



REGLAMENTO ILUSTRADO DE  
**FRACCIONAMIENTO**  
**y URBANIZACIONES**

2026





# REGLAMENTO ILUSTRADO DE **FRACCIONAMIENTO** y URBANIZACIONES

2026

**ACTUALIZACIÓN**  
La Gaceta N°216, Alcance N°252, 13 de noviembre de 2019

**MODIFICACIÓN**  
La Gaceta N°236, Alcance N°224, 7 de setiembre de 2020

**MODIFICACIÓN**  
La Gaceta N°25 del viernes 6 de febrero de 2026

## REGLAMENTO ILUSTRADO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

El presente documento contiene ilustraciones cuya finalidad es ofrecer una mejor comprensión del contenido de la Actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, publicado en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre del 2019 y su respectiva modificación publicada en el Alcance N°236 a la Gaceta N°224 del 7 de setiembre del 2020.

Las imágenes contenidas en el presente documento poseen fines meramente ilustrativos, y han sido elaboradas con este propósito por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Por lo tanto, se aclara que este documento no sustituye las disposiciones contenidas en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones vigente.

### Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Reglamento Ilustrado de Fraccionamiento y Urbanizaciones

Actualización, 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](http://www.invu.go.cr)



Instituto Nacional de  
Vivienda y Urbanismo - INVU



@invu\_cr\_oficial



@INVU\_Costa Rica



Instituto Nacional de  
Vivienda y Urbanismo - INVU



Proyección INVU



Instituto Nacional de  
Vivienda y Urbanismo



@invu\_cr



Canal INVU CR

## Tabla de contenidos

<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	7
ARTÍCULO 1.	Objetivo .....	7
ARTÍCULO 2.	Alcance.....	7
ARTÍCULO 3.	Responsabilidad Institucional.....	7
ARTÍCULO 4.	Infracciones .....	7
ARTÍCULO 5.	Impuesto sobre valor de la obra.....	8
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>DEFINICIONES Y ACRÓNIOS</b>	9
ARTÍCULO 6.	Definiciones .....	9
ARTÍCULO 7.	Acrónimos.....	45
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>FRACCIONAMIENTOS</b>	47
<b>SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DEL FRACCIONAMIENTO</b>		47
ARTÍCULO 8.	Tipos de fraccionamiento .....	47
ARTÍCULO 9.	Derecho de vía que enfrete la propiedad a fraccionar.....	47
ARTÍCULO 10.	Excepción de Visado Municipal.....	49
ARTÍCULO 11.	Reunión de predios .....	49
ARTÍCULO 12.	Fraccionamiento mediante apertura de calles.....	49
ARTÍCULO 13.	Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.....	50
<b>SECCIÓN SEGUNDA: DEL FRACCIONAMIENTO SIMPLE</b>		51
ARTÍCULO 14.	Fraccionamientos simples .....	51
ARTÍCULO 15.	Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples .....	52
ARTÍCULO 16.	Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples .....	53
ARTÍCULO 17.	Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple .....	54
ARTÍCULO 18.	Requisitos documentales para fraccionamiento simple.....	54
<b>SECCIÓN TERCERA: DEL FRACCIONAMIENTO CON FINES URBANÍSTICOS</b>		56
ARTÍCULO 19.	Fraccionamientos con fines urbanísticos.....	56
ARTÍCULO 20.	Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos .....	57
ARTÍCULO 20 BIS.	Convenios para el cuidado, mantenimiento y atención de áreas públicas.....	58
ARTÍCULO 21.	Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos.....	59
ARTÍCULO 21 BIS.	Excepción de cesión de áreas públicas y visado del INVU en fraccionamientos con fines urbanísticos.....	60
ARTÍCULO 22.	Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos .....	61
<b>SECCIÓN CUARTA: EXCEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA USO RESIDENCIAL</b>		63
ARTÍCULO 23.	Acceso excepcional para uso residencial.....	63
ARTÍCULO 24.	Ubicación del acceso excepcional para uso residencial.....	64
ARTÍCULO 25.	Condiciones del acceso excepcional para uso residencial .....	64
ARTÍCULO 26.	Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial .....	66

ARTÍCULO 27.	Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial.....	67
ARTÍCULO 28.	Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial.....	69
<b>SECCIÓN QUINTA: FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CON FINES AGRÍCOLAS, PECUARIOS, FORESTALES O MIXTO</b> .....		70
ARTÍCULO 29.	Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos .....	70
ARTÍCULO 30.	Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto .....	71
ARTÍCULO 31.	Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto ubicados frente a calle pública .....	72
ARTÍCULO 32.	Cobertura máxima .....	73
ARTÍCULO 33.	Accesos por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.....	74
ARTÍCULO 34.	Parcelas con cobertura boscosa .....	75
ARTÍCULO 35.	Excepción de cesión de área pública .....	75
ARTÍCULO 36.	Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos .....	75
<b>CAPÍTULO IV. URBANIZACIONES</b> .....		77
<b>SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DE URBANIZACIONES</b> .....		77
ARTÍCULO 37.	Condiciones para urbanizar predios.....	77
ARTÍCULO 38.	Cesión de área pública.....	78
ARTÍCULO 39.	Sistema de abastecimiento de agua potable .....	78
ARTÍCULO 40.	Sistema de tratamiento de aguas residuales.....	79
ARTÍCULO 41.	Pruebas de infiltración .....	80
ARTÍCULO 42.	Sistema de alcantarillado pluvial.....	80
ARTÍCULO 43.	Terrenos con pendiente .....	81
ARTÍCULO 44.	Movimiento de Tierras .....	82
ARTÍCULO 45.	Lotificación .....	82
ARTÍCULO 46.	Áreas de protección forestal y de nacientes de agua .....	84
ARTÍCULO 47.	Entubamiento de ríos .....	84
ARTÍCULO 48.	Aprovechamiento maderable en predios a urbanizar.....	85
ARTÍCULO 49.	Localización de redes de servicios .....	85
ARTÍCULO 50.	Plano General de Urbanización o Conjunto Residencial .....	86
<b>SECCIÓN SEGUNDA: USOS DE LAS URBANIZACIONES</b> .....		87
ARTÍCULO 51.	Tipos de urbanizaciones .....	87
ARTÍCULO 52.	Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial.....	87
ARTÍCULO 53.	Normativas urbanísticas para edificaciones en urbanizaciones de uso residencial.....	89
ARTÍCULO 54.	Número máximo de unidades habitacionales por predio en urbanizaciones de uso residencial .....	90
ARTÍCULO 55.	Servicios comerciales o particulares en urbanizaciones de uso residencial .....	91
ARTÍCULO 56.	Urbanizaciones de uso industrial .....	92
ARTÍCULO 57.	Urbanizaciones de uso comercial .....	94
ARTÍCULO 58.	Urbanizaciones de uso mixto.....	94

<b>SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA</b> .....		96
ARTÍCULO 59.	Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunitarias .....	96
ARTÍCULO 60.	Cesión de área pública destinada a vías .....	97
ARTÍCULO 61.	Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial .....	97
ARTÍCULO 62.	Disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial.....	99
ARTÍCULO 63.	Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial.....	100
ARTÍCULO 64.	Parques en urbanizaciones de uso residencial .....	102
ARTÍCULO 65.	Facilidades comunitarias en urbanizaciones de uso residencial .....	103
ARTÍCULO 66.	Obligaciones en urbanizaciones de uso residencial .....	104
ARTÍCULO 67.	Cesión de área pública en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas 105	
<b>SECCIÓN CUARTA: DEL SISTEMA VIAL DE LAS URBANIZACIONES</b> .....		106
ARTÍCULO 68.	Sistema vial en urbanizaciones.....	106
ARTÍCULO 69.	Vías públicas que enfrenten el predio a urbanizar .....	106
ARTÍCULO 70.	Libre circulación en las urbanizaciones.....	108
ARTÍCULO 71.	Diseño geométrico .....	108
ARTÍCULO 72.	Materiales de las vías de la urbanización.....	108
ARTÍCULO 73.	Predios contiguos a carreteras de acceso restringido.....	108
ARTÍCULO 74.	Excepciones en ancho de derechos de vías .....	109
ARTÍCULO 75.	Calles sin salida .....	109
ARTÍCULO 76.	Intersecciones .....	110
ARTÍCULO 77.	Ciclovías .....	111
ARTÍCULO 78.	Demarcación de las ciclovías .....	112
ARTÍCULO 79.	Vías férreas en urbanizaciones .....	112
ARTÍCULO 80.	Calles marginales a la vía férrea .....	112
ARTÍCULO 81.	Aceras en urbanizaciones .....	113
ARTÍCULO 82.	Franjas verdes .....	114
ARTÍCULO 83.	Ochavos o curva típica.....	115
ARTÍCULO 84.	Cordón y caño .....	116
ARTÍCULO 85.	Colocación de objetos en áreas públicas .....	117
ARTÍCULO 86.	Señalamiento de vías públicas .....	117
ARTÍCULO 87.	Bahías para transporte público .....	118
ARTÍCULO 88.	Clasificación de las vías en urbanizaciones de uso residencial .....	118
ARTÍCULO 89.	Vías primarias en urbanizaciones de uso residencial .....	119
ARTÍCULO 90.	Vías primarias con isla central en urbanizaciones de uso residencial .....	119
ARTÍCULO 91.	Vías secundarias en urbanizaciones de uso residencial .....	120
ARTÍCULO 92.	Vías terciarias en urbanizaciones de uso residencial .....	121
ARTÍCULO 93.	Vías de uso restringido en urbanizaciones de uso residencial .....	122
ARTÍCULO 94.	Derecho de vía en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas .....	122
<b>CAPÍTULO V. CONJUNTOS RESIDENCIALES</b> .....		124
ARTÍCULO 95.	Desarrollo de conjuntos residenciales .....	124
ARTÍCULO 96.	Área y frente mínimo de lotes en conjuntos residenciales .....	124
ARTÍCULO 97.	Altura de edificaciones en conjuntos residenciales .....	126
ARTÍCULO 98.	Normativas urbanísticas en conjuntos residenciales .....	126
ARTÍCULO 99.	Uso mixto en conjuntos residenciales .....	127
ARTÍCULO 100.	Cesión de área pública en conjuntos residenciales .....	128
ARTÍCULO 101.	Estacionamientos .....	128
ARTÍCULO 102.	Sistema vial en conjuntos residenciales .....	129

**CAPÍTULO VI. TRÁMITES DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES.....130****SECCIÓN PRIMERA: DEL TRÁMITE DE ANTEPROYECTOS .....**130

ARTÍCULO 103.	Trámite digital para revisión de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales .....	130
ARTÍCULO 104.	Trámite de anteproyecto de urbanizaciones y conjuntos residenciales .....	130
ARTÍCULO 105.	Requisitos documentales para el visado de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	130
ARTÍCULO 106.	Alineamientos adicionales para anteproyectos .....	132
ARTÍCULO 107.	Requisitos documentales adicionales para el visado de anteproyectos ubicados en ZMT. ....	133
ARTÍCULO 108.	Diseño de sitio de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	133

**SECCIÓN SEGUNDA: DEL TRÁMITE DE PROYECTOS .....**136

ARTÍCULO 109.	Trámite digital para revisión de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales .....	136
ARTÍCULO 110.	Requisitos documentales para el visado de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	136
ARTÍCULO 111.	Alineamientos adicionales para proyectos .....	137
ARTÍCULO 112.	Requisitos documentales adicionales para el visado de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT. ....	138
ARTÍCULO 113.	Planos constructivos de proyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	138

**SECCIÓN TERCERA: MODIFICACIÓN DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES .....**141

ARTÍCULO 114.	Modificaciones de urbanizaciones o conjuntos residenciales .....	141
ARTÍCULO 115.	Requisitos adicionales para visado según tipo de modificación .....	142

**CAPÍTULO VII. PROYECTOS ESPECIALES PARA RENOVACIÓN URBANA.....144**

ARTÍCULO 116.	Variación de la norma.....	144
ARTÍCULO 117.	Causas para la variación de la norma .....	144
ARTÍCULO 118.	Procedimiento para variación de normas.....	145

**CAPÍTULO VIII. PLANO GENERAL DE URBANIZACIONESO CONJUNTOS RESIDENCIALES .....**146

ARTÍCULO 119.	Contenido del plano general de agrimensura de urbanizaciones o conjuntos residenciales .....	146
ARTÍCULO 120.	Trámite de visado del plano general de urbanizaciones y conjuntos residenciales .....	146
ARTÍCULO 121.	Requisitos documentales para el visado del plano general de urbanizaciones y conjuntos residenciales .....	147
ARTÍCULO 122.	Garantías de cumplimiento de obra faltante .....	149
ARTÍCULO 123.	Obligaciones en la aceptación de obras .....	150
ARTÍCULO 124.	Venta de lotes en urbanizaciones o conjuntos residenciales.....	151
ARTÍCULO 125.	Fraccionamiento de lotes en urbanizaciones .....	151
	Transitorio Primero. Trámite digital.....	151
	Transitorio Segundo.Cuadrantes de la ciudad.....	151
	Transitorio Tercero. Derogatoria.....	152
	Transitorio Cuarto. Vigencia.....	152
	Transitorio Quinto. Aplicación .....	152

**Tabla de gráficos**

Figura 1.	Acceso excepcional para uso residencial .....	9
Figura 2.	Acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto.....	10
Figura 3.	Acera .....	11
Figura 4.	Alineamiento frente a derecho de vía cantonal.....	12
Figura 5.	Altura de la edificación .....	12
Figura 6.	Amanzamiento .....	13
Figura 7.	Ampliación vial .....	13
Figura 8.	Antejardín.....	14
Figura 9.	Área de construcción .....	14
Figura 10.	Área de Expansión del Cuadrante Urbano.....	15
Figura 11.	Área de Resguardo.....	15
Figura 12.	Área no urbanizable.....	16
Figura 13.	Área urbanizable.....	17
Figura 14.	Área total del predio .....	18
Figura 15.	Calzada .....	19
Figura 16.	Calles o carreteras marginales .....	20
Figura 17.	Cobertura.....	22
Figura 18.	Conjunto Residencial.....	22
Figura 19.	Continuidad vial .....	23
Figura 20.	Cuadrante Urbano .....	23
Figura 21.	Derecho de vía.....	24
Figura 22.	Diseño de sitio .....	25
Figura 23.	Distrito Urbano.....	26
Figura 24.	Excepción de fraccionamiento para uso residencial .....	27
Figura 25.	Facilidades Comunales.....	27
Figura 26.	Fraccionamiento con fines urbanísticos.....	28
Figura 27.	Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto .....	29
Figura 28.	Fraccionamiento simple .....	29
Figura 29.	Franja de acceso .....	30
Figura 30.	Franja verde .....	30
Figura 31.	Isla .....	32
Figura 32.	Línea de Construcción .....	33
Figura 33.	Línea de Propiedad .....	33
Figura 34.	Lote Exterior .....	34
Figura 35.	Lote Interior .....	34
Figura 36.	Rasante .....	37
Figura 37.	Retiros .....	39
Figura 38.	Retiro Frontal .....	39
Figura 39.	Retiro Lateral .....	40
Figura 40.	Retiro Posterior .....	40
Figura 41.	Urbanización .....	42
Figura 42.	Relación V:H.....	43
Figura 43.	Vivienda Unifamiliar .....	44
Figura 44.	Zonificación .....	45
Figura 45.	Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar .....	48
Figura 46.	Reunión de predios .....	49
Figura 47.	Fraccionamiento mediante apertura de calles .....	50
Figura 48.	Fraccionamientos simples .....	51
Figura 49.	Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples .....	53
Figura 50.	Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples .....	54
Figura 51.	Fraccionamientos con fines urbanísticos .....	57
Figura 52.	Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos .....	58
Figura 53.	Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos .....	59

## REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

Figura 54. Excepción de cesión de áreas públicas y visado del INVU en fraccionamientos con fines urbanísticos.....	60
Figura 55. Acceso excepcional para uso residencial .....	63
Figura 56. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.....	66
Figura 57. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial.....	67
Figura 58. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial.....	69
Figura 59. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.....	70
Figura 60. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto .....	71
Figura 61. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto ubicados frente a calle pública.....	72
Figura 62. Cobertura máxima .....	73
Figura 63. Accesos por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.....	74
Figura 64. Terrenos con pendiente.....	81
Figura 65. Lotificación .....	83
Figura 66. Localización de redes de servicio .....	86
Figura 67. Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial .....	88
Figura 68. Normativas urbanísticas para edificaciones en urbanizaciones de uso residencial .....	89
Figura 69. Número máximo de unidades habitacionales por predio en urbanizaciones de uso residencial .....	91
Figura 70. Urbanizaciones de uso industrial .....	93
Figura 71. Urbanizaciones de uso comercial .....	94
Figura 72. Urbanizaciones de uso mixto.....	95
Figura 73. Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales .....	97
Figura 74. Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial .....	98
Figura 75. Disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial .....	99
Figura 76. Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial .....	102
Figura 77. Parques en urbanizaciones de uso residencial .....	103
Figura 78. Facilidades comunales en urbanizaciones de uso residencial .....	104
Figura 79. Vías públicas que enfrenten el predio a urbanizar .....	107
Figura 80. Calles sin salida .....	109
Figura 81. Intersecciones.....	110
Figura 82. Ciclovías.....	111
Figura 83. Calles marginales a la vía ferrea .....	113
Figura 84. Aceras en urbanizaciones .....	114
Figura 85. Franjas verdes.....	115
Figura 86. Ochavos o curva típica .....	116
Figura 87. Cordón y caño .....	117
Figura 88. Bahías para transporte público .....	118
Figura 89. Vías primarias en urbanizaciones de uso residencial .....	119
Figura 90. Vías primarias con isla central en urbanizaciones de uso residencial.....	120
Figura 91. Vías secundarias en urbanizaciones de uso residencial.....	121
Figura 92. Vías terciarias en urbanizaciones de uso residencial .....	121
Figura 93. Vías de uso restringido en urbanizaciones de uso residencial .....	122
Figura 94. Derecho de vía en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas .....	123
Figura 95. Área y frente mínimo de lotes en conjuntos residenciales .....	125
Figura 96. Normativas urbanísticas en conjuntos residenciales.....	126
Figura 97. Uso mixto en conjuntos residenciales.....	127
Figura 98. Cesión de área pública en conjuntos residenciales.....	128
Figura 99. Estacionamientos.....	129
Figura 100. Diseño de sitio de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	135
Figura 101. Modificaciones de urbanizaciones o conjuntos residenciales .....	142

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 5, incisos a), b), ch), y d) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo –Ley N°1788 del 24 de agosto de 1954 –, así como los Artículos 21, inciso 02), Artículo 32 y el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana –Ley N°4240 del 15 de noviembre de 1968–, acuerda en Sesión Ordinaria N°6411, Artículo II, Inciso 2) del 24 de octubre del 2019, aprobar el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, que dispone la Ley de Planificación Urbana, el que textualmente dice:

## CONSIDERANDOS

- Que el Artículo 50 de la Constitución Política establece a favor de todos los habitantes de la República el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado; el cual incluye la conservación, uso y manejo sostenible del medio ambiente, así como el equitativo reparto de la riqueza y el cumplimiento de la función social de la propiedad, asegurando de este modo mayor participación de la comunidad. En este sentido, es deber del Estado costarricense garantizar, proteger y velar por el cumplimiento de este derecho constitucional.

- 2)** Que el presente Reglamento se dicta al amparo del Artículo 7, inciso 4) y del Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, que autorizan al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (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.
- 3)** Que por su parte el inciso 2) del Artículo 21 de la Ley N°4240 estipula, como uno de los principales Reglamentos de Desarrollo Urbano, el de Fraccionamiento y Urbanizaciones;.
- 4)** Que con base en lo dispuesto en el Artículo 4, incisos a) y b) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley N°1788, el Instituto tiene como finalidad orientar sus actividades con miras a obtener un mayor bienestar económico y social, procurando a las familias una mejor habitación y los elementos conexos correspondientes; planear el desarrollo y crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes. Asimismo, conforme el Artículo 5, incisos a), b), ch) y d) del mismo cuerpo legal, tiene la atribución de redactar los reglamentos necesarios para el planeamiento e higienización de las ciudades, así como la potestad de eliminar gradualmente de las áreas urbanas las construcciones y viviendas que se consideren insalubres o peligrosas, mediante la estimulación del saneamiento urbano.
- 5)** Que la Ley N°4240 en sus Artículos 7, 9 y 10 establece el poder-deber del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en las funciones de asesoría y fiscalización a los gobiernos municipales del país en la aplicación de la legislación, fomento de la planificación y desarrollo urbano. Por lo que, es preciso actualizar y reformar el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones emitido por el Instituto.

- 6)** Que según lo establece el Artículo 28 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N°7554, del 4 de octubre de 1995, es labor del Estado Costarricense y los gobiernos municipales, el definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, orientadas a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población; teniendo como una de las finalidades el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.
- 7)** Que en virtud de lo dispuesto en la legislación citada y los principios de función social, económica y ambiental de la propiedad, el Gobierno de Costa Rica ha suscrito una serie de compromisos en materia de implementación de políticas de desarrollo urbano sostenible, que reafirman la necesidad de actualizar y promulgar el presente Reglamento, que pretende dotar a los gobiernos municipales que carezcan de la reglamentación pertinente, de una regulación específica en cuanto al tema de fraccionamientos y urbanizaciones.
- 8)** Que este Reglamento cumplió con el procedimiento establecido en el Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Decreto Ejecutivo N°37045.

Que, tras un proceso de diálogo y negociación, llevado a cabo en el seno de la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones”, la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 5, incisos a), b), ch), y d) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo –Ley N°1788 del 24 de agosto de 1954 –, así como los Artículos 21, inciso 02), Artículo 32 y el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana –Ley N°4240 del 15 de noviembre de 1968–, acuerda en Sesión Ordinaria N°6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto del 2020, aprobar las modificaciones al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el que textualmente dice:

## CONSIDERANDOS

- 1)** Que la Actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones fue publicada en el Alcance N°252 a La Gaceta N°216 del 13 de noviembre del 2019, según acuerdo de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), tomado en Sesión Ordinaria N°6411, Artículo II, Inciso 2) del 24 de octubre del 2019.
- 2)** Que la Junta Directiva Institucional en atención a las observaciones manifestadas después de la publicación en el Diario Oficial la Gaceta del Reglamento, por parte del Colegio de Ingenieros Topógrafos, así como de otras instancias, aprueba tres prórrogas de la entrada en vigencia del Reglamento, siendo la última acordada en Sesión Ordinaria N°6448, Artículo IV, Inc. 1) del 4 de junio del 2020, donde se define la fecha del 13 de siembre del año en curso.
- 3)** Que, con la finalidad de instaurar un espacio de negociación, el Presidente Ejecutivo Institucional, en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), instauran un equipo de trabajo, denominado “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones”, donde participan, además representantes del Colegio de Ingenieros Topógrafos, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, Cámara Costarricense de la Construcción, Unión Nacional de Gobiernos Locales, Consejo de Desarrollo Inmobiliario, Colegio de Arquitectos de Costa Rica, Colegio Ingenieros Tecnólogos, Registro Nacional, Ministerio de Agricultura y Ganadería, despacho del diputado Pablo Heriberto Abarca y de la diputada Karine Niño Gutiérrez.
- 4)** Tras un proceso de diálogo y negociación sobre el contenido del Reglamento supra citado, que incluyó 13 sesiones de trabajo, los participantes de la “Mesa de trabajo instaurada para el análisis de mejoras a la redacción del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones” acuerdan un total de 23 reformas al texto publicado en La Gaceta, la adición de 5 numerales y la eliminación de un artículo.

## CONSIDERANDOS

- 1)** Que, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en el ejercicio de sus competencias legales y reglamentarias, es responsable de la emisión, revisión y actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (RFU), como instrumento técnico-normativo que regula el ordenamiento del suelo y los procesos de fraccionamiento con fines urbanísticos.
- 2)** Que, el RFU vigente ha sido objeto de diversas observaciones técnicas y jurídicas por parte de dependencias internas del INVU, así como de actores externos, relacionadas con su coherencia normativa, claridad operativa y adecuada articulación con el marco jurídico sectorial aplicable.
- 3)** Que, en atención a dichas observaciones, se desarrolló un proceso de revisión técnica y jurídica del RFU, en el cual participaron el Departamento de Urbanismo, la Asesoría Legal del INVU y la Asesoría Técnica del MIVAH, cuyas recomendaciones fueron analizadas e incorporadas en la propuesta de reforma que se somete a conocimiento de este Órgano Colegiado.
- 4)** Que, la propuesta de reforma al RFU tiene como finalidad fortalecer la seguridad jurídica, mejorar la aplicación del reglamento y atender problemáticas identificadas en su implementación, procurando su adecuada armonización con otras disposiciones normativas vigentes y con procesos de actualización normativa que se desarrollan de manera paralela en el ámbito institucional y sectorial.
- 5)** Que, la Presidencia Ejecutiva del INVU ha valorado la propuesta de reforma, considerando oportuno y pertinente someterla a conocimiento y eventual aprobación de la Junta Directiva, como una primera reforma puntual, independiente de otros procesos normativos que se desarrollan de manera paralela en el ámbito nacional.

# CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

## ARTÍCULO 1. Objetivo

Fijar los principios y elementos que deben ser considerados para la división y habilitación urbana de los predios donde se proyecten realizar fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales. El Reglamento establece los requisitos en relación con derechos de vía, acceso a la vía pública, lotificación, amanzanamiento, parcelamiento, cesión de áreas para uso público, accesos, excepcionales para uso residencial, servidumbres agrícolas pecuarias o forestales, normas mínimas sobre construcción de calles, aceras y calzadas.

## ARTÍCULO 2. Alcance

El presente Reglamento se aplica supletoriamente en todo el territorio nacional, sin perjuicio de las disposiciones locales emitidas por el Gobierno Municipal en su Plan Regulador, en materia de fraccionamientos y urbanizaciones.

Las disposiciones locales contenidas en el Plan Regulador deben complementarse con los lineamientos mínimos establecidos en este cuerpo normativo.

## ARTÍCULO 3. Responsabilidad Institucional

Las personas funcionarias del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo que intervienen en la tramitación de consulta y visado de planos en lo referido a este Reglamento, deben ser responsables ante los órganos superiores del Instituto.

