerio de Salud

9. Referencias

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.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=35669&nValor3=80861&strTipM=TC

Reglamento de Renovación Urbana (2017). Alcance N°121 a La Gaceta N°103, 01° de junio; y sus reformas.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC

Reglamento de Construcciones (2018). Alcance N°62 a La Gaceta N°54, 22 de marzo; y sus reformas.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86209&nValor3=111701&strTipM=TC

Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (2019). Alcance N°252 a La Gaceta N°216, 13 de noviembre; y sus reformas.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=90010&nValor3=122277&strTipM=TC



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