## ARTÍCULO 4. Infracciones

Las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento deben ser sancionadas de conformidad con lo previsto en el Artículo 401, inciso 5 del Código Penal, en tanto no sean aplicables al caso las penas establecidas en el Capítulo XXI de la Ley de Construcciones, Ley N°833,

sus reformas o la normativa que les sustituya. El establecimiento de las acciones anteriormente mencionadas puede ser antecedido o complementado por las medidas de policía definidas en los Artículos 87 y 88 de la Ley de Construcciones, Ley N°833 y el Artículo 10, incisos 3) al 5) de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, sus reformas o la normativa que les sustituya.

Además, las personas funcionarias del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo deben dar cumplimiento a las disposiciones y principios establecidos en la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220 y la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, Ley N° 8422 y sus reformas o normativas que las sustituya.

## ARTÍCULO 5. Impuesto sobre valor de la obra

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

# CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

## ARTÍCULO 6. Definiciones

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

- 1) **Accesibilidad física:** Condición del sitio, edificación, estructura, porción de este o medio de egreso que permite el desplazamiento y uso de todas las personas según los principios básicos de Diseño Universal, en condiciones de igualdad, seguridad, comodidad y autonomía.
- 2) **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.

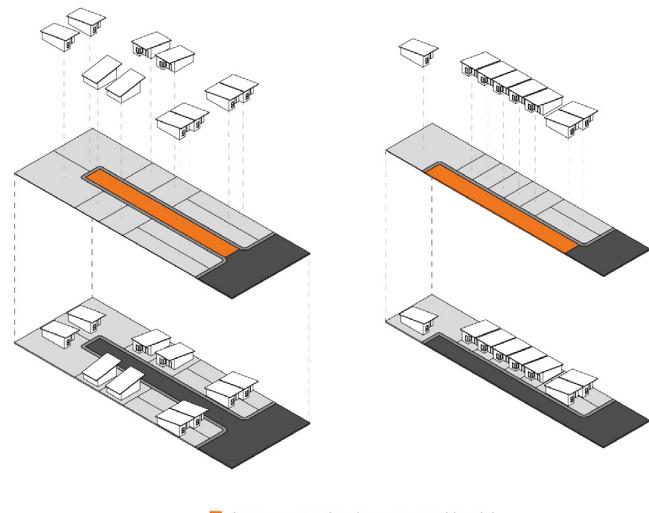
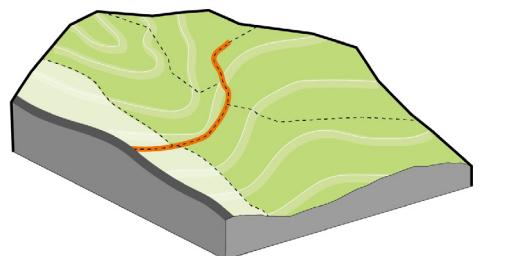


Figura 1. Acceso excepcional para uso residencial

- 3) Acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto:** Aquel medio de acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven.



■ Acceso por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas  
 ■ Parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto  
 □ Predios frente a vía pública existente  
 ■ Vía pública existente

Figura 2. Acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto

- 4) Acera:** Franja de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en caso de existir, y que se reserva para el tránsito de peatones. Debe cumplir con las características establecidas en el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, sus reformas y normativa que le sustituya.

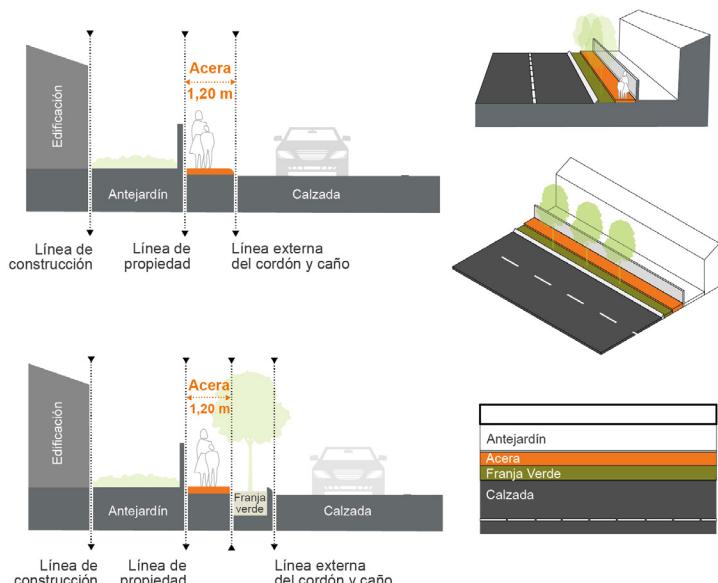


Figura 3. Acera

- 5) Aguas residuales:** Aquellas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes.
- 6) Alcantarillado pluvial:** Red pública de tuberías que se utilizan para recolectar y transportar las aguas de lluvia hasta su punto de vertido.
- 7) Alcantarillado sanitario:** Sistema formado por colectores, subcolectores, obras accesorias, tuberías o conductos generalmente cerrados y que conducen aguas ordinarias, especiales o ambas, para ser tratadas y dispuestas cumpliendo las normas de calidad de vertidos que establece el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S, sus reformas o normativa que le sustituya.

- 8) **Alineamiento:** Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales; es emitido por la entidad competente.

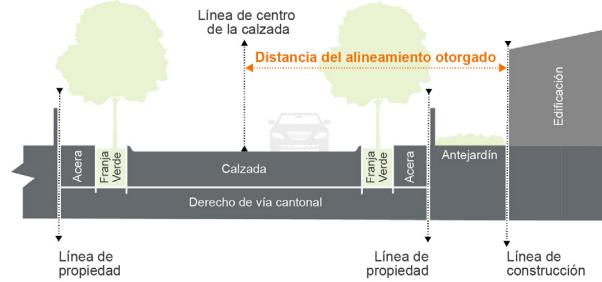


Figura 4. Alineamiento frente a derecho de vía cantonal

- 9) **Altura de la edificación:** Distancia vertical medida desde el nivel mínimo del terreno en contacto con la edificación, hasta la viga corona del último nivel. No se consideran los sótanos ni semisótanos como parte de dicho cálculo.

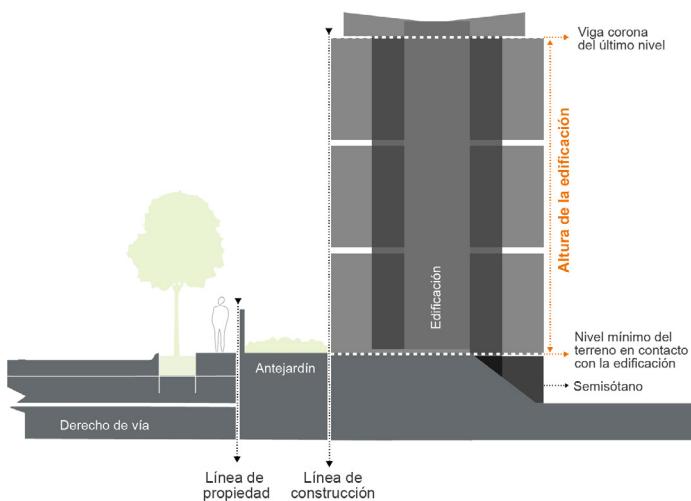


Figura 5. Altura de la edificación

- 10) **Amanzamiento:** Tamaño y forma de las manzanas o bloques de lotes.

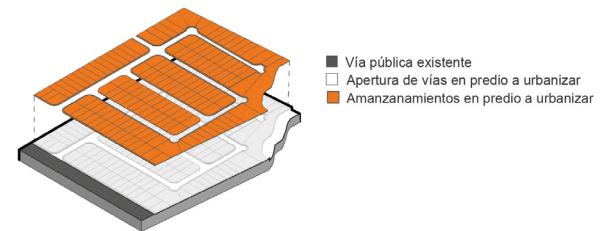


Figura 6. Amanzamiento

- 11) **Ampliación vial:** Proceso mediante el cual se requiere ajustar el ancho del derecho de vía, de conformidad con las disposiciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en vías nacionales, o por la Municipalidad en vías locales.

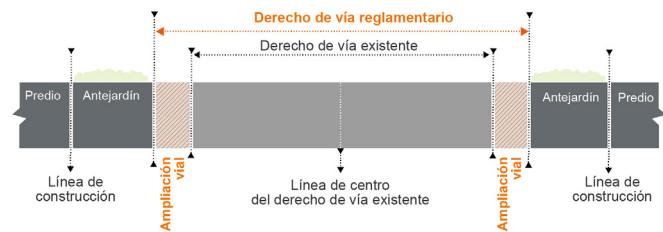


Figura 7. Ampliación vial

- 12) **Antejardín:** Distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que debe reservarse como área verde. Implica la emisión de un alineamiento otorgado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad, según corresponda, que establece una restricción para construir, sin que por ello la porción del predio pierda su condición de propiedad privada.

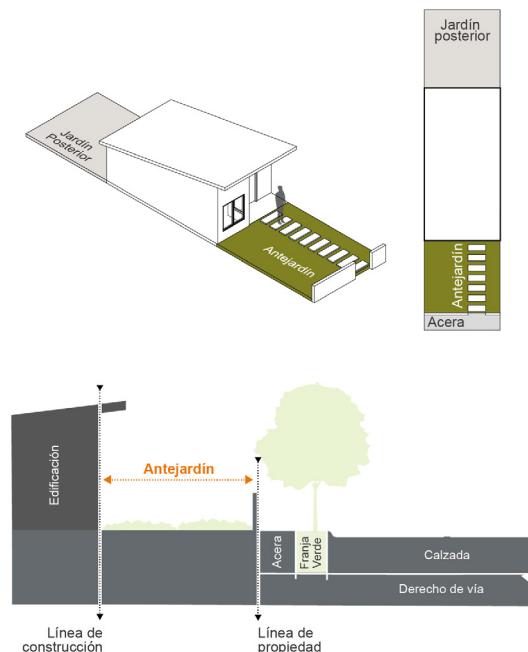


Figura 8. Antejardín

**13) Área de construcción:** Es la suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos. También se le conoce como área de piso.

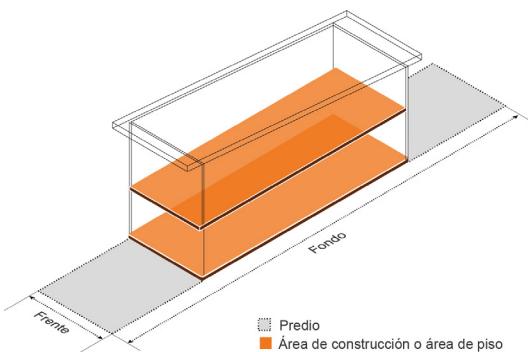


Figura 9. Área de construcción

**14) 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 los dispuesto en el Transitorio IV del presente Reglamento.

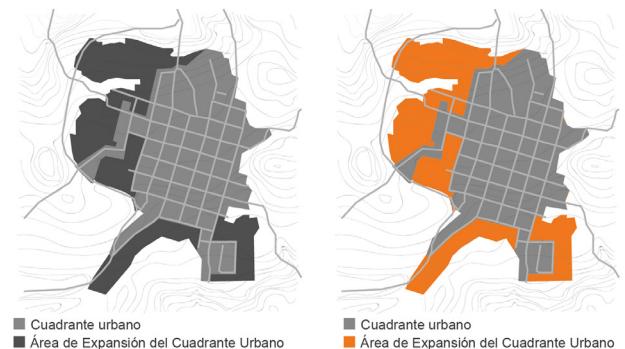


Figura 10. Área de Expansión del Cuadrante Urbano

**15) Área de resguardo:** Área de estar que brinda protección del sol y la lluvia, que incluye la estructura de techo, generalmente sin paredes perimetrales; además debe incluir espacios para sentarse.

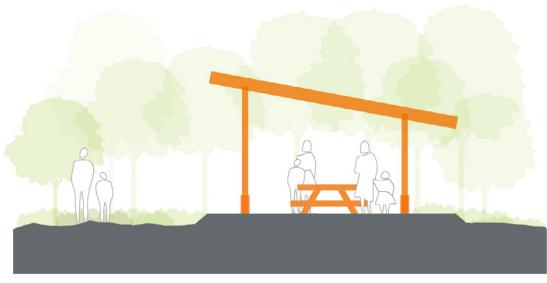


Figura 11. Área de Resguardo

- 16) **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.

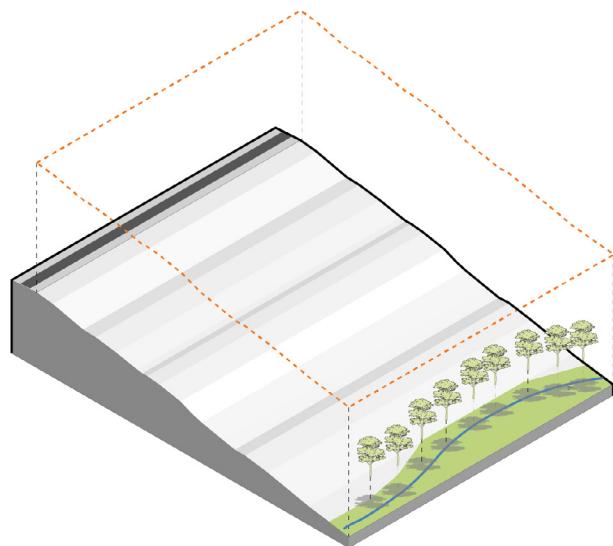


Figura 12. Área no urbanizable

- 17) **Área previamente urbanizada:** Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad.

- 18) **Área urbana:** El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado radial o poligonalmente. Puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.

- 19) **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 comunitarias.

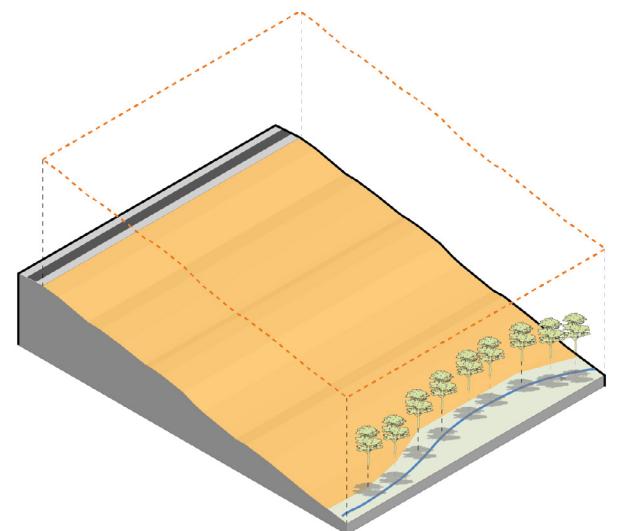


Figura 13. Área urbanizable

- 20) **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.

- 21) Área total del predio:** Área indicada en el plano catastrado que corresponde al área urbanizable y la no urbanizable.

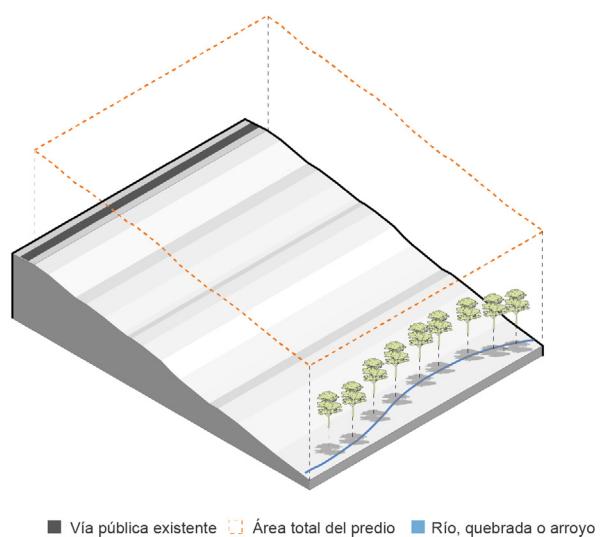


Figura 14. Área total del predio

- 22) Bosque:** Ecosistema nativo o autóctono, intervenido o no, regenerado por sucesión natural u otras técnicas forestales, que ocupa una superficie de 2 o más hectáreas, caracterizada por la presencia de árboles maduros de diferentes edades, especies y porte variado, con 1 o más doseles que cubren más del 70% de esa superficie y donde existan más de 60 árboles por hectárea de 15 o más centímetros de diámetro medido a la altura del pecho, según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, o la normativa que la sustituya.

- 23) Calzada:** Parte del derecho de vía destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.

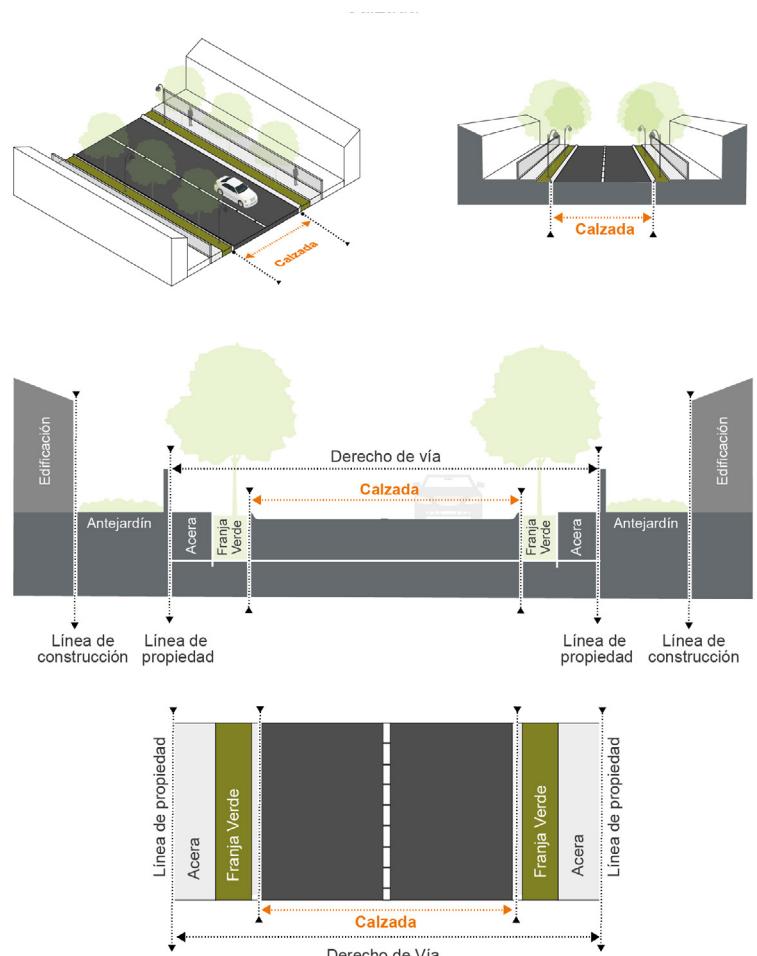


Figura 15. Calzada

- 24) Calles o carreteras marginales:** Son todas aquellas vías adyacentes y generalmente paralelas a las vías de acceso restringido, que permiten el ingreso a ésta con las intersecciones de la carretera. A criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes para las carreteras nacionales, o de la Municipalidad respectiva para calles locales, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir calles marginales para acceso de los lotes que den frente a ella.

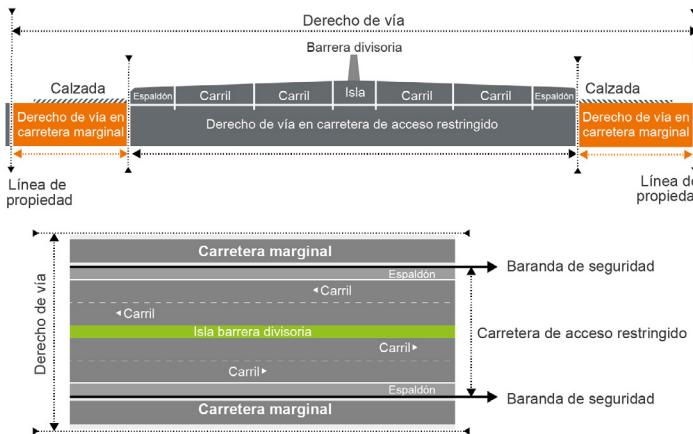


Figura 16. Calles o carreteras marginales

- 25) Calles locales:** Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. Las vías públicas de una urbanización son calles locales.
- 26) Caminos vecinales:** Vías públicas que dan acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. No son clasificados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes como carreteras, ni por el gobierno municipal como calles urbanas. Se les aplican las normas de vías primarias del presente Reglamento.

- 27) Capa de rodamiento:** Capa superior de la calzada que permite el tráfico seguro y confortable de vehículos.

- 28) Carreteras de acceso restringido:** Son aquellas vías públicas definidas como tales, en las cuales únicamente se permite el acceso a las propiedades colindantes, ya sea de entrada y salida de los vehículos, en las intersecciones o en sitios distintos cuando se trate de las excepciones contempladas en el Reglamento de Carreteras de Acceso Restringido, Decreto Ejecutivo N°35586-MOPT y sus reformas o normativa que lo sustituya. En estas vías se permite el ingreso a las propiedades colindantes mediante calles o carreteras marginales.

- 29) Centro de población:** Toda aquella localidad que al ser ocupada por una población tiene un crecimiento urbano, mediante la construcción de viviendas y obras públicas.

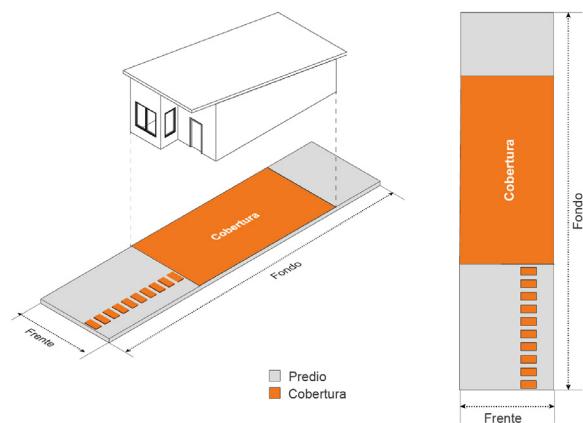
- 30) Certificado Catastral:** Documento expedido por el Registro Inmobiliario, mediante el cual se certifica la información contenida en el mapa catastral, oficializado mediante decreto ejecutivo. La información que contiene es tanto literal, numérica como gráfica, lo que permite fácil interpretación para el usuario.

(Así adicionado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

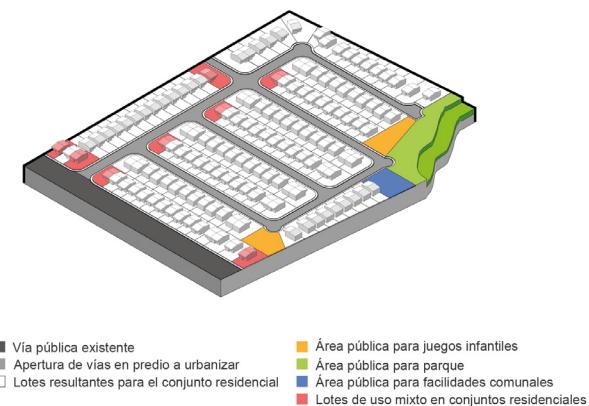
- 31) Certificado de uso de suelo:** Documento emitido por la municipalidad que acredita la conformidad del uso de un predio, mediante la utilización de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento.

- 32) Certificador de Uso Conforme del Suelo:** Profesional incorporado al Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica, autorizado y acreditado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería para realizar estudios de uso, manejo y conservación de suelos que establece la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Ley N°7779 o la normativa que la sustituya.

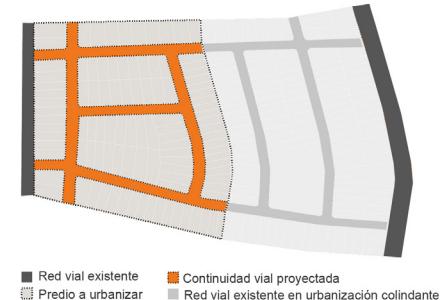
- 33) Cobertura:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de un terreno cubierta por tal estructura.



- 34) Conjunto Residencial:** Es el desarrollo de urbanizaciones que incluye, además de la habilitación de predios mediante la apertura de vías y provisión de servicios, la construcción de unidades habitacionales.

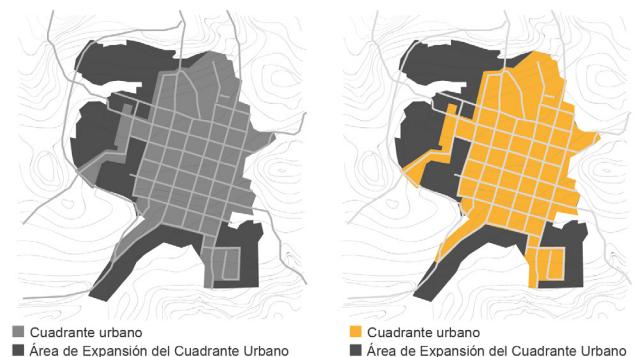


- 35) Continuidad vial:** Proceso de diseño geométrico mediante el cual la propuesta vial para una urbanización o conjunto residencial, se integra de manera continua con la red vial existente.



- 36) Control urbanístico:** Vigilancia y fiscalización en cuanto al cumplimiento del conjunto de limitaciones urbanísticas establecidas en la normativa vigente.

- 37) 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.



38) **Densidad:** Relación entre número de habitantes por hectárea en una superficie destinada a uso residencial.

39) **Derecho de vía:** Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.

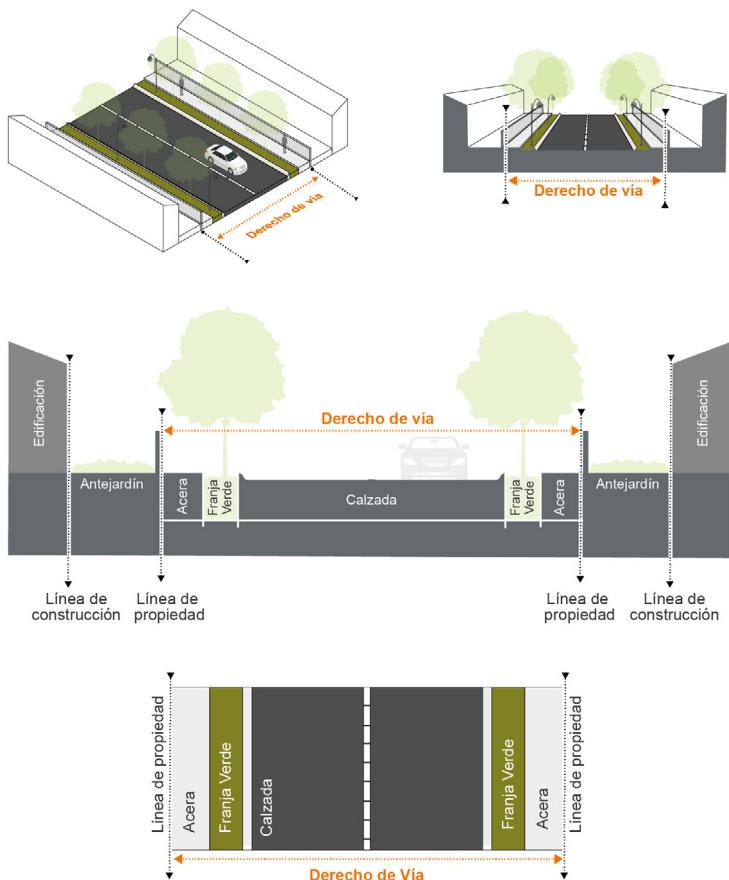


Figura 21. Derecho de vía

40) **Diseño Geométrico:** Consiste en situar el trazado de una carretera o calle en un predio.

41) **Diseño de sitio:** Información básica sobre un proyecto de urbanización o conjunto residencial incluida en una lámina, que contiene la distribución de lotes, indicación de accesos, áreas públicas, curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas, afectaciones al predio, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, acotar las áreas de protección definidas en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya; también contiene los lotes numerados, calles con número o nombre y otros elementos. Incluye además la tabla de áreas según el tipo de proyecto, y tabla con los requisitos del plan regulador vigente.

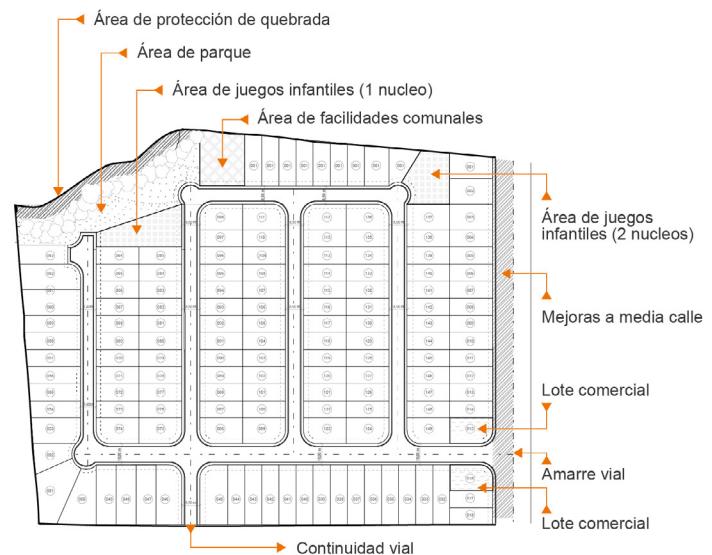


Figura 22. Diseño de sitio

**42) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua:**

Existencia real y actual, no futura ni potencial, de las obras e infraestructura necesaria y capacidad hídrica de abastecimiento para solventar las necesidades de servicios de una población determinada.

**43) 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.

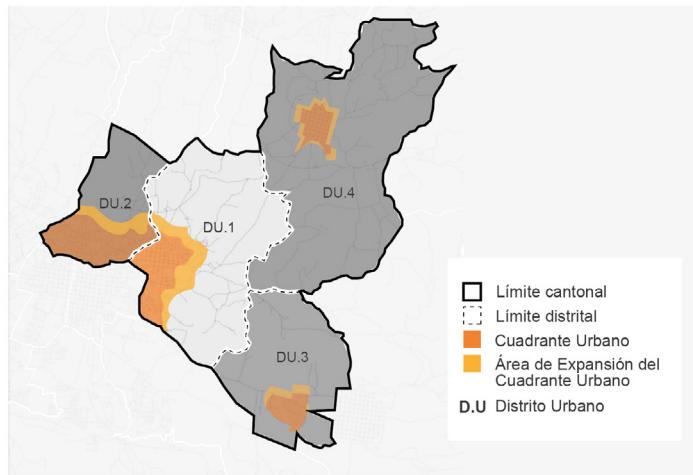


Figura 23. Distrito Urbano

**44) 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.

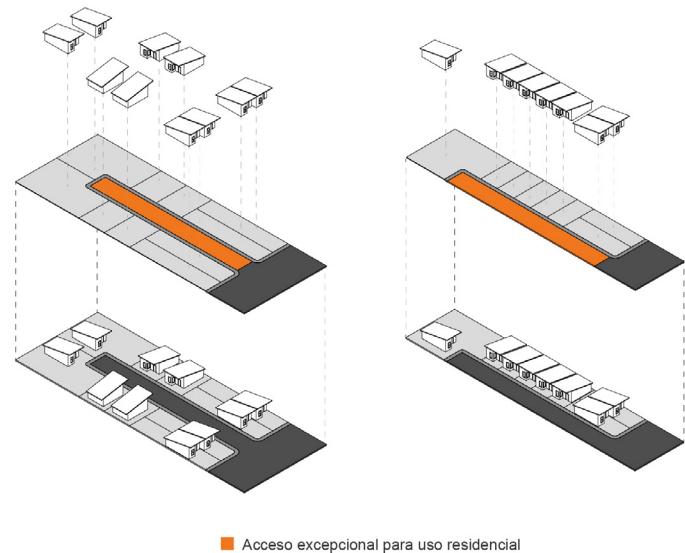


Figura 24. Excepción de fraccionamiento para uso residencial

**45) Facilidades comunales:** Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público, mismas que determina el Concejo Municipal.

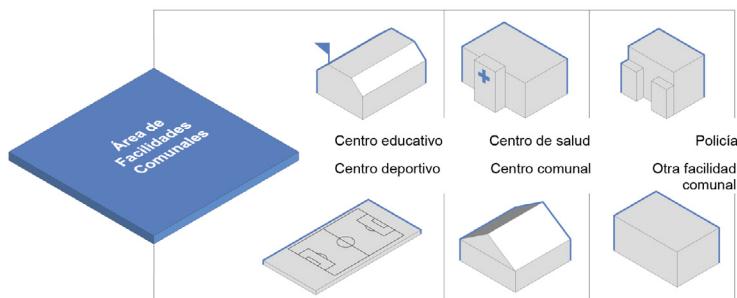


Figura 25. Facilidades Comunales

46) **Finca:** Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario como unidad jurídica, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

47) **Fraccionador:** Propietario de un predio donde se realice un fraccionamiento.

48) **Fraccionamiento:** Es la 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.

49) **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 900m<sup>2</sup>, 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.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020).

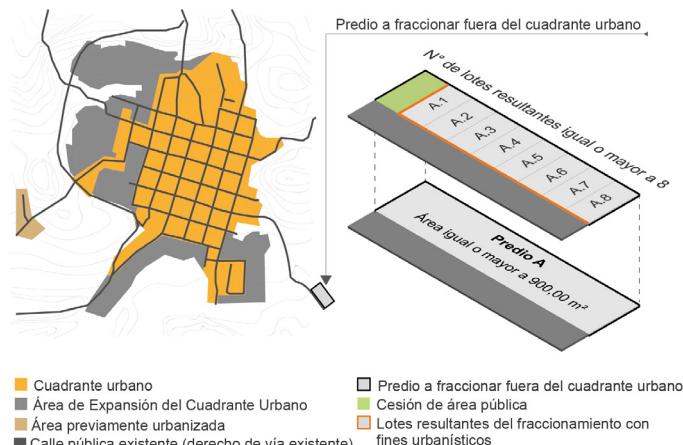


Figura 26. Fraccionamiento con fines urbanísticos

50) **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.

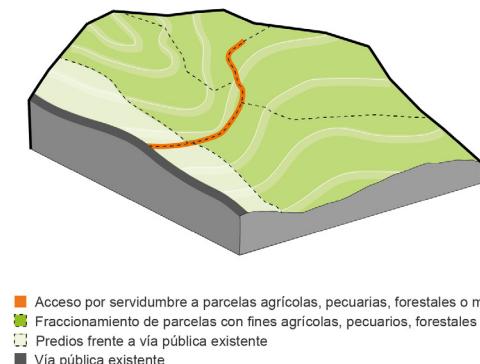


Figura 27. Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto

51) **Fraccionamiento simple:** Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.

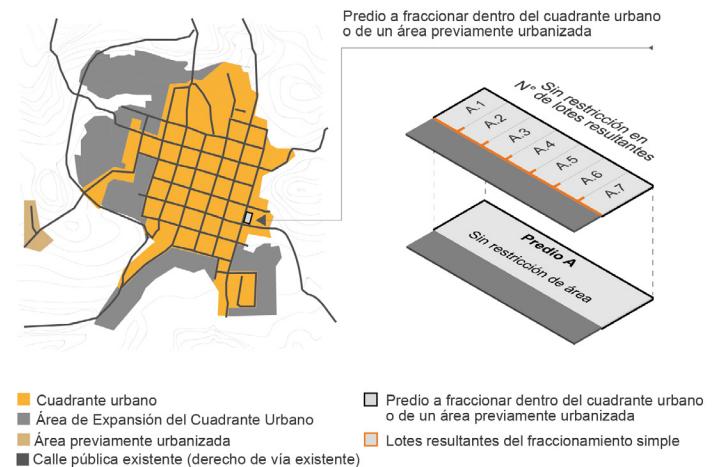


Figura 28. Fraccionamiento simple

- 52) **Franja de acceso:** Toda aquella franja que sirve para ingresar al lote interior resultante de un fraccionamiento con frente menor a la norma; su área forma parte del predio interior.

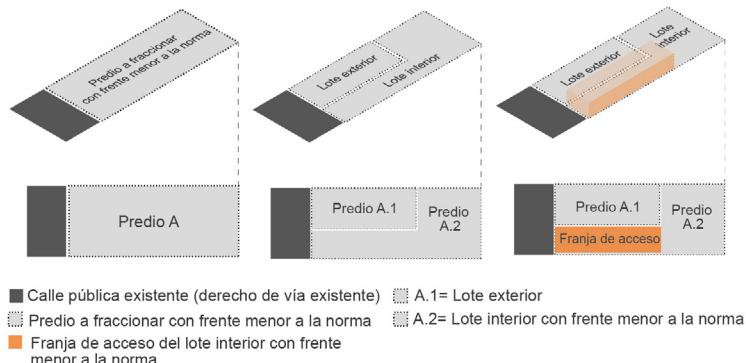


Figura 29. Franja de acceso

- 53) **Franja verde:** Área enzacatada y arborizada ubicada en el derecho de vía. Puede estar ubicada entre la calzada y la acera o entre la acera y la línea de propiedad.

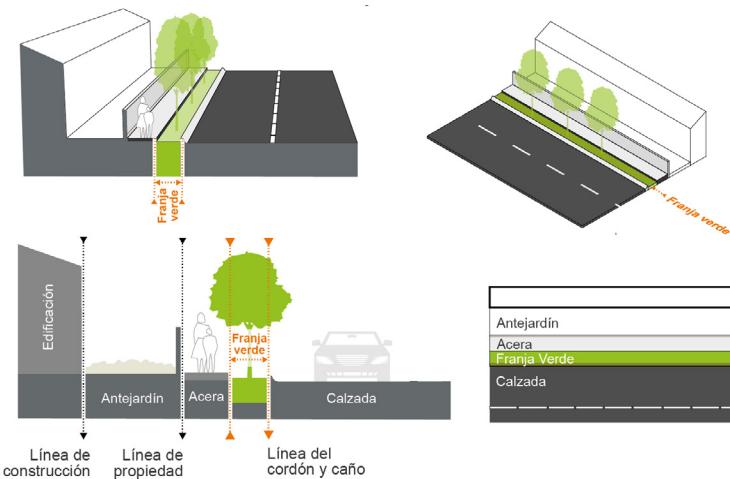


Figura 30. Franja verde

- 54) **Gobierno Municipal:** Cuerpo deliberativo denominado Concejo e integrado por las regidurías que determine la ley, además, por un alcalde y su respectivo suplente, todos de elección popular.

- 55) **Infiltración:** Disposición de aguas residuales en el subsuelo.

- 56) **Infraestructura agropecuaria:** Toda aquella estructura o instalación colocada en parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas, tales como bodegas, establos, casas de trabajadores agrícolas, invernaderos, plantas de tratamiento de aguas residuales, biodigestores, estanques, reservorios de agua, corrales, lecherías, salas de ordeño, estabulados, porquerizas, granjas avícolas, granjas dedicadas a otras especies pecuarias menores, silos, abrevaderos, cercas, obras de riego y drenaje, áreas de recibo, clasificación, limpieza, almacenamiento en seco o refrigerado y empaque de productos agrícolas primarios; caminos internos y aceras ganaderas; que conlleve como fin dar sustento y facilitar la actividad agrícola. Dispuesto de este modo en el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 37911-MAG del 19 de agosto del 2013 y sus reformas.

(Así adicionado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

- 56 bis) **Infraestructura Agroturística:** toda estructura o instalación que permite integrar la actividad agropecuaria con experiencias turísticas, promoviendo la interacción directa entre los visitantes y las prácticas productivas en el campo, permitiendo a los visitantes experimentar, aprender y participar en las labores agrícolas, pecuarias, forestales o pesqueras que se desarrollan en el inmueble, así como de manifestaciones culturales, gastronómicas y educativas propias del entorno rural, enfocadas en el agroturismo, siempre que el uso agroturístico sea complementario a la actividad productiva principal y compatible con el uso de suelo definido en el Plan Regulador respectivo; puede contemplar el alojamiento agroturístico de conformidad con la Ley para Potenciar el Agroturismo, Ley N.º10822.

(Así adicionado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 003-2026, Artículo III, Inciso 5) del 22 de enero del 2026, publicado en La Gaceta N°25 del viernes 6 de febrero del 2026)

57) **Inmueble:** Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliario, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

58) **Inspección:** Vigilancia o atención que el profesional responsable o grupo de profesionales suministra durante el proceso de ejecución de una obra, con el fin de que ésta se realice de conformidad con las mejores normas de trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicas y demás documentos que forman parte del contrato.

59) **Isla:** Espacio en caminos, carreteras o calles con vías múltiples, que divide el tránsito vehicular. Generalmente es con cordón, como una acera. Puede ser peatonal con acabado en concreto, o con vegetación.

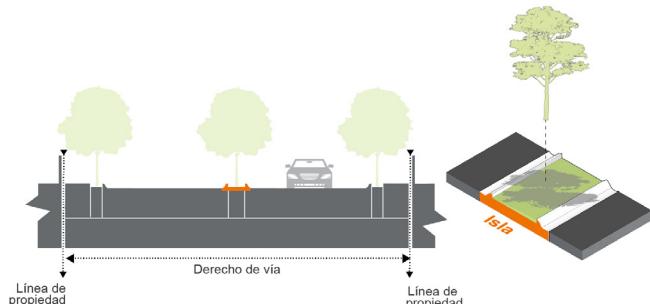


Figura 31. Isla

60) **Juegos infantiles:** Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, que contiene equipamiento destinado específicamente para el juego de infantes.

61) **Línea de construcción:** Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica la distancia del retiro frontal de la edificación o antejardín requerido. La misma demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

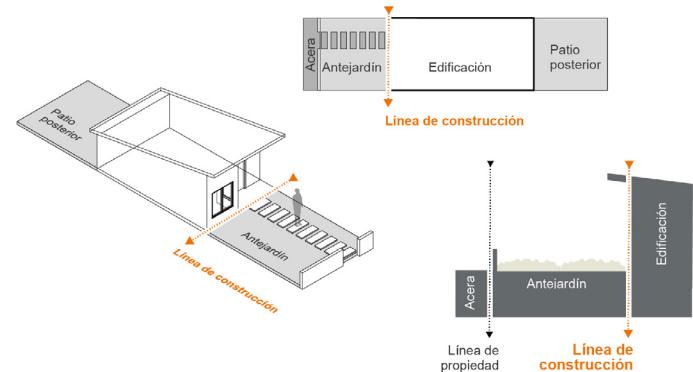


Figura 32. Línea de Construcción

62) **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad o terreno en particular; también conocida como linderio.

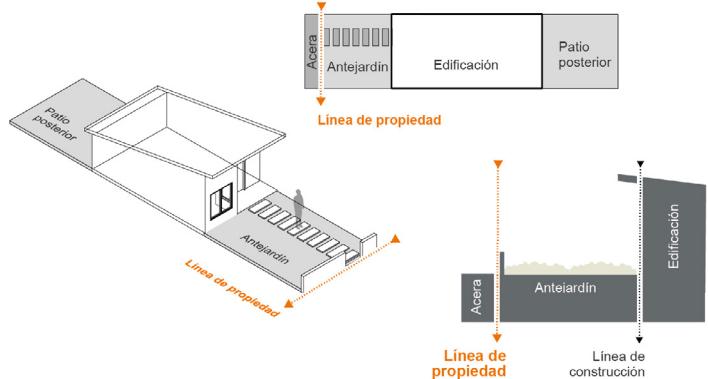


Figura 33. Línea de Propiedad

63) **Lote:** Parte en que se divide un todo para su distribución.

64) **Lote exterior:** Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma, que debe ubicarse frente a la vía pública, y cumplir con las dimensiones de lote mínimas establecidas en este Reglamento.

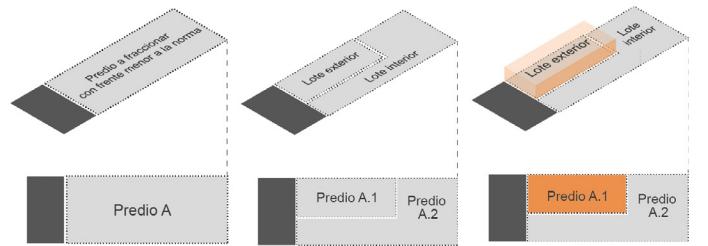


Figura 34. Lote Exterior

- 65) **Lote interior:** Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma, que debe ubicarse en la parte interna de la finca madre y que contiene una franja de acceso con frente menor a la norma. También se le conoce como lote bandera.

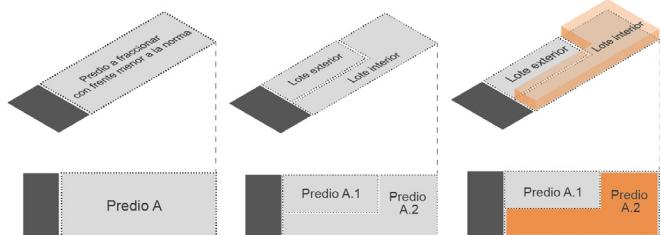


Figura 35. Lote Interior

- 66) **Mapa oficial de urbanización o conjunto residencial:** Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales, en una urbanización o conjunto residencial. Debe contar con la aprobación de los entes competentes en la materia.
- 67) **Municipalidad:** Persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad y capacidad jurídica plena para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines.

68) **Núcleo de juegos infantiles:** Equipamiento de juegos infantiles que incluye atracciones para cada rango de edad.

69) **Obras de infraestructura urbana:** Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.

70) **Parcela con cobertura boscosa:** Unidad catastral representada por una porción mínima de terreno cubierta con bosque, según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575.

71) **Parcela agrícola, pecuaria o forestal:** Unidad física completa representada por una porción mínima de terreno, donde se lleva a cabo una actividad primaria agrícola, pecuaria, forestal o mixta, que consiste de un terreno dispuesto para la obtención de productos vegetales o animales e incluye las áreas dedicadas al barbecho y zonas de protección de ríos y quebradas, resultado de un proceso planificado de fraccionamiento agrícola, pecuario, forestal o mixto proveniente de una finca madre.

(Así reformado por *Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria N° 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020*)

72) **Parque:** Áreas arborizadas y enzacatas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinada a fines de recreación, descanso y ornamentación para la comunidad.

73) **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.

74) **Plano de agrimensura:** Es el plano físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

- 75) Plano catastrado:** Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- 76) Plan Regulador:** Es el 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 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.
- 77) Planta de tratamiento de aguas residuales:** Conjunto de infraestructura, equipamiento y demás elementos necesarios para ejecutar los procesos de tratamiento de las aguas residuales, incluidas las de tipo ordinario, las de tipo especial y los aportes por infiltración; incluye tratamientos especiales o no convencionales requeridos para cumplir con la calidad de vertido del agua residual. También incluye la correcta disposición de los desechos que se generen de cada unidad de tratamiento, según la legislación nacional y normativa técnica aplicable.
- 78) Predio:** Porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.
- 79) Presupuesto:** Detalle del cálculo que el profesional responsable realiza para determinar el valor de una obra al precio de mercado. Dicho cálculo debe incluir el desglose de las diferentes unidades de obra y sus correspondientes costos directos, así como los indirectos.
- 80) Profesional responsable:** Se consideran como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a quienes estén habilitados e incorporadas al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, y cuenten con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones N° 833, Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos N° 3663 y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.

- 81) Propietario:** Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.
- 82) Prueba de infiltración:** Procedimiento para evaluar la cantidad de agua que penetra en el suelo en un determinado intervalo de tiempo, y así definir la permeabilidad del suelo y el tránsito de contaminantes de la superficie hacia los mantos acuíferos.
- 83) Rasante:** Línea que representa, en alzado, la superficie de una carretera, puente u obra en general, y que normalmente coincide con el eje longitudinal de la misma.

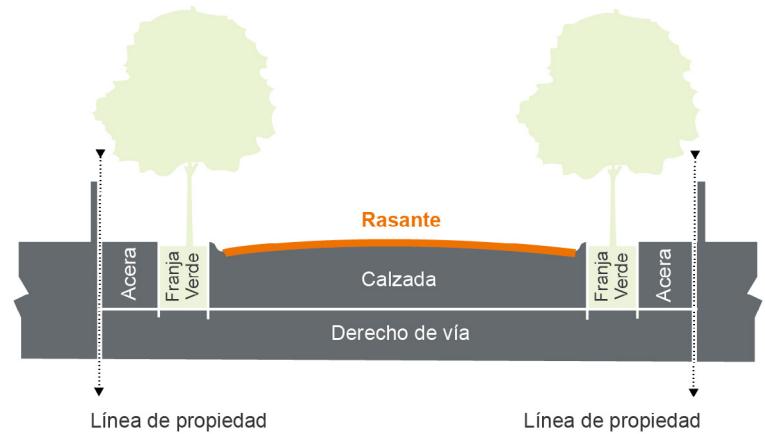


Figura 36. Rasante

- 84) Red Vial Cantonal:** Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos, no incluidos por el el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional: a. Caminos vecinales: Caminos públicos que proporcionan acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. b. Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial

Nacional. c. Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragan los costos de mantenimiento y mejoramiento.

- 85) Red Vial Nacional:** Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos: a. Carreteras primarias: Red de rutas troncales, para servir de corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. b. Carreteras secundarias: Rutas que conecten cabeceras cantonales importantes - no servidas por carreteras primarias -, así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales. c. Carreteras terciarias: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.
- 86) Regularidad del lote:** Se refiere a la forma del perímetro de un lote, predio o finca, con respecto a una Figura geométrica regular formada por el menor rectángulo circunscrito.
- 87) Relleno:** El material usado para reemplazar, o el acto de reemplazar material removido durante la construcción. Material colocado o el acto de colocar material adyacente a las estructuras.
- 88) Renovación Urbana:** Es el 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.
- 89) Reparación:** Renovación de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las originales.

- 90) Retiros:** Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

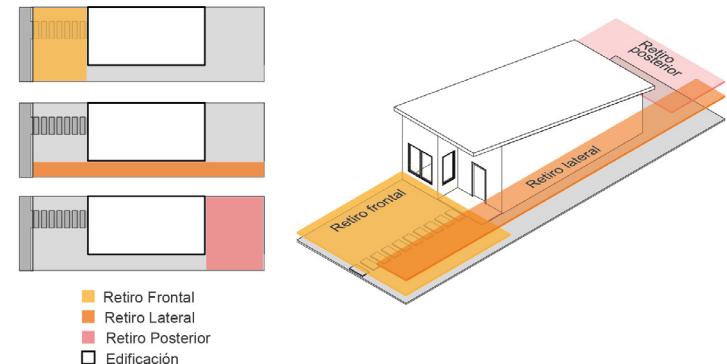


Figura 37. Retiros

- 91) Retiro frontal:** Término equivalente al de antejardín.

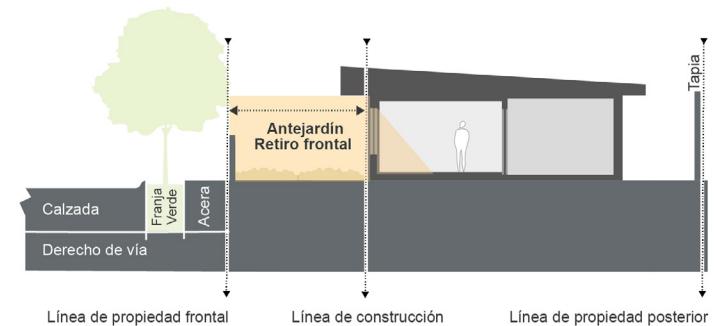


Figura 38. Retiro Frontal

- 92) **Retiro lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble y la parte más cercana de la edificación.

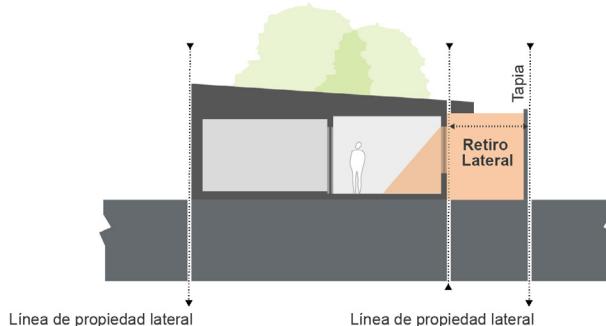


Figura 39. Retiro Lateral

- 93) **Retiro posterior:** Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación.

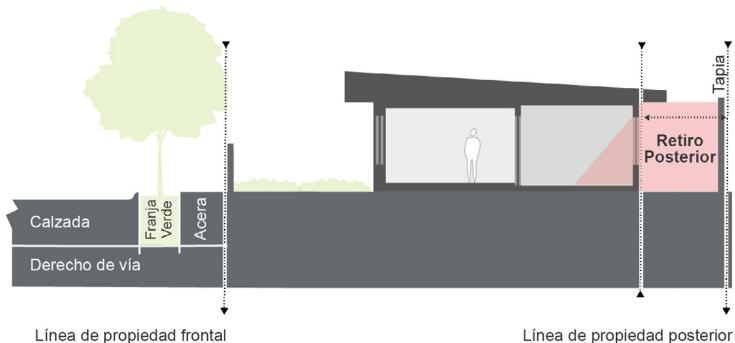


Figura 40. Retiro Posterior

- 94) **Servicios públicos:** Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.

- 95) **Servicios públicos indispensables:** Aquellos que brindan el servicio de disponibilidad de agua potable y de servicio eléctrico.

- 96) **Servicio telefónico básico tradicional:** El que tiene como objeto la comunicación de usuarios, mediante centrales de commutación de circuitos para voz y datos, en una red predominantemente alámbrica, con acceso generalizado a la población; se excluyen los servicios de valor agregado asociados.

- 97) **Sistema de abastecimiento de agua potable:** Es el conjunto de fuentes del recurso hídrico y de la infraestructura y equipamiento para su captación, potabilización y distribución, lo cual incluye: plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento, líneas de aducción y conducción, estaciones de bombeo, pozos, redes distribución, hidrantes, hidrómetros y demás elementos necesarios para el suministro de agua potable a un núcleo de población.

- 98) **Sistema de tratamiento de aguas residuales:** Conjunto de procesos físicos, químicos y biológicos cuya finalidad es mejorar la calidad de las aguas residuales. Puede realizarse por medio de los sistemas de tratamiento establecidos en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE, sus reformas o normativa que lo sustituya.

- 99) **Sistema pluvial:** Conjunto de líneas de tuberías o conductos, abiertos o cerrados, y obras accesorias que conducen las aguas provenientes de las precipitaciones hacia lugares naturales de disposición. Se le conoce como sistema de alcantarillado pluvial.

- 100) **Suelo:** Cualquier material no consolidado compuesto de distintas partículas sólidas, con gases o líquidos incluidos. En construcción, la palabra se aplica normalmente al terreno de sustentación de las obras.

- 101) Talleres de reparación:** Todo aquel taller destinado a la reparación de artefactos eléctricos, calzado, ropa y bicicletas. No se consideran dentro de esta categoría los talleres de ebanistería, carpintería, ni de mecánica automotriz.
- 102) Tanque:** Depósito elevado o subterráneo para almacenar un líquido, distinto a materiales inflamables, corrosivos u otro tipo de mercancía peligrosa.
- 103) Tanque séptico:** Unidad que recibe las aguas residuales ordinarias o especiales para dar un tratamiento primario que consiste en una separación de fases.
- 104) Unidad habitacional:** Toda aquella edificación destinada a una vivienda.
- 105) Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

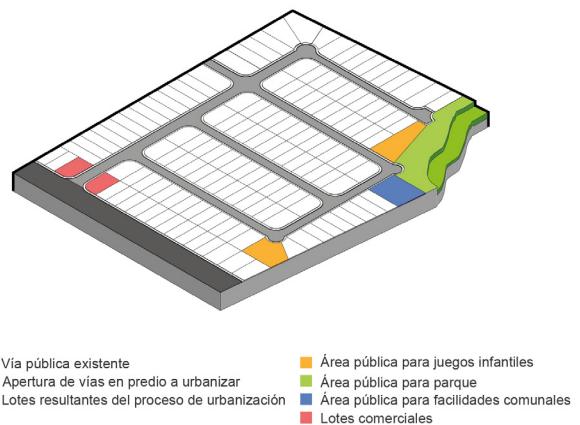


Figura 41. Urbanización

- 106) Urbanización de uso comercial:** Toda aquella urbanización donde todos los lotes resultantes son destinados a las actividades comerciales de bienes y servicios.

- 107) Urbanización de uso industrial:** Toda aquella urbanización donde todos los lotes resultantes son destinados a operaciones materiales ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos industriales.
- 108) Urbanización de uso residencial:** Toda aquella urbanización donde los lotes resultantes son destinados a vivienda; además se asigna un número de lotes comerciales y de servicios particulares para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios en la urbanización.
- 109) Urbanización de uso mixto:** Toda aquella urbanización donde los lotes resultantes incluyen a la vez áreas residenciales, comerciales o industriales.
- 110) Uso de suelo:** Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- 111) Uso mixto:** Utilización de un predio, de la estructura física asentada o incorporada a él, que se destina además del uso residencial, al uso comercial, o industrial; los usos deben ser compatibles con la zonificación. En caso de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales, es la utilización de un predio con más de uno de estos usos.
- 112) V:H:** Relación entre la distancia Vertical y la Horizontal, entendida como la pendiente que da origen a una superficie inclinada.

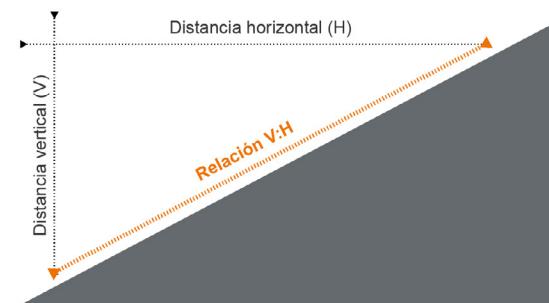


Figura 42. Relación V:H

**113) Vía Pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planeación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a los predios colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado a un uso público.

**114) Visado:** Acción de reconocer o examinar un instrumento, documento o certificación para otorgarle su visto bueno.

**115) Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

**116) Vivienda unifamiliar:** Edificación provista a áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

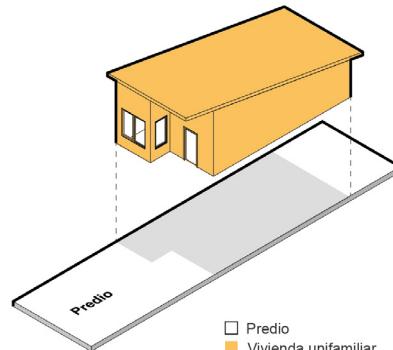


Figura 43. Vivienda Unifamiliar

**117) Zonificación:** Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

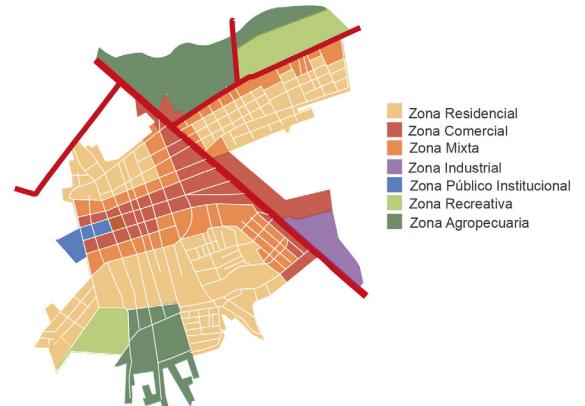


Figura 44. Zonificación

## ARTÍCULO 7. Acrónimos

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

- 1) APC:** Plataforma de trámite digital de planos y permisos de construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos llamada: Administrador de Proyectos de Construcción.
- 2) ASADA:** Asociación Administradora de los Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunales.
- 3) APT:** Plataforma de trámite digital de planos y permisos de construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos llamada: Administrador de Proyectos de Topografía.  
(Así adicionado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)
- 4) AyA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.
- CFIA:** Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

- 6) **CIT:** Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica.
- 7) **DGAC:** Dirección General de Aviación Civil.
- 8) **IGN:** Instituto Geográfico Nacional.
- 9) **INCOFER:** Instituto Costarricense de Ferrocarriles.
- 10) **INTA:** Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria.
- 11) **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- 12) **MAG:** Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- 13) **MINAE:** Ministerio de Ambiente y Energía.
- 14) **MINSA:** Ministerio de Salud.
- 15) **MIVAH:** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- 16) **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- 17) **PNE:** Patrimonio Natural del Estado.
- 18) **RECOPE:** Refinadora Costarricense de Petróleo.
- 19) **SINAC:** Sistema Nacional de Áreas de Conservación.
- 20) **ZMT:** Zona Marítimo Terrestre.

## CAPÍTULO III. FRACCIONAMIENTOS

### SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DEL FRACCIONAMIENTO

#### ARTÍCULO 8. Tipos de fraccionamiento

Los fraccionamientos se deben realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

- 1) Fraccionamiento simple.
- 2) Fraccionamiento con fines urbanísticos.
- 3) Excepción de fraccionamiento para uso residencial.
- 4) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.
- 5) Fraccionamiento de predios con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto.

Según las características y la ubicación del tipo de fraccionamiento, la municipalidad debe verificar la aplicación de los Artículos 10 y 36 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, para emitir su respectivo visado.

*(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)*

#### ARTÍCULO 9. Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar

Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador las mejoras que considere necesarias sobre la mitad de la calle a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables, contemplando las características físicas del entorno y asegurando su funcionalidad técnica, según el trámite que indique la Municipalidad.

Todos los fraccionamientos en el momento de su construcción deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial, de existir. Además, se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la Ley de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N. 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N. 26831-MP. Ley de Movilidad Peatonal, Ley N. 9976 y sus reformas o normativas que le sustituyan.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 003-2026, Artículo III, Inciso 5) del 22 de enero del 2026, publicado en La Gaceta N°25 del viernes 6 de febrero del 2026)

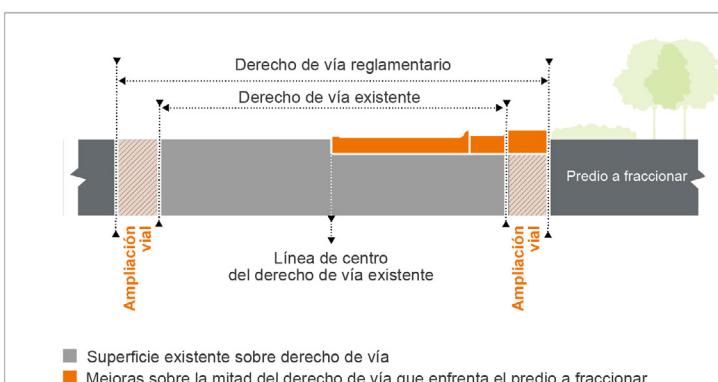
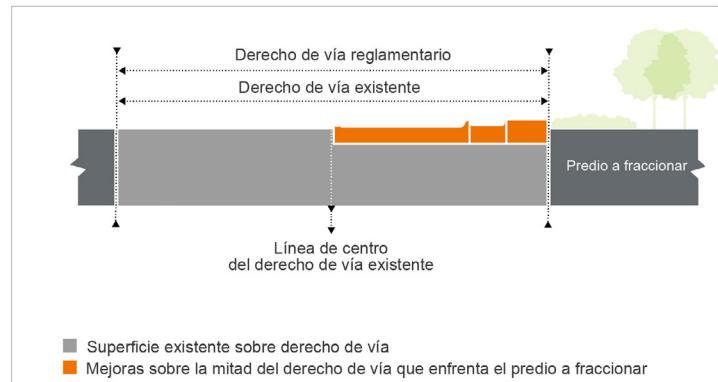


Figura 45. Derecho de vía que enfrenta la propiedad a fraccionar

## ARTÍCULO 10. Excepción de Visado Municipal

(Artículo derogado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

## ARTÍCULO 11. Reunión de predios

La reunión de predios se permite siempre que el lote resultante de dicha reunión, así como el resto de la finca fraccionada, cuando la hubiere, cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en este Reglamento según su ubicación.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

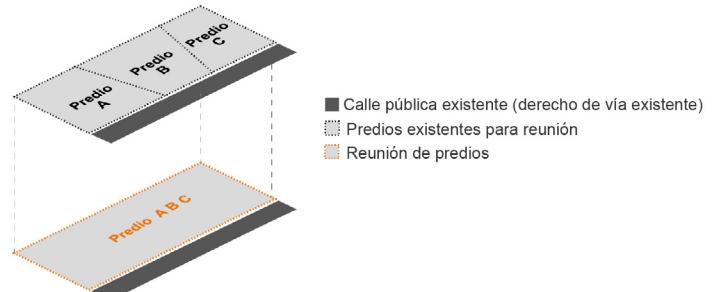


Figura 46. Reunión de predios

## ARTÍCULO 12. Fraccionamiento mediante apertura de calles

Si las características del predio a fraccionar permiten su división en lotes que cumplan con las dimensiones de área mínima establecidas en este Reglamento, y a su vez se requiere la apertura de una vía pública para servir los lotes resultantes, se debe realizar la habilitación del predio mediante la apertura de calle y provisión de servicios, de conformidad con lo establecido en el Capítulo IV. Urbanizaciones, del presente Reglamento.

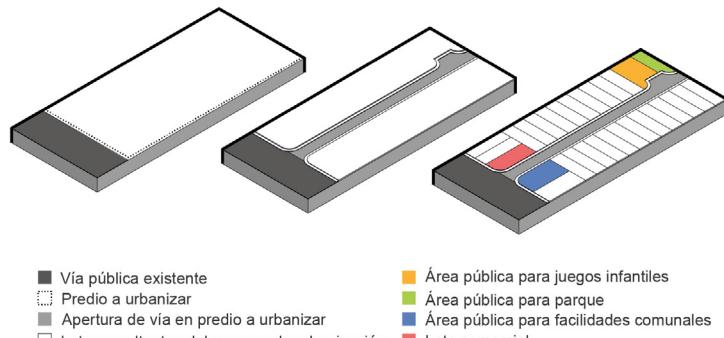


Figura 47. Fraccionamiento mediante apertura de calles

### ARTÍCULO 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos.

Todo fraccionamiento debe cumplir con lo que establece el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA con relación al abastecimiento de agua potable, cuando sea esta institución o una ASADA quien supla el servicio público. En caso de que sea otro operador, le corresponderá a éste, indicar los aspectos técnicos que debe cumplir. Cualquiera de los operadores señalados encargados de brindar el servicio de agua potable emitirá un documento que sea concordante con lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

En planos de agrimensura de los fraccionamientos indicados en el Artículo 31 que no cuentan con disponibilidad de servicios indispensables, el profesional de la agrimensura debe indicar bajo su responsabilidad la siguiente nota:

“La Municipalidad otorgará el permiso de construcción en este predio, hasta que cuente con la autorización de los operadores de acuerdo a la normativa que rija para cada uno de ellos con respecto a los servicios públicos indispensables”.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

## SECCIÓN SEGUNDA: DEL FRACCIONAMIENTO SIMPLE

### ARTÍCULO 14. Fraccionamientos simples

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

- 1) Estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público.
- 2) Tener acceso directo a vía pública.
- 3) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

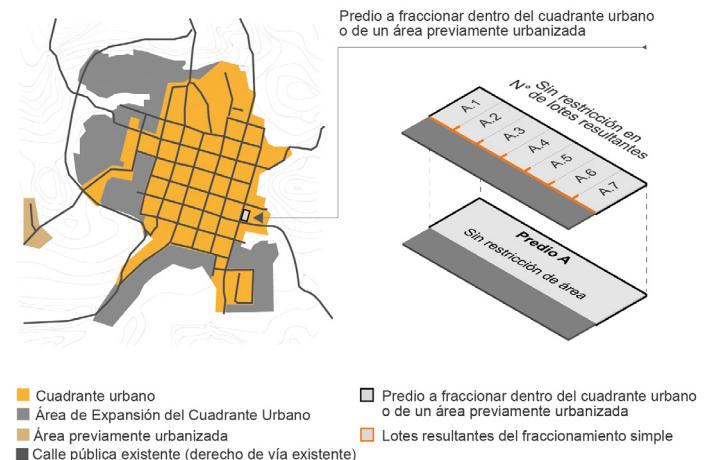


Figura 48. Fraccionamientos simples

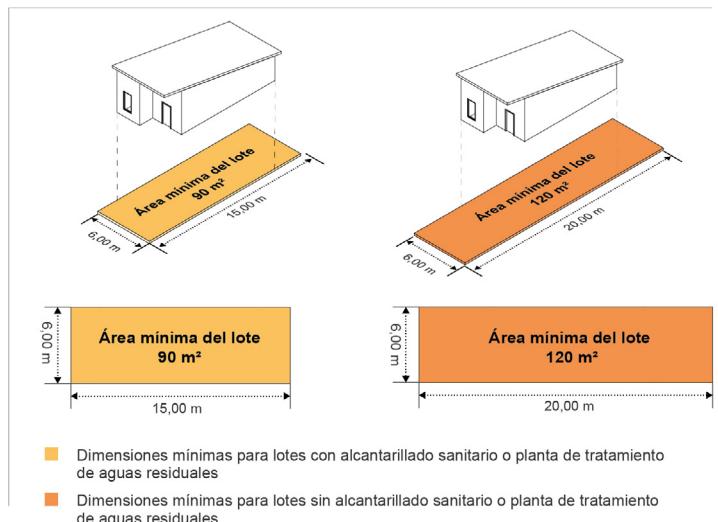
## ARTÍCULO 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples

En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento simple, el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación. El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m<sup>2</sup> cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m<sup>2</sup> siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

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



Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Figura 49. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples

## ARTÍCULO 16. Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples

Dentro de un cuadrante urbano o en un área previamente urbanizada se puede fraccionar un máximo de 4 lotes con frente menor a la norma en una misma finca, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- 1) El fraccionamiento realizado dé como resultado 8 lotes, 4 en su interior y 4 en el exterior, todos con frente a calle pública.
- 2) Los lotes interiores deben tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m.
- 3) Los lotes interiores deben tener una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja se denominará “acceso del predio” y no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella a excepción de tapias. Además, en todo el largo de la misma, debe ser uniforme, unidireccional y finalizar en ángulos rectos.
- 4) Los lotes exteriores deben tener un frente mínimo de 6,00 m.

Tanto los lotes interiores como los lotes exteriores deben cumplir con las dimensiones del área mínima establecidas en el Artículo 15. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos simples.

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

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

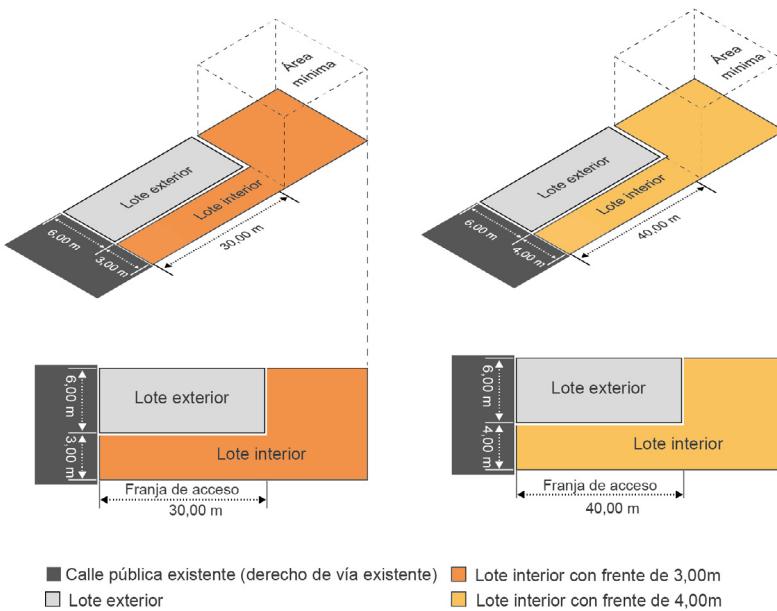


Figura 50. Lote con frente menor a la norma en fraccionamientos simples

## ARTÍCULO 17. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple

Cuando se realice un fraccionamiento simple, no se exige la cesión de área pública, debido a que se ubica en cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada.

## ARTÍCULO 18. Requisitos documentales para fraccionamiento simple

La municipalidad debe visar los fraccionamientos simples, y verificar que la finca madre donde se requiere realizar dicho fraccionamiento se encuentre ubicada en el cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya cedido el área pública correspondiente.

Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
  - 2) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento simple, acotar frente-fondo de estos y ancho del derecho de vía de la calle pública. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
  - 3) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento simple, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el Artículo 15. Dimensiones mínimas en predios de fraccionamientos simples, del presente reglamento.
  - 4) Disponibilidad del servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgado por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.
- Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley de Protección al Ciudadano de exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N. 8220, sus reformas o normativa que la sustituya.
- (Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)*

## SECCIÓN TERCERA: DEL FRACCIONAMIENTO CON FINES URBANÍSTICOS

### ARTÍCULO 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos

Conlleva la habilitación por primera vez de lotes para fines urbanísticos, por lo que debe cumplirse con la cesión del área pública del Artículo 21. Cesión de áreas públicas con fines urbanísticos, del presente reglamento.

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

- 1) Estar ubicados fuera de un cuadrante urbano o un área previamente urbanizada.
- 2) Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre.
- 3) Tener acceso directo a vía pública.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este reglamento en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- 6) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que estas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

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

En caso de no contar con los servicios públicos indispensables, el fraccionador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer dichos servicios.

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe proveer la recolección de las aguas pluviales de los lotes para evitar su empozamiento.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

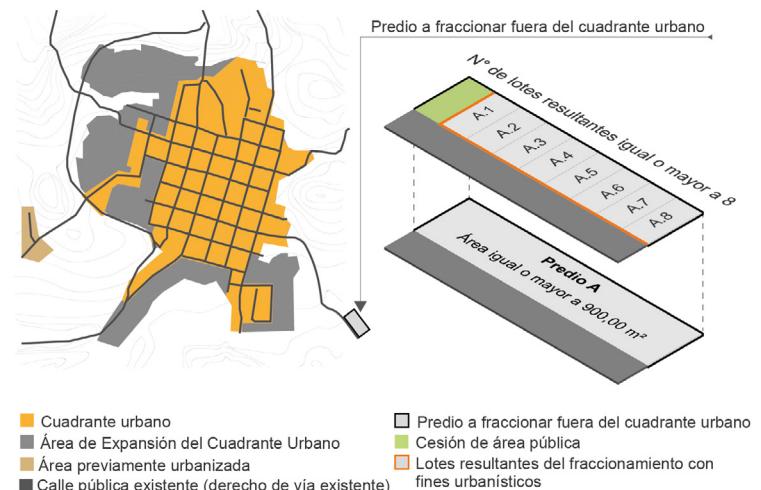


Figura 51. Fraccionamientos con fines urbanísticos

### ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos

En predios donde se pretenda realizar un fraccionamiento con fines urbanísticos el fondo del predio a fraccionar y el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. En caso de quedar restos de fincas producto de este tipo de fraccionamiento, también se debe cumplir con dicha relación. El frente mínimo de los lotes resultantes del fraccionamiento debe ser de 6,00 m.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m<sup>2</sup> cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m<sup>2</sup> siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

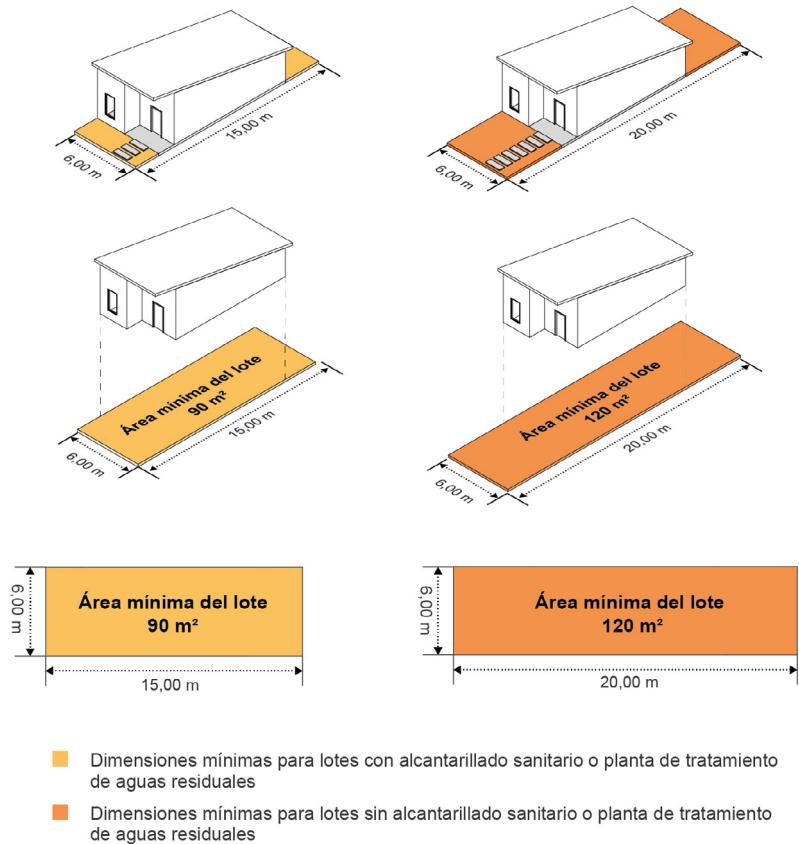


Figura 52. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos

## ARTÍCULO 20 BIS. Convenios para el cuidado, mantenimiento y atención de áreas públicas

Las municipalidades podrán suscribir convenios con asociaciones de vecinos o personas jurídicas que por interés directo como beneficiarios, vecinos o usuarios directos tengan la voluntad de hacerse cargo de la limpieza, mantenimiento, vigilancia y atención de las áreas de cesión pública.

(Así adicionado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

## ARTÍCULO 21. Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos

Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe ceder gratuitamente para uso público el 10% del área total a fraccionar, siempre que esta sea igual o mayor a 90 m<sup>2</sup> y la suma de los lotes a fraccionar sea de 8 o más lotes, ambas condiciones en conjunto. Dicha área se debe destinar a juegos infantiles, parques y facilidades comunitarias, en este orden de prioridad.

Cuando el 10% del área a ceder dé como resultado entre 90,00 m<sup>2</sup> y 250,00 m<sup>2</sup> la cesión puede darse en el sitio, o bien la municipalidad está facultada a solicitar al fraccionador la cesión del área en otro predio que determine, de acuerdo con sus necesidades. En caso de que el área a ceder sea mayor a 250,00 m<sup>2</sup>, la cesión de área debe darse en el sitio.

Las áreas cedidas deben ser traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público y ser utilizadas según lo indicado para urbanizaciones de uso residencial, en la sección tercera: Cesión de área pública del Capítulo IV del presente reglamento.

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

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

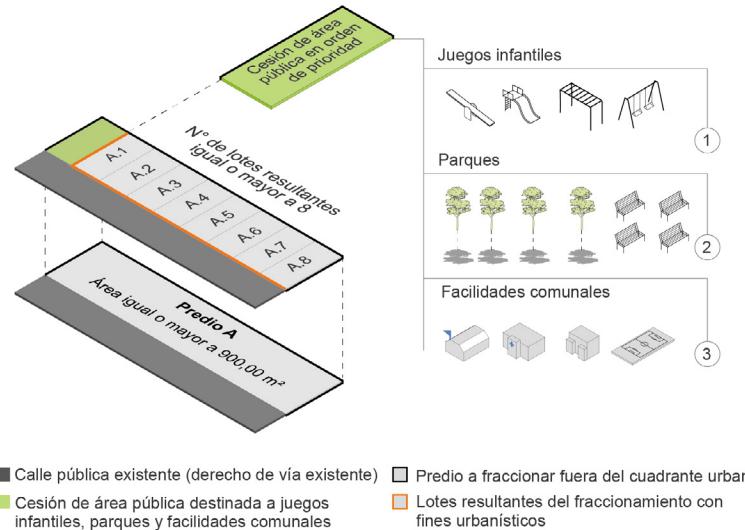


Figura 53. Cesión de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos

## ARTÍCULO 21 BIS. Excepción de cesión de áreas públicas y visado del INVU en fraccionamientos con fines urbanísticos.

Los fraccionamientos indicados en el artículo 21 de 7 lotes o menos, inferiores a 900 metros cuadrados con fines urbanísticos realizados frente a calle pública existente, ubicados fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada, cuyos fraccionamientos sean 7 lotes o menos, no deben realizar la cesión de áreas para uso público; y serán visados únicamente por la municipalidad correspondiente.

Los lotes resultantes de estos fraccionamientos deben cumplir las disposiciones en cuanto a condiciones y dimensiones mínimas establecidas en los artículos 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos y 20 Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos del presente reglamento. Asimismo, debe cumplir con los requisitos documentales establecidos en el Artículo 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos con excepción del inciso 5) del mismo reglamento, bajo el entendido que requiere contar únicamente con el visado municipal.

(Así adicionado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

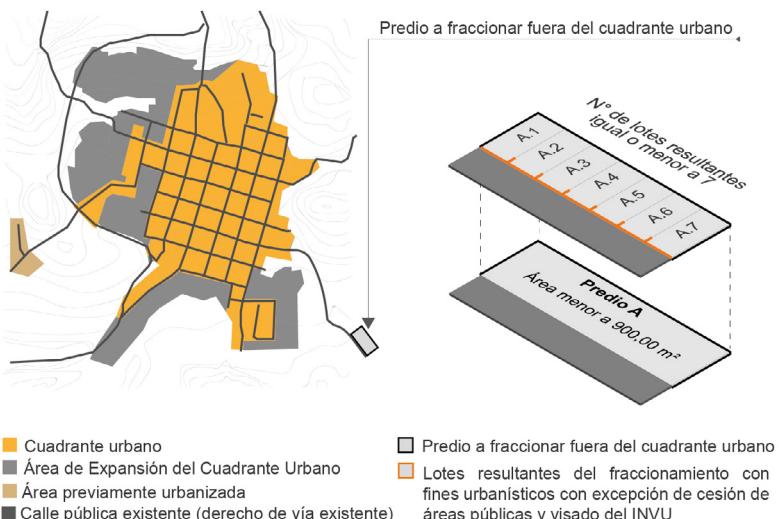


Figura 54. Excepción de cesión de áreas públicas y visado del INVU en fraccionamientos con fines urbanísticos

## ARTÍCULO 22. Requisitos documentales para el visado de fraccionamiento con fines urbanísticos

Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, el fraccionador debe presentar ante el INVU, previo al visado municipal, los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- 2) Certificado de uso de suelo otorgado por la municipalidad respectiva que debe señalar como mínimo el número de plano catastrado, el uso, retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima. Además, la municipalidad que lo emita debe indicar en el documento el periodo de vigencia. Para cualquier cambio de uso de suelo de agrícola a forestal, deberá cumplirse con el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos Ley N°7779 del 30 de abril de 1998 y sus reformas o la normativa que les sustituya. En caso de estar afectado el predio por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de estas.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos técnicos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe tener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes y del área a ceder para uso público del fraccionamiento con fines urbanísticos, acotar frente-fondo de estos, indicar el ancho del derecho de vía de la calle pública, las mejoras a media calle de calzadas, aceras, cordón y caño, rampas y ampliación vial en caso de requerirse. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 4) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento con fines urbanísticos, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del

Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos, del presente Reglamento.

- 5) Planos individuales de agrimensura de las áreas públicas a ceder a la municipalidad, incluido el equipamiento de juegos infantiles. Estos planos deben ser georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.
- 6) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

El INVU cuenta con un plazo de 15 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones en la propuesta, este cuenta con un plazo máximo de 8 días hábiles para resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

Una vez que se cuente con el visado del INVU, el fraccionador debe solicitar el visado municipal de la propuesta del fraccionamiento con fines urbanísticos.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 003-2026, Artículo III, Inciso 5) del 22 de enero del 2026, publicado en La Gaceta N°25 del viernes 6 de febrero del 2026)

## SECCIÓN CUARTA: EXCEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTO PARA USO RESIDENCIAL

### 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.

Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes mediante accesos excepcionales para fines de control, municipal, seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y fiscalización de los servicios públicos cuando ello sea requerido y cualquier otro similar. Las municipalidades y otras instituciones públicas no tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios al acceso excepcional ni a los lotes que éste sirve.

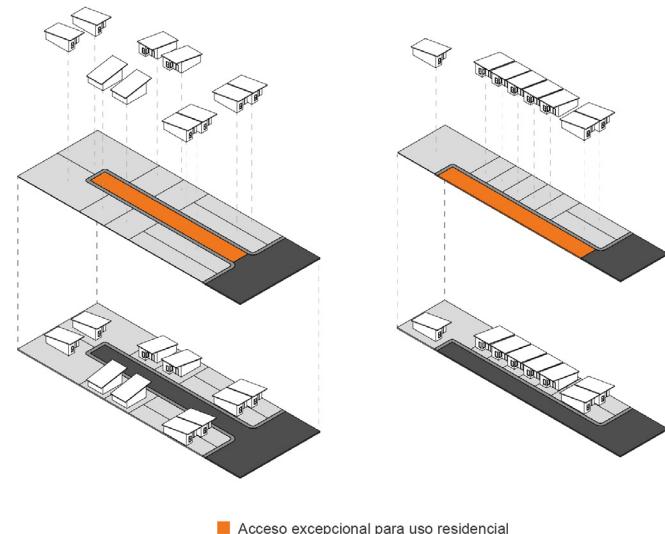


Figura 55. Acceso excepcional para uso residencial

## **ARTÍCULO 24. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial.**

Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de los cuadrantes urbanos y en las áreas de expansión de estos, los cuales podrán ser delimitados por las municipalidades mediante el “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión” del INVU, de conformidad con el Transitorio Segundo, Cuadrantes de la Ciudad, del presente reglamento.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

## **ARTÍCULO 25. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.**

El acceso excepcional para uso residencial no constituye una vía pública, sin embargo, es de uso común para los lotes resultantes de esta excepción de fraccionamiento. Dicho acceso debe cumplir con las siguientes disposiciones:

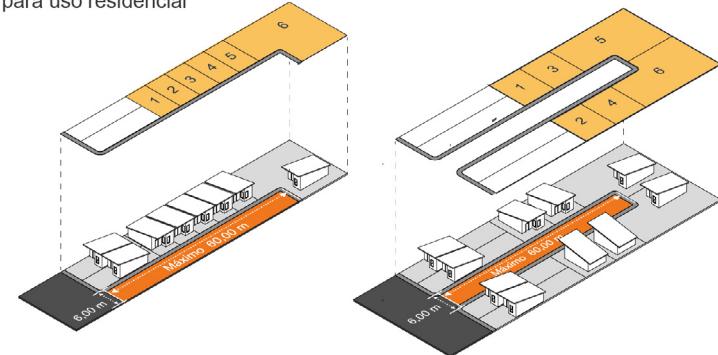
- 1)** El ancho debe ser en todos los casos de 6,00 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño, así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya.
- 2)** La longitud del acceso no debe exceder de 60,00 m medidos desde la vía pública.
- 3)** Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima establecida en el ARTÍCULO 20. Dimensiones mínimas de predios en fraccionamientos con fines urbanísticos.
- 4)** Frente al acceso excepcional para uso residencial solamente se puede fraccionar un máximo de 6 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.

- 5)** Debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial.
- 6)** Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.

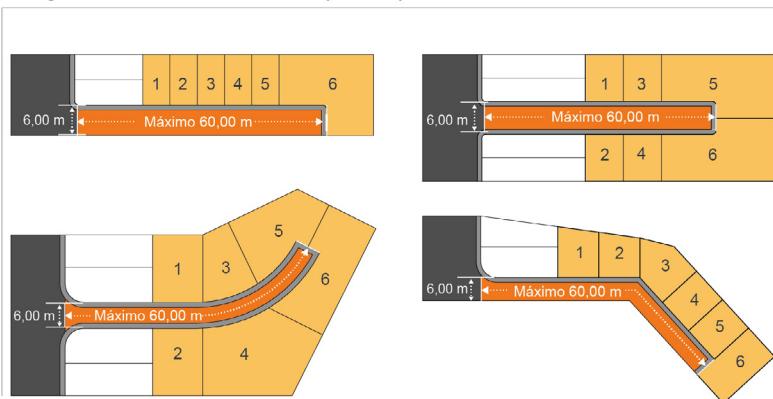
Toda excepción de fraccionamiento para uso residencial debe prever la recolección de las aguas pluviales de los lotes resultantes, para evitar su empozamiento. No se permiten dos accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos ni continuos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación- frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por el INVU y la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa Figura , para contravenir normas urbanísticas.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

Número máximo de lotes resultantes de la excepción del fraccionamiento para uso residencial



## Longitud máxima del acceso excepcional para uso residencial



## Simbología

- █ Lotes resultantes de la excepción de fraccionamiento para uso residencial
- █ Calle pública existente (derecho de vía existente)
- █ Acceso excepcional para uso residencial
- Lotes no contabilizados como resultantes de la excepción de fraccionamiento para uso residencial
- █ Aceras de 1,20m de ancho

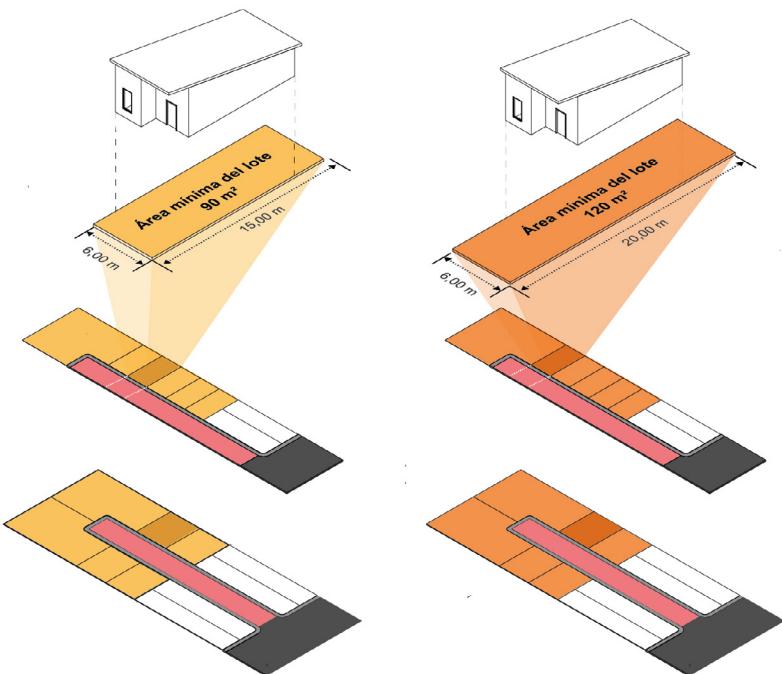
Figura 56. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial

## ARTÍCULO 26. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial

En la excepción del fraccionamiento para uso residencial, el área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m<sup>2</sup> cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m<sup>2</sup> siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA. El frente mínimo de los lotes resultantes debe ser de 6,00 m.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

El área del acceso no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.



- █ Calle pública existente (derecho de vía existente)
- █ Acceso excepcional para uso residencial
- █ Aceras de 1,20m de ancho
- █ Dimensiones mínimas para lotes con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento de aguas residuales
- █ Dimensiones mínimas para lotes sin alcantarillado sanitario o planta de tratamiento de aguas residuales
- █ El área del acceso no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote

Figura 57. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial

## ARTÍCULO 27. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial.

La excepción del fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial debe contar, previo al visado municipal, con el visado emitido por el INVU. Para tramitar el visado de esta excepción de fraccionar, el interesado debe presentar ante el INVU según corresponda, los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.
- 2) Certificado de uso de suelo.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes, acotar frente-fondo de estos y ancho y largo del acceso excepcional para uso residencial. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- 4) Planos individuales de agrimensura resultantes del fraccionamiento correspondientes a cada lote resultante de la excepción del fraccionamiento de uso residencial, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el ARTÍCULO 26. Dimensiones mínimas de predios en la excepción de fraccionamientos para uso residencial del presente Reglamento. El área del acceso excepcional deberá estar contenido en los lotes resultantes de manera que esto permita su constitución en el asiento registral del Registro Inmobiliario, en favor y en contra de cada uno de los lotes fraccionados.
- 5) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

El INVU cuenta con un plazo de 15 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones en la propuesta, este cuenta con un plazo máximo de 8 días hábiles para resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

Una vez que se cuente con el visado del INVU, el fraccionador debe solicitar el visado municipal de la propuesta del fraccionamiento.

*(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)*

El área del acceso excepcional para uso residencial debe constituirse en el asiento registral del Registro Inmobiliario, en favor de cada uno de los lotes fraccionados y en contra del resto de finca que genera el fraccionamiento

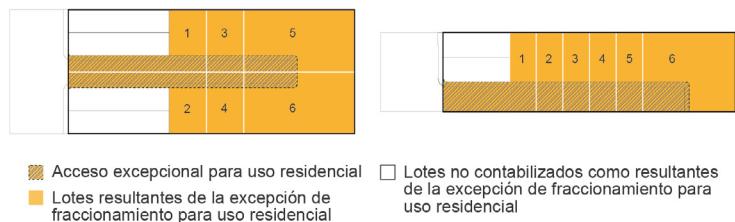


Figura 58. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial

## ARTÍCULO 28. Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial

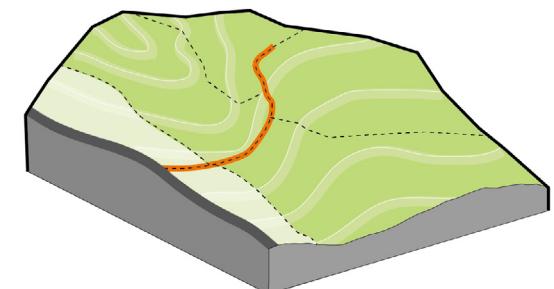
En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas sobre la vía pública. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios.

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

### ARTÍCULO 29. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se encuentra normados en el presente Reglamento, son aquellos que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 003-2026, Artículo III, Inciso 5) del 22 de enero del 2026, publicado en La Gaceta N°25 del viernes 6 de febrero del 2026).



- Acceso por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas
- Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto
- Predios frente a vía pública existente
- Vía pública existente

Figura 59. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

### ARTÍCULO 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto

Las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas deben tener un área mínima de 5 000,00 m<sup>2</sup>. Todo lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad en su plan regulador, los entes competentes en materia ambiental y los planes regionales vigente.

Cuando el predio se localice dentro del Gran Área Metropolitana, el área mínima para parcelas agrícolas es 7000,00 m<sup>2</sup>, según lo establece la Reforma Plan Regional Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana, Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, el Decreto Ejecutivo N°38334-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG, denominado: Aprueba Plan GAM 2013-2030, Actualización del Plan Regional de la Gran Área Metropolitana, sus reformas o normativa que les sustituya

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 003-2026, Artículo III, Inciso 5) del 22 de enero del 2026, publicado en La Gaceta N°25 del viernes 6 de febrero del 2026).

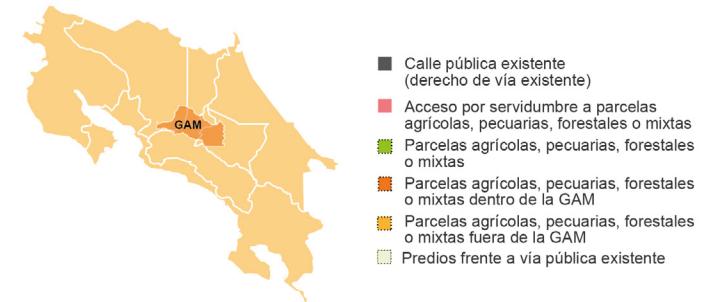
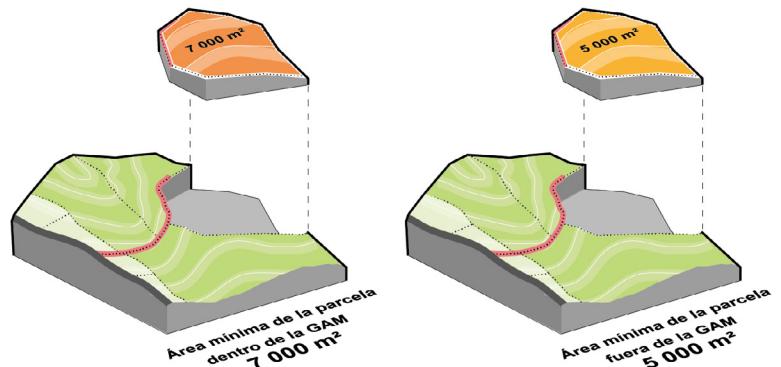


Figura 60. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto

## ARTÍCULO 31. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto ubicados frente a calle pública

Los predios que enfrenten una vía pública pueden fraccionarse para actividades agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, siempre que el área de cada uno de los predios resultantes no sea inferior a 900,00 m<sup>2</sup>.

Este fraccionamiento debe indicar en planos que su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria, forestal o mixta. No requiere de lo dispuesto en el Artículo 13. Garantía del recurso hídrico en fraccionamientos, hasta que se tramite el permiso de construcción. Al considerar que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones, deben contar únicamente con el visado de la Municipalidad.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

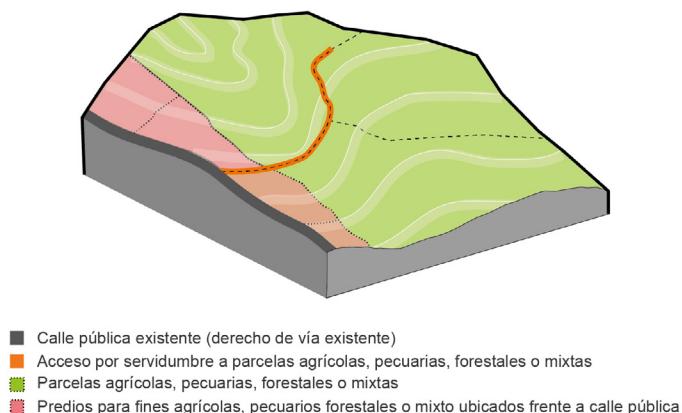


Figura 61. Dimensiones mínimas de predios para fines agrícolas, pecuarios forestales o mixto ubicados frente a calle pública

## ARTÍCULO 32. Cobertura máxima

En el fraccionamiento de parcelas y predios con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, la cobertura máxima será de un 25%.

En este 25% de cobertura máxima, deberá contabilizarse:

- 1) El área total máxima de construcción de una única vivienda unifamiliar de hasta 300,00 m<sup>2</sup>, que puede edificarse en una o dos plantas; las casas de trabajadores agrícolas y aquella infraestructura agroturística asociada a la actividad agropecuaria que se desarrolle en la parcela. La sumatoria total de estas áreas no excederá el 10%.
- 2) Demás infraestructura agropecuaria según definición del presente reglamento.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad a través de su Plan Regulador y los entes competentes en materia ambiental.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 003-2026, Artículo III, Inciso 5) del 22 de enero del 2026, publicado en La Gaceta N°25 del viernes 6 de febrero del 2026)

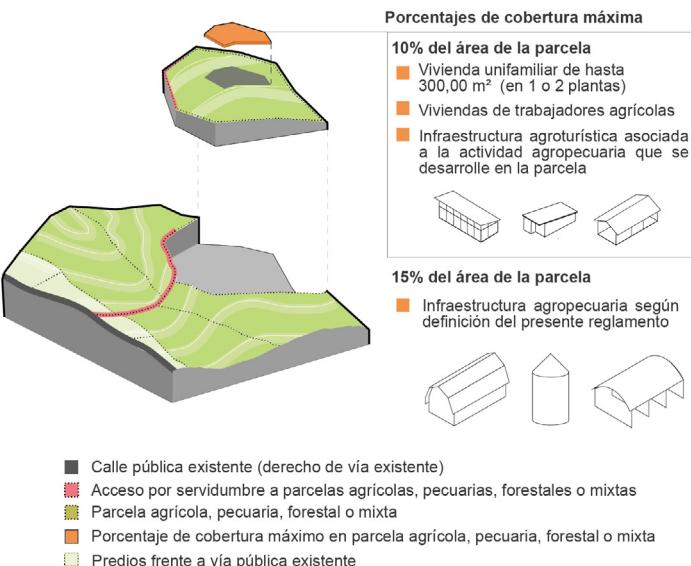


Figura 62. Cobertura máxima

## ARTÍCULO 33. Accesos por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.

Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada uno de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable.

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

Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede de realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en esta sección del presente Reglamento.

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)



Figura 63. Accesos por servidumbres a parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos.

## ARTÍCULO 34. Parcelas con cobertura boscosa

Para el fraccionamiento de parcelas con cobertura boscosa el área mínima debe ser de 20 000 m<sup>2</sup>, de conformidad con lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que le sustituya.

La Administración Forestal del Estado puede autorizar la intervención o aprovechamiento del bosque en las parcelas con cobertura boscosa, en tanto no sea mayor del 10% de su área total; dicho aprovechamiento del bosque no debe sobrepasar este porcentaje autorizado, el cual puede de ser utilizado en forma gradual.

El área de la servidumbre de las parcelas con cobertura boscosa debe ser contabilizada dentro del porcentaje de intervención o aprovechamiento del bosque.

Todo lo anterior conforme a lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°25721-MINAE, y sus reformas o la normativa que les sustituya.

## ARTÍCULO 35. Excepción de cesión de área pública

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

## ARTÍCULO 36. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos

La Municipalidad debe visar los fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos. Para su respectivo visado, el fraccionador debe presentar ante la Municipalidad al menos los siguientes requisitos documentales:

- 1) Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.
- 2) Certificado de uso de suelo.
- 3) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; este plano debe contener el diseño del

## CAPÍTULO IV. URBANIZACIONES

conjunto de todas las parcelas resultantes del fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, acotar ancho y largo del acceso por servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir, y largo del acceso por servidumbre agrícola, pecuaria o forestal. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.

- 4) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada parcela resultante de fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el Artículo 30. Dimensiones mínimas de parcelas en fraccionamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto del presente Reglamento. Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya. Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por la municipalidad en la materia, o las disposiciones que dicten los entes competentes en materia ambiental.

Para los requisitos documentales que sean otorgados por la misma municipalidad, se debe cumplir con el procedimiento de coordinación institucional, establecido en la Ley Protección al Ciudadano de Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N°8220, sus reformas o normativa que la sustituya.

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

(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)

### SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES DE URBANIZACIONES

#### ARTÍCULO 37. Condiciones para urbanizar predios

El desarrollo de urbanizaciones es permitido siempre que el predio a urbanizar cumpla con las siguientes condiciones:

- 1) Tener acceso directo a vía pública.
- 2) Contar con sistema de abastecimiento de agua potable, sistema de tratamiento de aguas residuales, sistema de alcantarillado pluvial, disponibilidad de servicio eléctrico y red de telecomunicaciones. En caso de no contar con los servicios descritos, el urbanizador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios.
- 3) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con la urbanización propuesta.

Para los sistemas de abastecimiento de agua potable, sistema de tratamiento de las aguas residuales y sistema de recolección y disposición de aguas pluviales, se deben cumplir las disposiciones definidas en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Sistema Pluvial del AyA y sus reformas o normativa que la sustituya.

Cuando en la colindancia del predio existan urbanizaciones ya construidas, se debe dar continuidad a la infraestructura vial, mediante la integración física y funcional.

El profesional responsable del proyecto de urbanización debe considerar en el diseño de sitio las condiciones naturales del área, tomando en

cuenta no solo las del predio a desarrollar sino también las de sus interacciones. Además, debe considerar las características naturales del predio, o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar.

### **ARTÍCULO 38. Cesión de área pública**

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

### **ARTÍCULO 39. Sistema de abastecimiento de agua potable**

Toda urbanización debe contar con un sistema de abastecimiento de agua potable, que garantice la disponibilidad del servicio, mediante la infraestructura y el equipamiento para la captación del recurso hídrico, su potabilización y distribución.

La disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua debe ser otorgada por el AYA, una ASADA u otro operador encargado de brindar el servicio, mediante la emisión de un documento que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa para la producción de agua potable para el abastecimiento de todos los lotes resultantes de la urbanización.

Cuando la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua sea otorgada por el AYA o una ASADA se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA. Para la construcción de la infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En caso que la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua se otorgue a través de otro operador, se debe cumplir además de lo establecido por el AYA, las disposiciones definidas por el operador.

Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, también se debe contar con la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua para la cantidad del número de lotes adicionales.

### **ARTÍCULO 40. Sistema de tratamiento de aguas residuales**

En todo proyecto de urbanización las aguas residuales deben ser conducidas hacia un sistema de tratamiento, que garantice la capacidad de la infraestructura para la depuración de las aguas residuales; para esto se debe contar con un documento que certifique la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales en la urbanización propuesta, a través de alcantarillado sanitario.

Cuando la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales sea otorgada por el AYA, se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA. Para la construcción de la infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya. En caso que la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales se otorgue a través de otro operador, se debe cumplir además de lo establecido por el AYA, las disposiciones definidas por el operador.

Los proyectos de urbanizaciones pueden ser exonerados de la construcción de la red de alcantarillado sanitario siempre que se cuente con la Resolución Administrativa emitida por el AYA, según lo establecido en el Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA, sus reformas o normativa que lo sustituya.

De no contar con disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales por medio de alcantarillado sanitario, el urbanizador debe construir las obras que permitan conectarse a un sistema colector futuro, cuya descarga de las aguas residuales converja hacia alguno de los siguientes sistemas:

- 1)** Planta de tratamiento de aguas residuales, para lo cual es requerido el permiso de ubicación del MINSA.
- 2)** Tanque séptico o similar, para lo que se debe presentar una copia de las pruebas de infiltración del suelo, memoria de cálculo del tanque séptico o similar, y sistemas de infiltración del MINSA.

Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, también se debe contar con la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales para la cantidad del número de lotes adicionales.

## ARTÍCULO 41. Pruebas de infiltración

Toda urbanización que no cuente con sistema de alcantarillado sanitario debe realizar las pruebas de infiltración, para evaluar la cantidad de agua que penetra en el suelo y definir la permeabilidad de éste.

Para esto se debe cumplir lo dispuesto, en relación con infiltración o percolación de aguas residuales, en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE y sus reformas o la normativa que la sustituya.

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

## ARTÍCULO 42. Sistema de alcantarillado pluvial

En materia de sistemas de recolección y disposición de aguas pluviales, se deben cumplir las disposiciones establecidas en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En todo proyecto de urbanización las aguas pluviales deben ser conducidas hacia un sistema de alcantarillado pluvial, que garantice por medio de tuberías, conductos y demás obras accesorias, el vertido de las aguas de lluvia hacia lugares naturales de disposición.

Para la construcción de la infraestructura del sistema de alcantarillado pluvial se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En el caso de preverse en el predio terrazos, el profesional responsable del proyecto debe procurar la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenir la erosión de taludes y el empozamiento que pueda tener el predio.

Para la descarga final del sistema de alcantarillado pluvial, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad respectiva; las obras de infraestructura de este sistema deben ser entregadas al gobierno municipal.

Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, y esto implique el cambio del punto de desfogue, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad respectiva.

## 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 colindan 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.

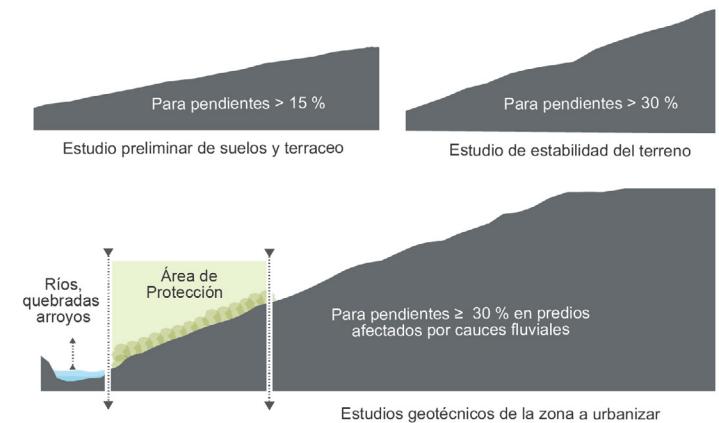


Figura 64. Terrenos con pendiente

## ARTÍCULO 44. Movimiento de Tierras

Cuando se deba efectuar movimiento de tierras en urbanizaciones que se realicen sobre terrenos con pendientes mayores al 15% se deben cumplir con las siguientes disposiciones:

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

Cuando en una urbanización las áreas destinadas a la construcción de viviendas requieran estar ubicadas en zonas de relleno, el urbanizador debe presentar estudios que especifiquen el grado de compactación de los rellenos. Además, los sitios de relleno pueden ser utilizados para parques, en cuyo caso debe especificarse en los planos constructivos los muros de retención, taludes y elementos protectores contra accidentes.

Para los casos anteriores, el profesional responsable debe verificar que se cumplan todas las recomendaciones indicadas en los estudios y especificar en los planos constructivos los elementos de estabilización de suelos a implementar, así como en la memoria de cálculo y los estudios de compactación de rellenos.

No debe dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas; estos deben de disponerse conforme a la Ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N°8839, sus reformas o la normativa que la sustituya.

## ARTÍCULO 45. Lotificación

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

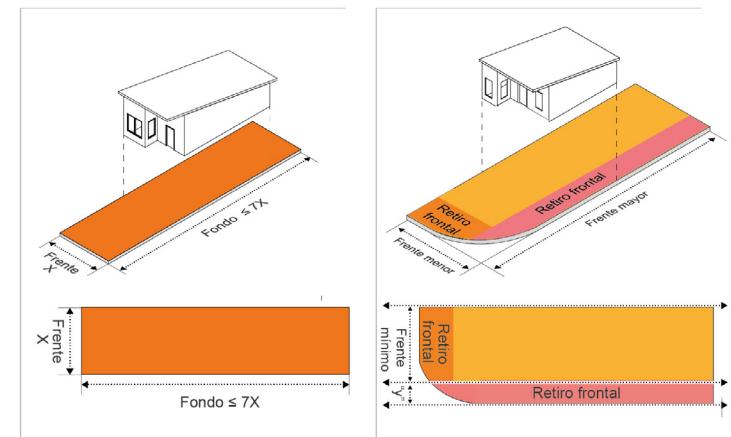
- 1) Deben cumplir con las áreas y frentes mínimos, según lo establecido en la SECCIÓN SEGUNDA: USOS DE LAS URBANIZACIONES del presente Capítulo.
- 2) El fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente.

3) Los linderos laterales de los lotes deben tener preferiblemente un ángulo de 90° en relación con la línea de cordón y caño. Cuando las características físicas del predio no permitan esta condición, la relación puede variar, siempre que garantice la regularidad del lote.

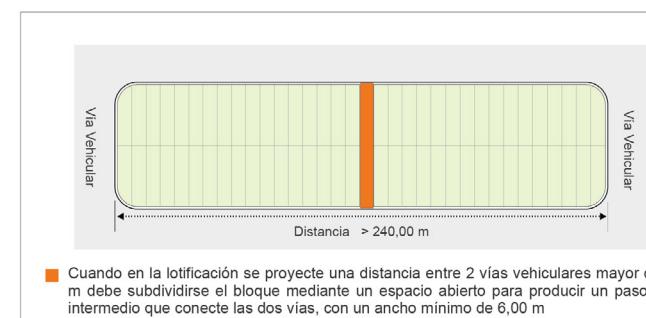
- 4) Los lotes resultantes deben quedar completamente libres de cualquier tipo de afectación.

Cuando en la lotificación se proyecte una distancia entre 2 vías vehiculares mayor de 240,00 m debe subdividirse el bloque mediante un espacio abierto para producir un paso peatonal intermedio que conecte las dos vías, con un ancho mínimo de 6,00 m.

En los lotes esquineros, el frente menor permitido debe corresponder como mínimo a la sumatoria del frente mínimo establecido en el presente Capítulo, más el retiro frontal correspondiente.



"y" = Ancho del retiro frontal del frente mayor



■ Cuando en la lotificación se proyecte una distancia entre 2 vías vehiculares mayor de 240,00 m debe subdividirse el bloque mediante un espacio abierto para producir un paso peatonal intermedio que conecte las dos vías, con un ancho mínimo de 6,00 m

Figura 65. Lotificación

## **ARTÍCULO 46. Áreas de protección forestal y de nacientes de agua**

Tratándose de proyectos de urbanización en predios que contengan o colindan con áreas protección, es obligatorio solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU, de conformidad con la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya. El alineamiento oficial debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones vigente.

En proyectos de urbanización ubicados en predios que colindan o que dentro del mismo se encuentren nacientes de agua, el urbanizador debe tramitar el Dictamen de Cuerpo de Agua ante la Dirección de Aguas del MINAE, para la determinación de la afectación. En caso que el dictamen indique que el cuerpo de agua es naciente permanente, se debe tramitar la solicitud de alineamiento en el INVU.

El área de protección forestal y de nacientes de agua no debe computarse dentro del área urbanizable, ni en el porcentaje destinado para uso público, según lo establecido en la SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA de este Capítulo. En el área de protección no se pueden realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del predio, esto implica prohibición de terrazos y depósito o extracción de materiales.

En casos muy calificados, según lo establecido en la Ley de Aguas, Ley N°276, sus reformas o normativa que la sustituya, el MINAE puede autorizar obras en cauces de dominio público cuando se demuestre que no producen deterioro a los recursos naturales locales.

## **ARTÍCULO 47. Entubamiento de ríos**

Cuando el predio a urbanizar se encuentre afectado por un cauce fluvial, para realizar trabajos de canalización o entubamiento, se debe contar con el visto bueno de la Dirección de Aguas del MINAE. El área utilizada para la canalización continúa siendo inalienable según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya.

En el caso que se entube una quebrada o arroyo, se modifique su eje y se rectifique su cauce, deben aplicarse las restricciones de las áreas de protección establecidas en la Ley Forestal, Ley N° 7575, a partir del borde del cauce en su entrada y salida del tubo.

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

## **ARTÍCULO 48. Aprovechamiento maderable en predios a urbanizar**

Cuando se requiera la tala de árboles maderables para su aprovechamiento en predios a urbanizar, se debe cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento para Trámite de Permisos y Control del Aprovechamiento Maderable en Terrenos de Uso Agropecuario, Sin Bosque y Situaciones Especiales en Costa Rica, Oficialización de "Sistema de Información para el control del aprovechamiento forestal (SICAF), Decreto Ejecutivo N°38863-MINAE y sus reformas o normativa que lo sustituya.

## **ARTÍCULO 49. Localización de redes de servicios**

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

Cuando el predio a urbanizar se encuentre ya afectado por servidumbres que den paso a los servicios indicados, estas deben quedar en el área pública destinada a vías, siempre que el ente encargado de brindar el servicio lo autorice.

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

Cuando las redes sean de servicios del AYA, se deben cumplir las disposiciones en cuanto a ubicación física de la conexión y de tuberías, del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA y la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o normativa que les sustituya.

## SECCIÓN SEGUNDA: USOS DE LAS URBANIZACIONES

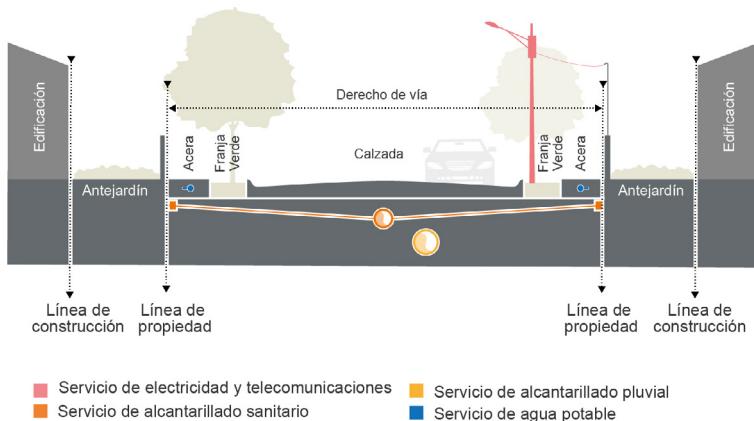


Figura 66. Localización de redes de servicio

### ARTÍCULO 50. Plano General de Urbanización o Conjunto Residencial

Una vez construida la urbanización, para la aprobación de la segregación de los lotes resultantes, se debe gestionar el visado del plano general de la urbanización, según lo establecido en el CAPÍTULO VIII PLANO GENERAL DE URBANIZACIONES O CONJUNTOS RESIDENCIALES de este Reglamento.

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

### ARTÍCULO 51. Tipos de urbanizaciones

Se pueden realizar urbanizaciones con los siguientes destinos de uso, de acuerdo con el certificado de uso de suelo emitido por la municipalidad respectiva:

- 1) Urbanización de uso residencial.
- 2) Urbanización de uso comercial.
- 3) Urbanización de uso industrial.
- 4) Urbanización de usos Mixtos.

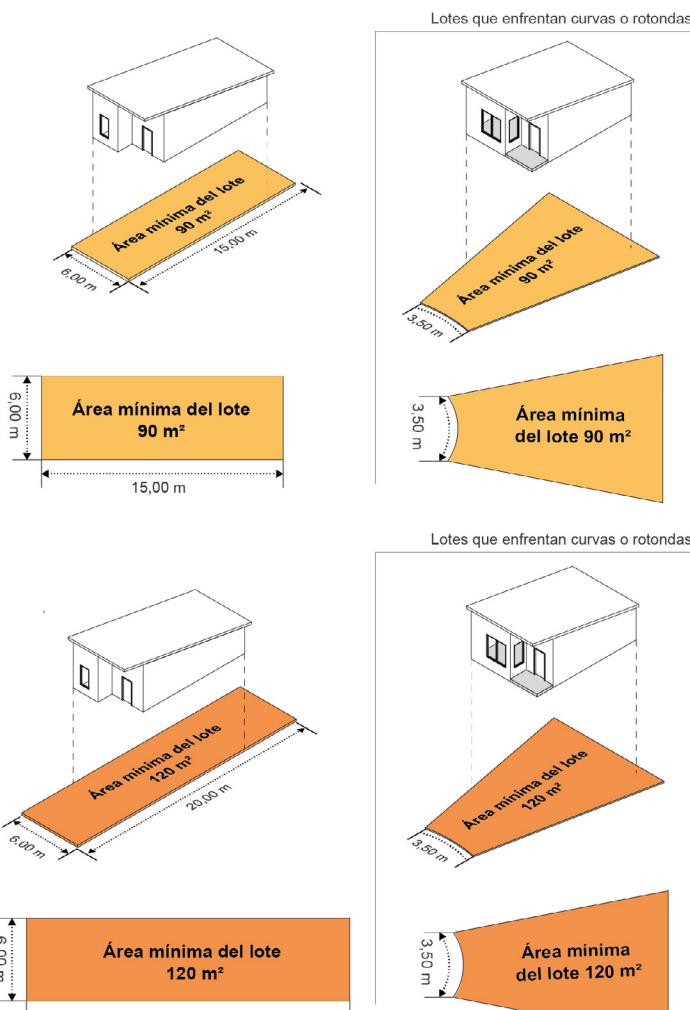
En ningún caso se permiten accesos excepcionales para uso residencial dentro de proyectos de urbanización.

### ARTÍCULO 52. Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial

Cuando se pretenda realizar una urbanización, el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. El frente mínimo de los lotes resultantes de la urbanización debe ser de 6,00 m; cuando los lotes enfrenten rotondas y medias rotondas, deben contar con un frente mínimo de 3,50 m cuando cumplan con el área mínima establecida en el presente artículo.

El área mínima de los lotes resultantes debe ser de 90,00 m<sup>2</sup> cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir alguno de los anteriores, el área mínima requerida es de 120,00 m<sup>2</sup> siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA.

Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.



- Dimensiones mínimas para lotes con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento de aguas residuales
- Dimensiones mínimas para lotes sin alcantarillado sanitario o planta de tratamiento de aguas residuales

Figura 67. Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 53. Normativas urbanísticas para edificaciones en urbanizaciones de uso residencial

Las edificaciones en urbanizaciones de uso residencial deben cumplir lo siguiente:

- 1) Densidad: Se aplica el cálculo para el número máximo de unidades habitacionales por lote establecido en la presente Sección.
- 2) Cobertura máxima del predio: 75%. En caso que el lote sea esquinero, la cobertura puede aumentarse hasta un 80%.
- 3) Área de construcción: Se calcula de acuerdo a la normativa de altura, retiros y cobertura del Reglamento de Construcciones vigente.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones emitidas por la municipalidad y los entes competentes en materia ambiental.

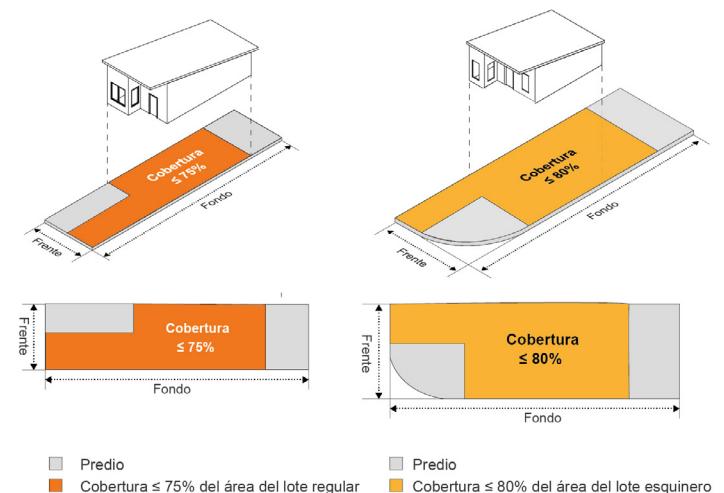


Figura 68. Normativas urbanísticas para edificaciones en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 54. Número máximo de unidades habitacionales por predio en urbanizaciones de uso residencial

En las urbanizaciones de uso residencial, el número de unidades habitacionales que se puede admitir en predios ubicados dentro de una urbanización, depende que haya o no servicio de alcantarillado sanitario. El número máximo es el resultado de dividir el área total del predio entre el área tributaria asignada a cada unidad habitacional, según el número de dormitorios.

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

Para el cálculo del número máximo de unidades habitacionales por predio dentro de una urbanización se aplica la siguiente tabla:

Nº dormitorios	Área Tributaria Asignada	
	Sin alcantarillado sanitario ni planta de tratamiento	Con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento
3.....	..... 120	..... 90
2.....	..... 105	..... 75
1.....	..... 90	..... 60
.		

De no existir alcantarillado sanitario en funcionamiento, o en caso que el proyecto no cuente con planta de tratamiento, el número máximo de unidades habitacionales que se pueden construir en un predio, está sujeto al área libre requerida para ubicar el sistema de drenaje en la longitud y área que resulten de la prueba de infiltración, la cual debe realizarse de conformidad con el MINSA. En todo caso, el área resultante no puede ser inferior a 6,00 m<sup>2</sup> por persona.

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

Las regulaciones en cuanto a sistemas públicos de abastecimiento de agua potable, de recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales y pluviales se rigen por las normas que fije el AyA.

Número máximo de unidades habitacionales por predio en urbanizaciones de uso residencial sin alcantarillado sanitario ni planta de tratamiento



Número máximo de unidades habitacionales por predio en urbanizaciones de uso residencial con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento



UH = Unidad Habitacional

■ UH de 1 dormitorio ■■ UH de 2 dormitorios ■■■ UH de 2 dormitorios

Figura 69. Número máximo de unidades habitacionales por predio en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 55. Servicios comerciales o particulares en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial se debe destinar una cantidad de lotes para uso comercial y servicios particulares, siempre que el área requerida para estos usos sea igual o mayor al lote mínimo de la urbanización.

El urbanizador debe reservar esta área para los siguientes usos, indicados en m<sup>2</sup> por vivienda, y en orden de prioridad:

M <sup>2</sup> /Persona	Uso
1,00	Pulperías o abastecedores
3,00	Supermercados y tiendas
0,75	Oficinas para servicios personales como barbería, soda, lavandería, salón de belleza, cafetería
0,25	Oficinas para servicios profesionales
0,50	Artesanía y talleres de reparación de electrodomésticos
0,50	Estacionamientos

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

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

Cuando el cálculo del área requerida mínima sea mayor al lote mínimo, ésta se puede distribuir y ubicar en un mismo lote o en diferentes lotes, siempre que éstos cumplan con el área mínima según lo establecido en el ARTÍCULO 52. Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial, del presente Reglamento.

En el diseño de sitio de la urbanización se debe indicar el área de uso comercial, así como en la tabla de áreas.

## ARTÍCULO 56. Urbanizaciones de uso industrial

En todo proyecto de urbanización de uso industrial se debe aplicar la siguiente norma según su clasificación:

- 1) Tipo 1: Área mínima de lote 420,00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de lote 14,00 m, cobertura 70%.
- 2) Tipo 2: Área mínima de lote 700,00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de lote 18,00 m y cobertura 65%.
- 3) Tipo 3: Área mínima de lote 1000,00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de lote 20,00 m y cobertura 60%.

Los usos permitidos para cada uno de estos tipos de industria, son los establecidos en el anexo denominado Clase de Industria del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana del INVU, sus reformas o normativa que lo sustituya.

En caso que los predios a urbanizar estén ubicados dentro de las áreas delimitadas por el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales en la Gran Área Metropolitana, sus reformas o normativa que lo sustituya, se debe acatar todas las disposiciones establecidas en dicho Reglamento.

Las edificaciones ubicadas en urbanizaciones de uso industrial deben cumplir con las disposiciones del Reglamento General para Autorizaciones y Permisos Sanitarios de Funcionamiento Otorgados por el Ministerio de Salud, Decreto Ejecutivo N°39472-S, y sus reformas o las normativas que los sustituya, así como del Capítulo de Establecimientos Industriales y de Almacenamiento del Reglamento de Construcciones vigente.

Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento y disposiciones de retiros, según lo establecido en el Reglamento de Construcciones vigente.

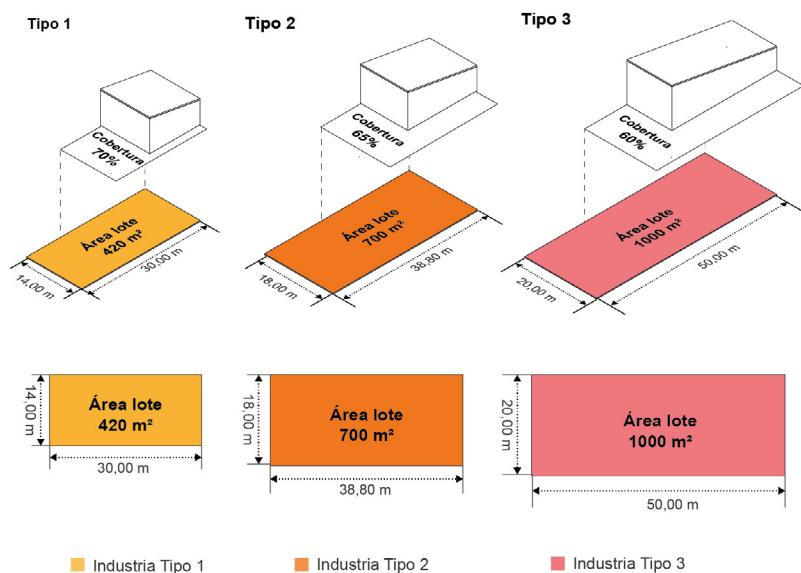


Figura 70. Urbanizaciones de uso industrial

## ARTÍCULO 57. Urbanizaciones de uso comercial

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

- 1) Área mínima de lote: 100,00 m<sup>2</sup>.
- 2) Frente mínimo de lote: 7,00 m.

Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles. Para las disposiciones de retiros y cobertura debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones.

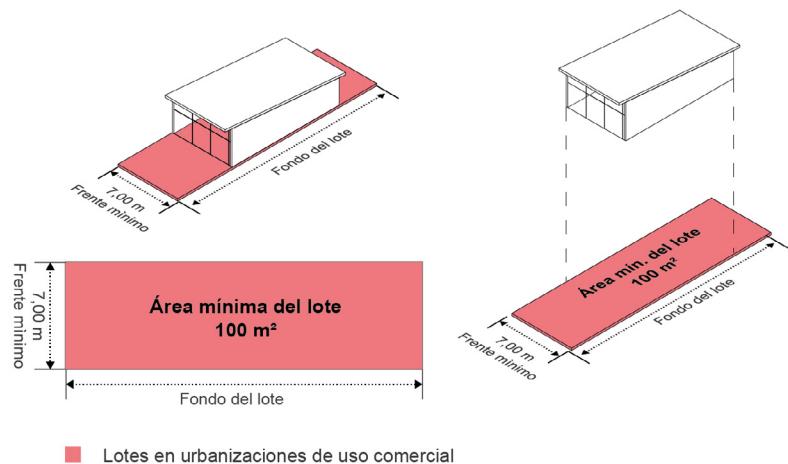


Figura 71. Urbanizaciones de uso comercial

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

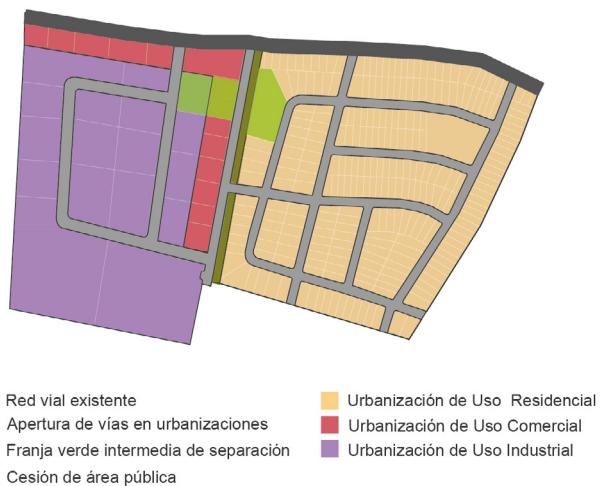


Figura 72. Urbanizaciones de uso mixto

## ARTÍCULO 58. Urbanizaciones de uso mixto

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

## SECCIÓN TERCERA: CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA

### ARTÍCULO 59. Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales

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

- 1) Urbanización de uso residencial: 20,00 m<sup>2</sup> por lote; esta cantidad en porcentaje no debe ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en vivienda de interés social, en cuyo caso el mínimo será el 10%.
- 2) Urbanización de uso comercial: 10% del área urbanizable.
- 3) Urbanización de uso industrial: 10% del área urbanizable.
- 4) Urbanización de uso mixto: Se debe calcular el porcentaje según las áreas de los usos de la urbanización.

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

#### Urbanización de uso residencial

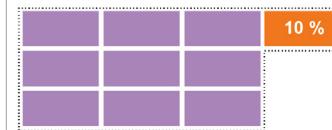


#### Urbanización de uso comercial



#### Urbanización de uso industrial

##### Cesión de área pública



**Cesión de área** = 10% del área urbanizable

#### Urbanización de uso mixto

##### Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales



**Cesión de área** = % según las áreas de los usos de la urbanización

#### Simbología

	Urbanización de Uso Residencial
	Urbanización de Uso Comercial
	Urbanización de Uso Industrial

Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales

Área urbanizable del predio

Figura 73. Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales

### ARTÍCULO 60. Cesión de área pública destinada a vías

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

### ARTÍCULO 61. Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial

En toda urbanización de uso residencial, debe cederse para uso público el área definida en el inciso 1 del ARTÍCULO 59. Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales del presente Reglamento. Esta debe destinarse a juegos infantiles, parque y facilidades comunales, en este orden de prioridad, y se debe distribuir de la siguiente manera:

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

Cuando el área pública a ceder sea menor que el área mínima del lote, según lo establecido en el ARTÍCULO 52. Dimensiones mínimas de lotes en urbanizaciones de uso residencial del presente Reglamento, ésta debe destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque. Es preferible que en todo proyecto de urbanización estas 2 áreas se ubiquen contiguas.

De requerirse la construcción de plantas de tratamiento, lagunas de re-tardo o ambas, el área destinada debe contabilizarse en demasía al área pública de juegos infantiles, parque y facilidades comunales.

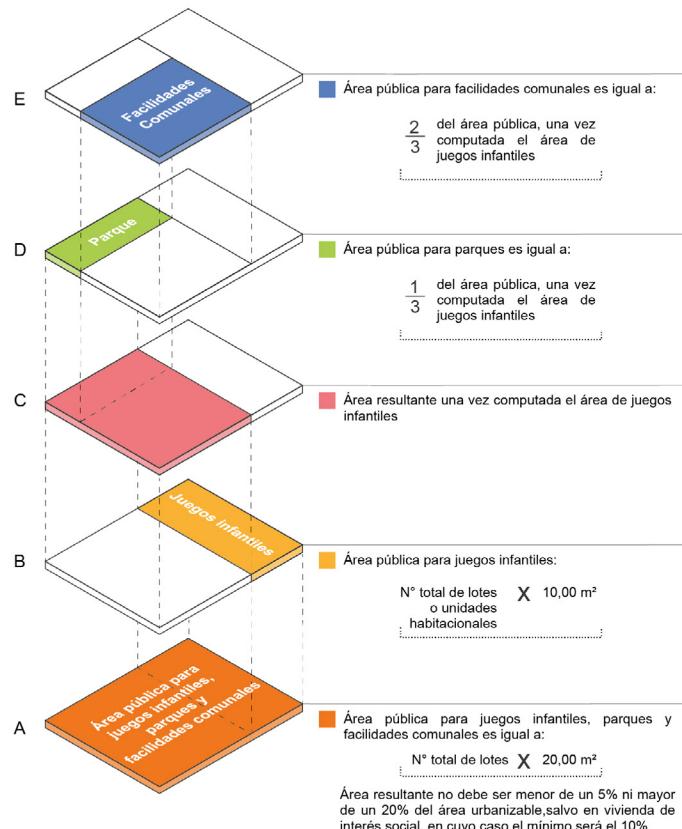


Figura 74. Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 62. Disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial

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

Adicionalmente, las áreas destinadas a juegos infantiles y facilidades comunales deben contar con previstas de agua potable.

Los lotes en que se ubiquen las áreas públicas deben tener una topografía no mayor al promedio de la que tiene todo el predio a urbanizar. El área de juegos infantiles se debe habilitar por medio de terracería y cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N°7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya; el área de facilidades comunales debe quedar habilitada para su construcción.



Figura 75. Disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 63. Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial

La cesión de área pública destinada a juegos infantiles, además de cumplir con las disposiciones establecidas en el ARTÍCULO 62. Disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial del presente Reglamento, debe cumplir con lo siguiente:

- 1) Tener una ubicación cuya distancia no sea mayor de 300,00 m de la vivienda más alejada, medidos sobre calles.
- 2) El lote no debe formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.
- 3) Tener una topografía no mayor al promedio de la que tiene todo el predio a urbanizar.
- 4) Proveer aceras con un ancho de 1,20 m con pendientes máximas de 10%, terrazos, bancas o cualquier otro detalle pertinente, según sea del caso.
- 5) Cerrar el sitio con seto, malla u otro sistema que ofrezca seguridad.
- 6) Instalar bebederos de agua potable con altura de 0,65 m distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de 50,00 m de radio.
- 7) Estar enzacatadas y arborizadas.
- 8) Se debe instalar 1 núcleo de juegos infantiles por cada 50 unidades habitacionales o lotes.
- 9) Los equipamientos de los juegos deben ser durables y seguros.
- 10) El núcleo de juegos infantiles debe incluir un juego para cada uno de los siguientes rangos de edad:
  - a) Menores de 3 años: Caja de arena, tiovivo o carrusel, túnel, hamacas con silla o similar. Además, se deben incluir facilidades para que los adultos permanezcan períodos prolongados de tiempo.
  - b) De 3 a 7 años: Hamacas, sube-baja o similar.
  - c) De 7 a 13 años: Escalera Horizontal, Tobogán o similar.

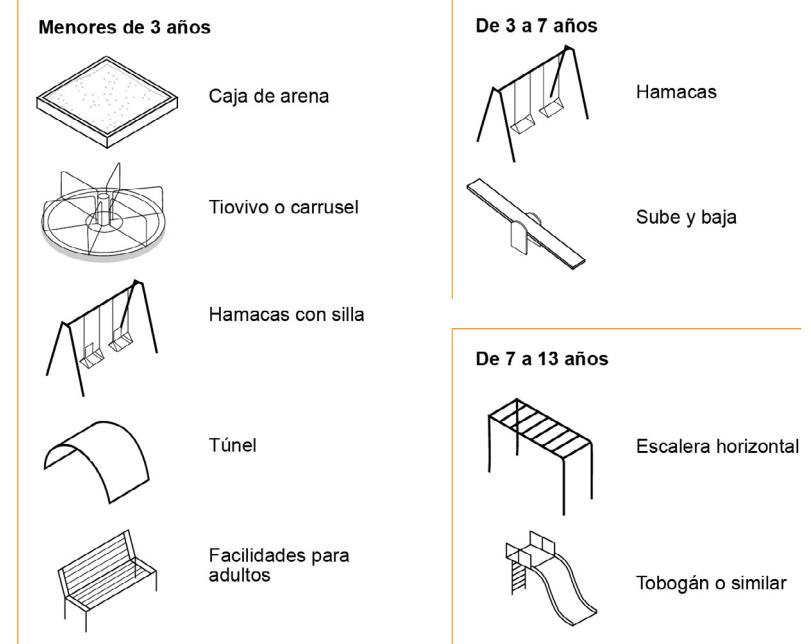
- 11) Para edades escolares se pueden incluir canchas de fútbol infantil, de baloncesto y multiuso.

- 12) Proveer área de resguardo para las personas, con un área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> por cada 500 m<sup>2</sup>. Por fracción adicional se debe incrementar proporcionalmente dicha área.

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

Para la arborización de juegos infantiles en la Gran Área Metropolitana, el urbanizador puede ajustarse a las recomendaciones técnicas del MINAE establecidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM, y demás instrumentos emitidos por este Ministerio al respecto.

### Núcleos de juegos infantiles por rangos de edad:



Distancia máxima del área de juegos infantiles a vivienda más alejada

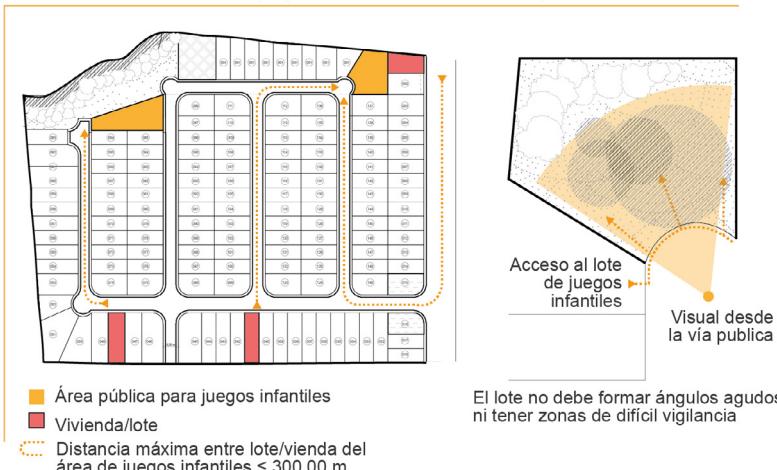


Figura 76. Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial

#### ARTÍCULO 64. Parques en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial, además de cumplir con las disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial del presente Reglamento, las áreas de parques deben estar ubicadas preferiblemente en un mismo lote y ser enzacatadas y arborizadas.

De forma excepcional, cuando las características del terreno no permitan la ubicación de las áreas destinadas a parques en zonas con iguales condiciones que los lotes de la urbanización, éstas pueden ubicarse en terrenos con pendientes mayores a 15% siempre que se cumpla lo establecido en el ARTÍCULO 43. Terrenos con pendiente del presente Reglamento; en estos casos se deben realizar las obras de conservación de suelos y manejo de aguas.

Pueden diseñarse huertas urbanas ecológicas en las áreas de parques, siempre que se establezcan sistemas de recolección de aguas para riego, el suelo no haya sido alterado con materiales de construcción de relleno y se cuente con criterio técnico municipal que lo avale.

Para la arborización de parques en la Gran Área Metropolitana, el urbanizador puede ajustarse a las recomendaciones técnicas del MINAE establecidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM, y demás instrumentos emitidos por este Ministerio al respecto.

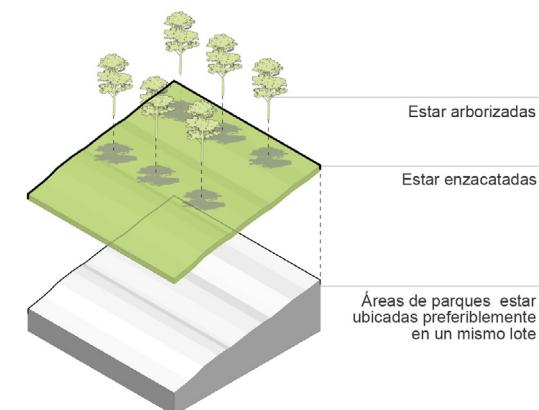


Figura 77. Parques en urbanizaciones de uso residencial

#### ARTÍCULO 65. Facilidades comunales en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso residencial, las áreas destinadas a facilidades comunales pueden ser utilizadas para educación, salud, deporte, policía, servicios públicos, centros comunales, bibliotecas y guarderías u otro equipamiento comunal. Su ubicación debe ser determinada según la densidad de población.

Los lotes donde se ubiquen las áreas destinadas a facilidades comunales deben tener una topografía no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable.

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

Las áreas destinadas a facilidades comunales deben indicarse claramente en la lámina de terrazas de los planos constructivos.

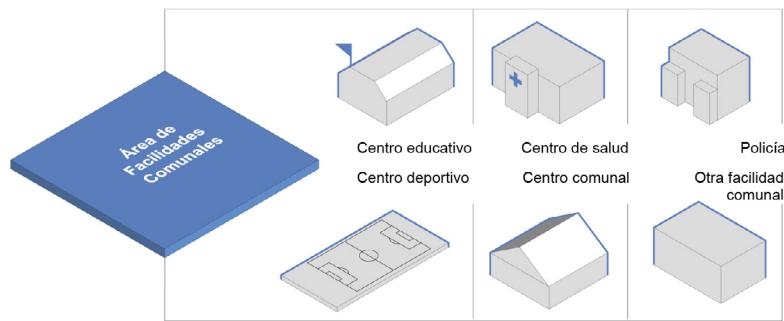


Figura 78. Facilidades comunales en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 66. Obligaciones en urbanizaciones de uso residencial

El urbanizador debe dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- 1) Entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. Tanto el área de juegos infantiles como el área de parque se deben entregar enzacatadas, arborizadas y cumplir con lo indicado en el ARTÍCULO 62. Disposiciones generales para lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial y el ARTÍCULO 63. Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial del presente Capítulo.
- 2) Incluir dentro de los planos constructivos una lámina completa que indique las obras a realizar y el equipamiento que se instalará. Dichas obras incluirán: juegos, área de resguardo, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terrazos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso y la normativa aplicable.

## ARTÍCULO 67. Cesión de área pública en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas

Toda urbanización que no sea de uso residencial, debe destinar el porcentaje de área pública a ceder establecido en el ARTÍCULO 59. Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales del presente Reglamento, de la siguiente manera:

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

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

Para la arborización de juegos infantiles en la Gran Área Metropolitana, el urbanizador puede ajustarse a las recomendaciones técnicas del MINAE establecidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM, y demás instrumentos emitidos por este Ministerio al respecto.

## SECCIÓN CUARTA: DEL SISTEMA VIAL DE LAS URBANIZACIONES

### ARTÍCULO 68. Sistema vial en urbanizaciones

Todas las vías en una urbanización forman parte de las calles locales dentro de la Red Vial Cantonal y deben formar parte de un sistema vial que cumplan con las siguientes disposiciones:

- 1) Presentar continuidad vial con las calles públicas existentes, en la Red Vial Nacional o Cantonal, según corresponda.
- 2) El acceso a través de estas vías debe contar con la autorización de la municipalidad o del MOPT, según corresponda.

En caso que el proyecto de urbanización a realizar tenga únicamente acceso por calle pública de una urbanización existente, la municipalidad debe hacer un análisis de la infraestructura y el derecho de vía de la urbanización sirviente, para poder otorgar el visto bueno a la nueva urbanización.

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

Tomando en cuenta las dimensiones y la cantidad de lotes resultantes de una urbanización, la municipalidad puede solicitar como mínimo 2 accesos a ésta, como una manera de garantizar un flujo vial continuo.

### ARTÍCULO 69. Vías públicas que enfrenten el predio a urbanizar

La vía pública que enfrente el predio a urbanizar debe cumplir con el derecho de vía según sea la clasificación de la Red Vial Nacional y la Red Vial Cantonal, sin que el ancho del derecho de vía sea menor a 14,00 m conforme lo dispuesto en la Ley General de Caminos Públicos, Ley N°5060, sus reformas o la normativa que la sustituya. Cuando la vía que enfrenta el predio a urbanizar no cumpla con el derecho de vía nacional o cantonal, el urbanizador debe realizar la ampliación de la vía en todo el frente del predio a urbanizar.

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

Cuando el derecho de vía no se pueda completar del lado opuesto de la urbanización, la municipalidad puede, mediante acuerdo del Concejo Municipal, exigir la cesión de una franja mayor de terreno para regularizar el ancho de la vía pública.

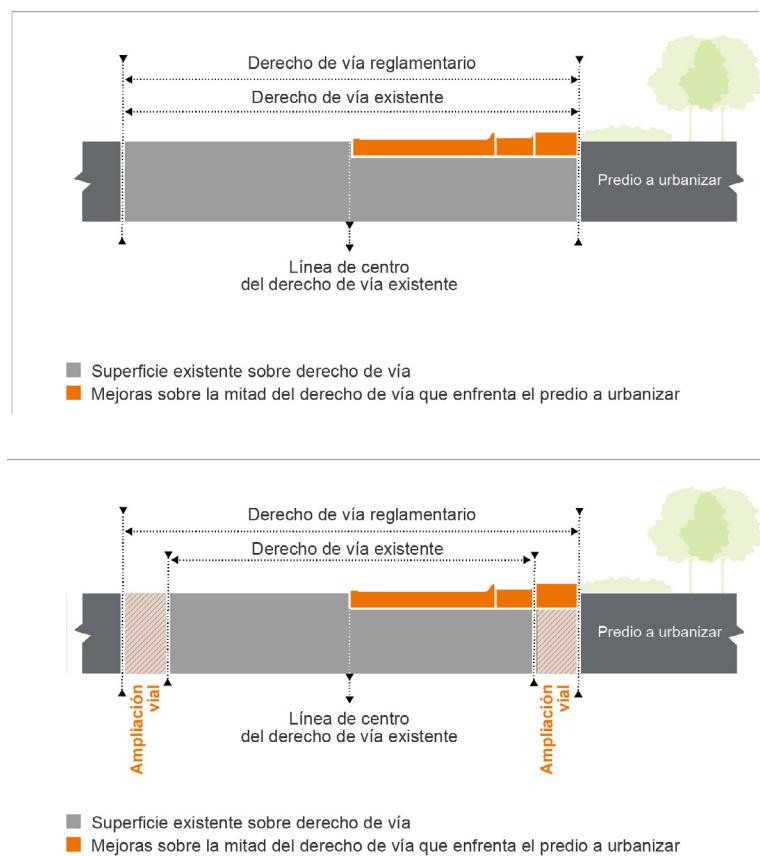


Figura 79. Vías públicas que enfrenten el predio a urbanizar

## **ARTÍCULO 70. Libre circulación en las urbanizaciones**

Toda urbanización debe brindar libre acceso, vehicular y peatonal, a todos los ciudadanos mediante redes viales públicas.

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

## **ARTÍCULO 71. Diseño geométrico**

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

El profesional responsable de la urbanización debe diseñar las vías públicas según los lineamientos establecidos por el INVU en las Normas Mínimas de Diseño Geométrico en Urbanizaciones.

## **ARTÍCULO 72. Materiales de las vías de la urbanización**

La capa de rodamiento debe construirse según las normas sobre espesor, materiales y construcción que determine el MOPT o la Municipalidad, de acuerdo con sus respectivas competencias; estas dos instancias pueden rechazar los materiales o especificaciones de construcción propuestos para las calzadas, cuando no estén acordes con la topografía o con el flujo de tránsito previsto.

## **ARTÍCULO 73. Predios contiguos a carreteras de acceso restringido**

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

El urbanizador debe ceder dicha área y construir las obras necesarias para brindar el acceso al proyecto. Para efectos de diseño de dichas vías, se debe acatar la normativa de vías secundarias indicadas en este

Reglamento. La interconexión entre las vías internas de la urbanización y carreteras de acceso restringido se realiza únicamente en los sitios y según el diseño que determine el MOPT.

## **ARTÍCULO 74. Excepciones en ancho de derechos de vías**

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

Las urbanizaciones en cuyo diseño se utilice más de un 25% del predio para vías públicas, el INVU y la Municipalidad pueden permitir un porcentaje mayor, si el diseño propuesto mejora la red vial existente, según resolución justificada. Se exceptúa de este cómputo el área requerida para proyectos municipales especiales o del MOPT.

## **ARTÍCULO 75. Calles sin salida**

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

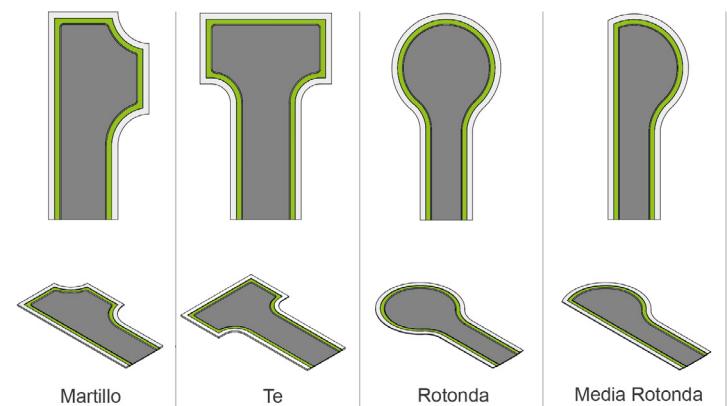


Figura 80. Calles sin salida

## ARTÍCULO 76. Intersecciones

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

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

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

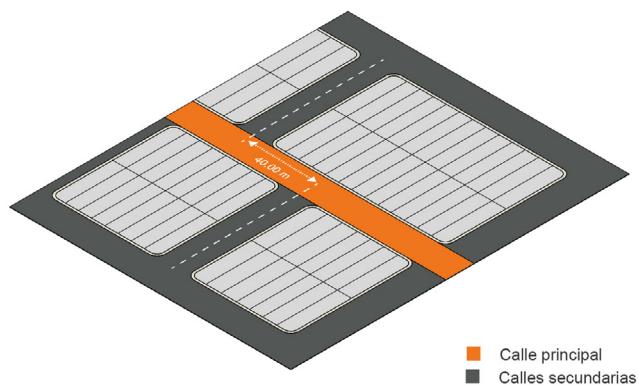


Figura 81. Intersecciones

## ARTÍCULO 77. Ciclovías

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

Cuando la ciclovía tenga sentido unidireccional, debe ir en el mismo sentido vehicular, tener un ancho mínimo de 1,50 m y una separación de 1,00 m respecto de las calzadas vehiculares. Si la ciclovía es bidireccional debe tener un ancho mínimo de 2,00 m y una separación de 1,00 m con respecto a la calzada vehicular.

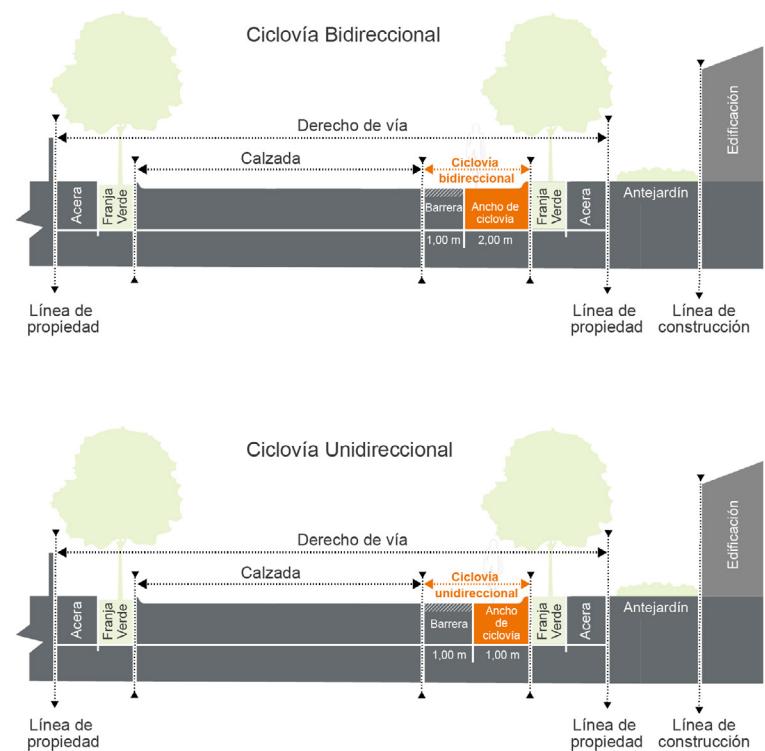


Figura 82. Ciclovías

## ARTÍCULO 78. Demarcación de las ciclovías

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

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

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

## ARTÍCULO 79. Vías férreas en urbanizaciones

Para desarrollar urbanizaciones que colindan o intersecten líneas ferroviarias, el número de cruces transversales a la vía férrea debe ser el mínimo. Es obligatorio cumplir con lo siguiente:

- 1) El alineamiento respectivo según lo establecido por el INCOFER.
- 2) El visto bueno por parte del INCOFER para la intersección de la calle con la línea férrea.
- 3) La autorización del INCOFER para su ubicación y diseño.

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

## ARTÍCULO 80. Calles marginales a la vía férrea

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

En los sitios donde se prevean calles marginales, parte del área pública a ceder a las municipalidades se puede ubicar paralelo y colindante a la vía férrea con un ancho mínimo de 6,00 m como parque lineal, con acceso por los extremos y en donde no se permite ningún tipo de construcción. Las construcciones en lotes colindantes con la vía férrea, cuando no existe calle marginal, debe guardar un retiro de construcción según el alineamiento otorgado por el INCOFER.



Figura 83. Calles marginales a la vía férrea

## ARTÍCULO 81. Aceras en urbanizaciones

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

Cuando las aceras de la urbanización se encuentren en zonas de uso comercial, la municipalidad puede exigir un ancho de acera mayor.

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

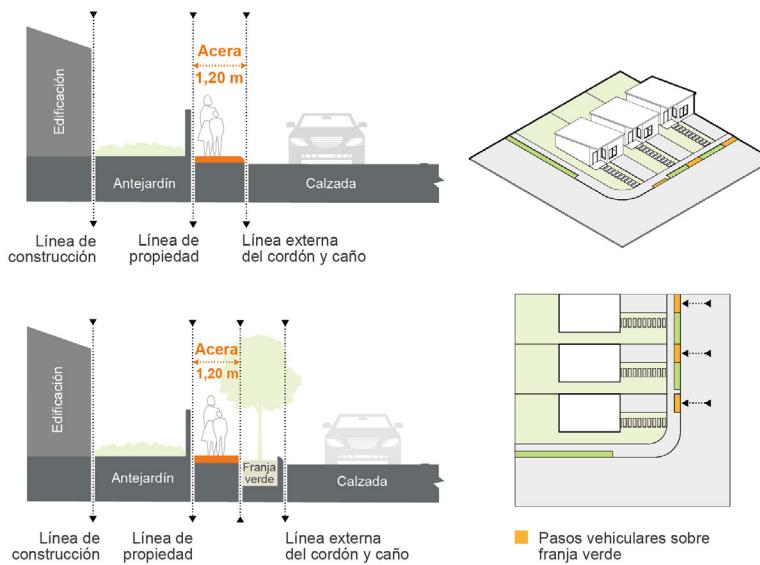


Figura 84. Aceras en urbanizaciones

## ARTÍCULO 82. Franjas verdes

En las franjas verdes intermedias entre la calzada y la acera de las urbanizaciones, las características de crecimiento de las plantas ubicadas no deben interferir con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura urbana.

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

Para la arborización de estas zonas en la Gran Área Metropolitana, el urbanizador puede ajustarse a las recomendaciones técnicas del MINAE establecidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM, y demás instrumentos emitidos por este Ministerio al respecto.

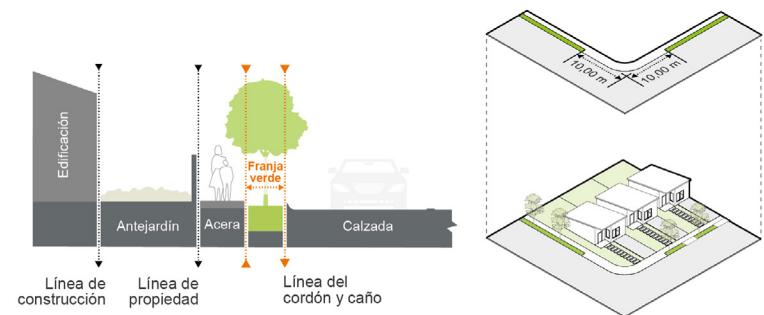


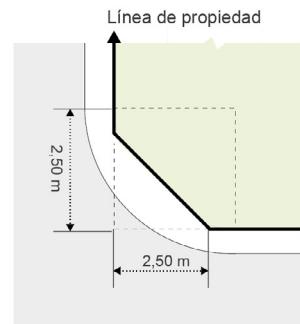
Figura 85. Franjas verdes

## ARTÍCULO 83. Ochavos o curva típica

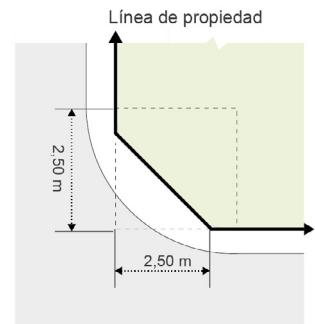
En todo cruce de calle de las urbanizaciones se deben recortar las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de 2,50 m a cada lado.

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

### Recorte de las esquinas con ochavo



Ochavos para lotes en urbanización de uso residencial



Ochavos para lotes en urbanización de uso comercial e industrial

## Recorte de las esquinas con curva típica

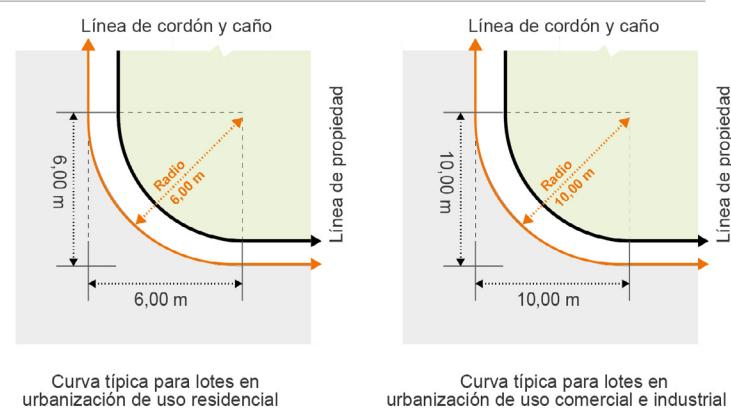


Figura 86. Ochavos o curva típica

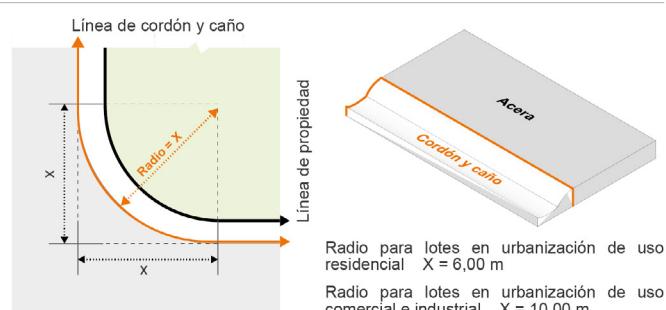
## ARTÍCULO 84. Cordón y caño

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

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

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

## Proyección circular del cordón y caño



Radio para lotes en urbanización de uso residencial  $X = 6,00$  m  
Radio para lotes en urbanización de uso comercial e industrial  $X = 10,00$  m

## Ángulos de intersección vial mayores a $60^\circ$

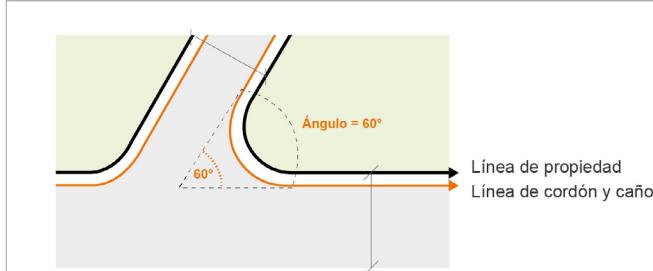


Figura 87. Cordón y caño

## ARTÍCULO 85. Colocación de objetos en áreas públicas

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

## ARTÍCULO 86. Señalamiento de vías públicas

El señalamiento de vías públicas, incluyendo las indicaciones de altos, flechas direccionales, velocidad y otro señalamiento vial en la urbanización, debe ser costeada por el urbanizador en coordinación con la municipalidad respectiva, según lo dispuesto en la Ley Especial para la Transferencia de Competencias: Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal, Ley N°9329, sus reformas y normativa que la sustituya.

La altura, ubicación y demás especificaciones técnicas de los dispositivos de señalamiento vial, deben cumplir con lo establecido en el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito.

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

## ARTÍCULO 87. Bahías para transporte público

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

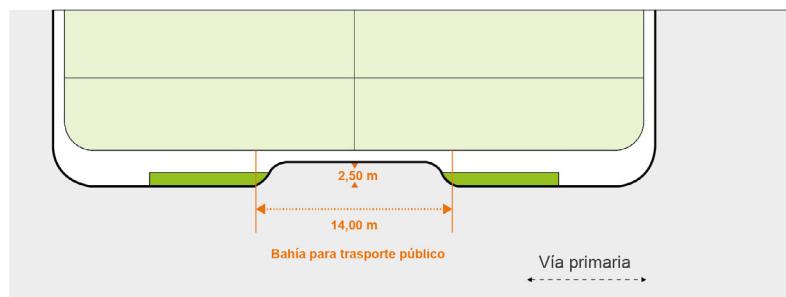


Figura 88. Bahías para transporte público

## ARTÍCULO 88. Clasificación de las vías en urbanizaciones de uso residencial

Se clasifican de acuerdo a su importancia de la siguiente manera:

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

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

## ARTÍCULO 89. Vías primarias en urbanizaciones de uso residencial

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

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

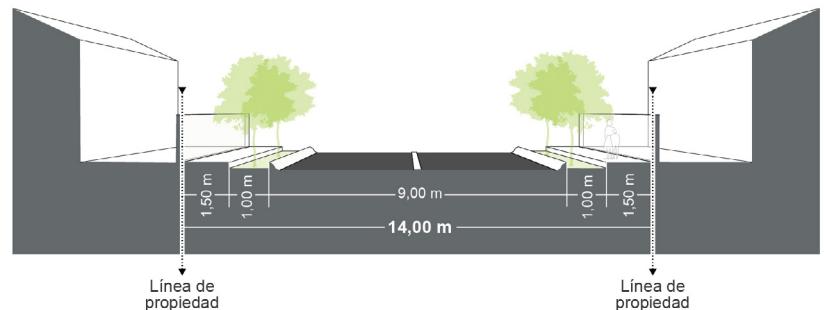


Figura 89. Vías primarias en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 90. Vías primarias con isla central en urbanizaciones de uso residencial

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

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

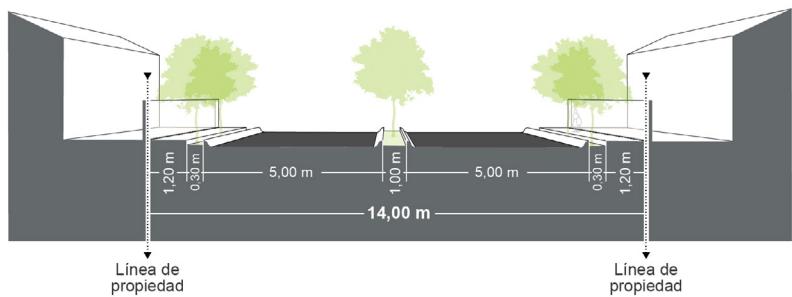


Figura 90. Vías primarias con isla central en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 91. Vías secundarias en urbanizaciones de uso residencial

Las vías secundarias deben colectar las vías internas de la urbanización y tener un derecho de vía de 10,00 m de ancho, con las siguientes características:

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

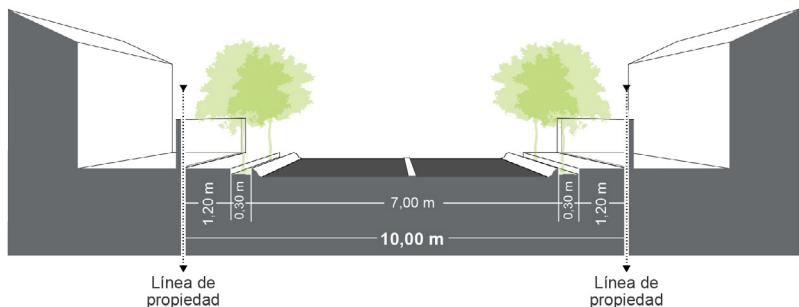


Figura 91. Vías secundarias en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 92. Vías terciarias en urbanizaciones de uso residencial

Deben servir a 100 o menos unidades de vivienda o lotes, y tener un derecho de vía de 8,50 m de ancho, con las siguientes características:

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

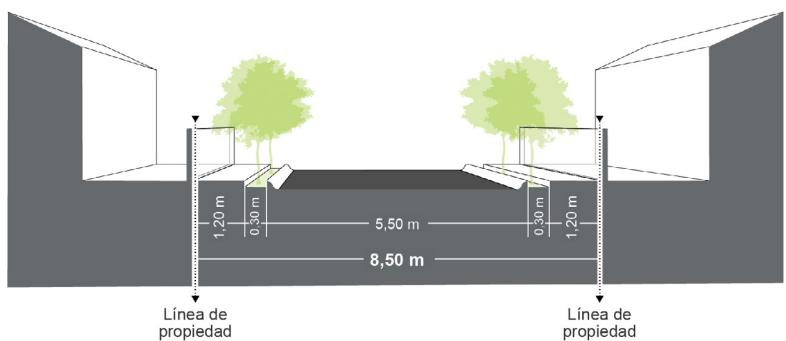


Figura 92. Vías terciarias en urbanizaciones de uso residencial

## ARTÍCULO 93. Vías de uso restringido en urbanizaciones de uso residencial

Al ser calles sin salida, tienen continuidad limitada de 135,00 m de longitud, y un derecho de vía de 7,40 m de ancho, distribuido de la siguiente manera:

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

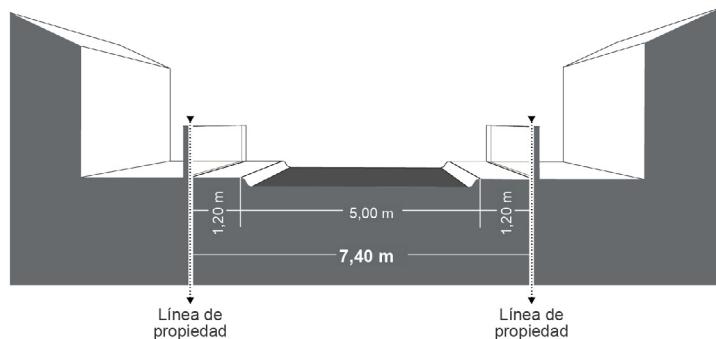


Figura 93. Vías de uso restringido en urbanizaciones de uso residencial

En urbanizaciones de uso mixto comercial-industrial, el acceso a estas debe contemplar el derecho de vía mayor, pudiendo este disminuir a 14,00 m en las zonas comerciales de la urbanización.

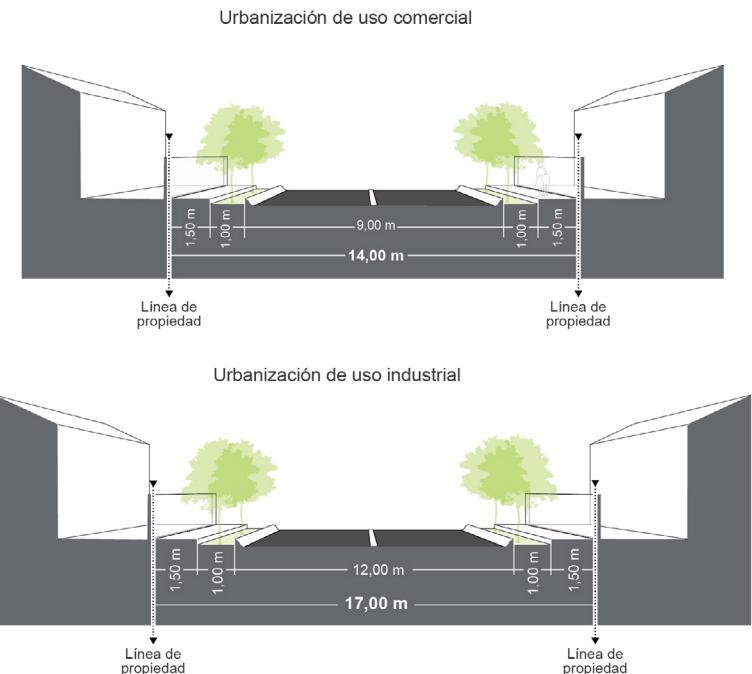


Figura 94. Derecho de vía en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas

## ARTÍCULO 94. Derecho de vía en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas

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

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

En estos tipos de urbanizaciones el derecho de vía debe contemplar la construcción de aceras con un ancho de 1,50 m y franjas verdes de 1,00 m de ancho; las aceras y franjas verdes deben ubicarse en ambos lados de la calzada.

## CAPÍTULO V. CONJUNTOS RESIDENCIALES

### ARTÍCULO 95. Desarrollo de conjuntos residenciales

El desarrollo de proyectos de conjuntos residenciales admite áreas y coberturas inferiores a las establecidas en este Reglamento para urbanizaciones de uso residencial, que permite al profesional responsable lograr una mejor ubicación de los servicios básicos y evitar que las áreas urbanas permanezcan desocupadas.

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

### ARTÍCULO 96. Área y frente mínimo de lotes en conjuntos residenciales

Cuando se pretenda realizar un conjunto residencial, el fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente. Cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento, los lotes resultantes del conjunto residencial deben cumplir con las siguientes disposiciones:

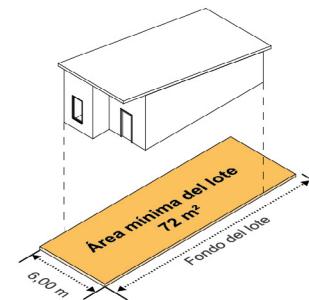
- 1) Unidad habitacional de 1 nivel: Área mínima de 72,00 m<sup>2</sup>. Frente Mínimo de 6,00 m.
- 2) Unidad habitacional de 2 niveles: Área mínima de 60,00 m<sup>2</sup>. Frente Mínimo de 4,50 m.

De no existir alcantarillado sanitario o planta de tratamiento, el frente mínimo deberá ser de 6,00 m y el área mínima requerida es de 120,00 m<sup>2</sup> siempre que cuente con tanque séptico u otro sistema de tratamiento de aguas residuales similar, de conformidad con las disposiciones establecidas por el MINSA; la municipalidad puede solicitar áreas mayores a 120,00 m<sup>2</sup> si las pruebas de infiltración así lo indican.

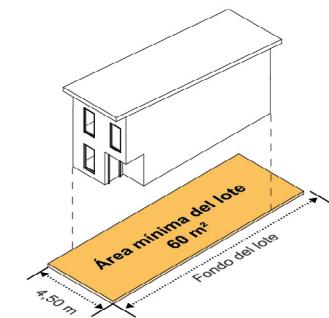
Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima; en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

Dimensiones mínimas para lotes con alcantarillado sanitario o planta de tratamiento de aguas residuales en conjuntos residenciales

Unidad habitacional de 1 nivel



Unidad habitacional de 2 niveles



Dimensiones mínimas para lotes sin alcantarillado sanitario o planta de tratamiento de aguas residuales en conjuntos residenciales

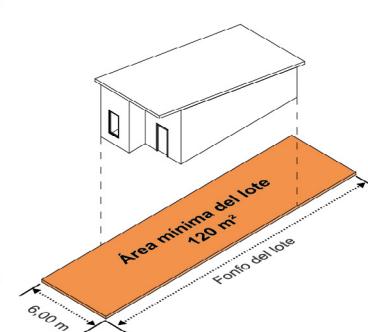


Figura 95. Área y frente mínimo de lotes en conjuntos residenciales

## ARTÍCULO 97. Altura de edificaciones en conjuntos residenciales

En caso de no contar con Plan Regulador vigente, se deben cumplir las disposiciones para alturas de edificación definidas en el Capítulo de Normativas Urbanísticas del Reglamento de Construcciones vigente.

## ARTÍCULO 98. Normativas urbanísticas en conjuntos residenciales

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

- 1)** Cobertura máxima del lote:

  - a)** Edificaciones de 1 planta: 70%.
  - b)** Edificaciones de 2 plantas: 60%.

**2)** Área de construcción: Se calcula de acuerdo a la normativa de altura, retiros y cobertura definidas en el Capítulo de Normativas Urbanísticas del Reglamento de Construcciones vigente.

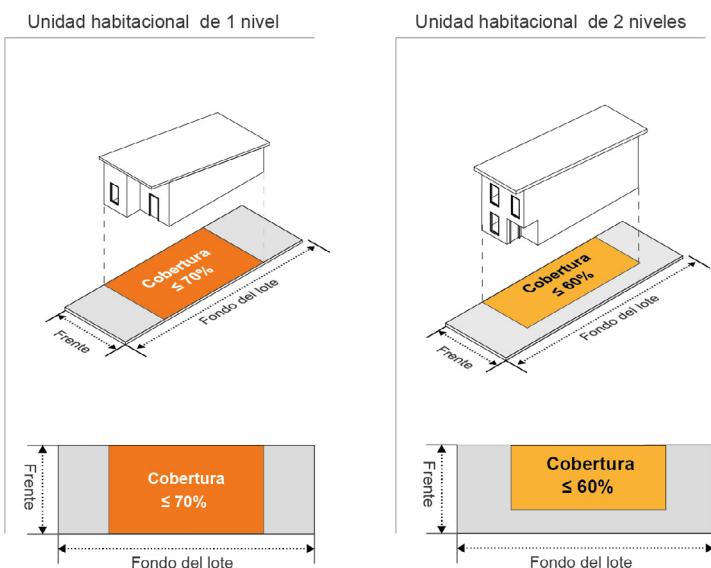


Figura 96. Normativas urbanísticas en conjuntos residenciales

## **ARTÍCULO 99. Uso mixto en conjuntos residenciales**

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

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

Área requerida mínima para uso mixto = N° total de lotes x 12,00 m<sup>2</sup>.

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

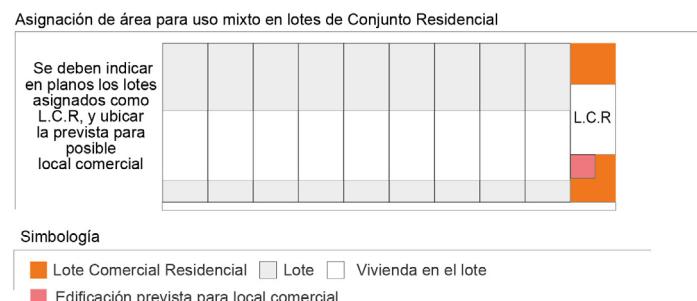
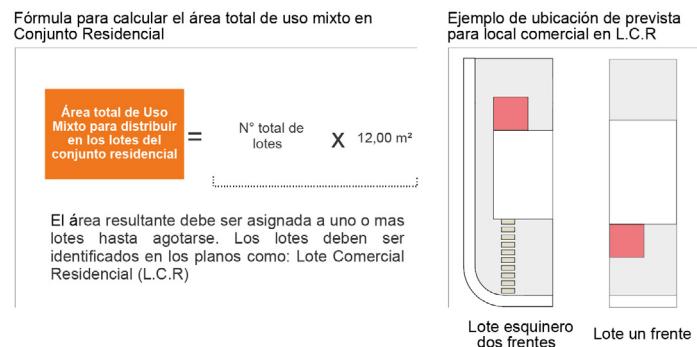


Figura 97. Uso mixto en conjuntos residenciales

## ARTÍCULO 100. Cesión de área pública en conjuntos residenciales

Los conjuntos residenciales deben ceder para uso público 20,00 m<sup>2</sup> por unidad habitacional. Esta cantidad en porcentaje no debe ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en vivienda de interés social, en cuyo caso el mínimo será el 10%.

### Conjunto Residencial

#### Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunitarias



Área resultante no debe ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en vivienda de interés social, en cuyo caso el mínimo será el 10%

### Simbología

■ Conjunto Residencial  
□ Área urbanizable del predio

■ Cesión de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunitarias

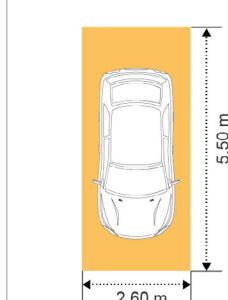
Figura 98. Cesión de área pública en conjuntos residenciales

## ARTÍCULO 101. Estacionamientos

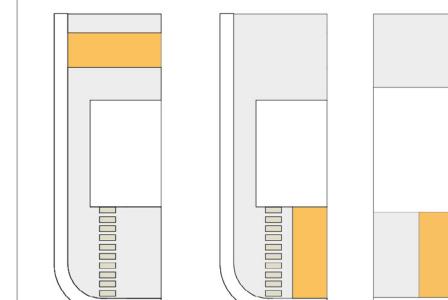
En conjuntos residenciales se debe prever al menos 1 espacio de estacionamiento por cada 10 viviendas, con dimensiones de 5,50 m de largo con un ancho de 2,60 m. La ubicación de los espacios de estacionamiento se debe realizar de alguna de las siguientes maneras:

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

### Dimensiones mínimas espacio de estacionamiento



### Ubicación de estacionamiento según tipo de lote



### Número mínimo de espacios de estacionamiento por cantidad de viviendas

1 espacio de estacionamiento por cada 10 viviendas									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

### Simbología

■ Espacio de estacionamiento □ Lote □ Vivienda en el lote

Figura 99. Estacionamientos

## ARTÍCULO 102. Sistema vial en conjuntos residenciales

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

## CAPÍTULO VI. TRÁMITES DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES

### SECCIÓN PRIMERA: DEL TRÁMITE DE ANTEPROYECTOS

#### ARTÍCULO 103. Trámite digital para revisión de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales

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

#### ARTÍCULO 104. Trámite de anteproyecto de urbanizaciones y conjuntos residenciales

En todo proyecto de urbanización o conjunto residencial que se vaya a desarrollar por etapas, se debe tramitar el anteproyecto ante el INVU y demás instituciones competentes; en caso contrario este trámite es optativo.

#### ARTÍCULO 105. Requisitos documentales para el visado de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales

Para autorizar el visado de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales, se debe presentar al INVU los siguientes requisitos documentales:

- 1) Cédula de identidad del propietario o personería jurídica.
- 2) Certificación literal de la propiedad, o copia certificada por un notario público de la opción de compra, o carta de autorización firmada por el propietario, debidamente autenticada por un notario público.
- 3) Plano catastrado del predio a urbanizar, en el cual se debe indicar el amarre vial a la vía existente.
- 4) Certificado de uso de suelo; el cual debe señalar como mínimo el número de plano catastrado, el uso, retiros, cobertura, densidad, altura, frente y área mínima. Además, la municipalidad que lo emita debe indicar en el documento el periodo de vigencia. Cuando el predio a urbanizar sea de uso agrícola se debe contar con la Autorización de Cambio de Uso de Suelo emitido por el MAG, de conformidad con el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y sus reformas o la normativa que les sustituya. En caso de estar afectado el predio por 2 zonas o más definidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de las mismas.
- 5) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica la urbanización o el conjunto residencial, así como el número de servicios de agua potable otorgados por el operador encargado de brindar el servicio.
- 6) Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad correspondiente; o el MOPT, cuando las aguas son desfogadas a cunetas de alguna carretera nacional. En caso que el desfogue pluvial requiera pasar por predios vecinos para llegar al cuerpo de agua de dominio público, se debe presentar el visto bueno de los propietarios de los predios afectados por la servidumbre pluvial, autenticado por un Notario Público. Además, debe indicarse la longitud y ancho de la servidumbre generada, o canal existente hasta su desfogue a un cauce de dominio público y presentación de los planos catastrados de los predios involucrados.
- 7) Disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales por medio de alcantarillado sanitario, o en su defecto de planta de tratamiento, tanque séptico o similar.
- 8) Alineamiento vial según el tipo o los tipos de vías públicas que enfrente el predio a urbanizar.

- a)** Alineamiento Vías Nacionales: Emitido por el MOPT cuando el predio enfrente vías nacionales.
  - b)** Alineamiento Vías Cantonales: Emitido por la municipalidad cuando el predio enfrente carreteras de la Red Vial Cantonal.
- Todo alineamiento vial que enfrente el predio a urbanizar debe adjuntar la nota de no afectación de proyectos viales del MOPT. En caso que el predio enfrente vías de acceso restringido, se debe presentar el Diseño de interconexión entre calles y carreteras de acceso restringido aprobado por el MOPT
- 9)** Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE, o de no afectación de líneas de alta tensión. No aplica para predios dentro de urbanizaciones ya establecidas.
  - 10)** Lámina de diseño de sitio de conformidad con lo establecido en el ARTÍCULO 108. Diseño de sitio de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales, del presente Reglamento.

En cada uno de los anteriores requisitos documentales se debe indicar el número de plano catastrado del predio a urbanizar.

## **ARTÍCULO 106. Alineamientos adicionales para anteproyectos**

Cuando sea requerido, según las características y ubicación del predio, se deben presentar los siguientes alineamientos, de conformidad con lo establecido en el Capítulo Normativas Urbanísticas del Reglamento de Construcciones vigente del INVU:

- 1)** Alineamiento de áreas de protección forestal, el cual debe incluir el plano del predio con curvas de nivel sellado por el INVU.
- 2)** Alineamiento de zona de protección de nacientes de agua de tipo permanente, otorgada por el INVU.
- 3)** Alineamiento de pozos para el abastecimiento de agua otorgado por la Dirección de Aguas del MINAE, para los casos donde el radio del pozo sea menor de 40,00 m.
- 4)** Alineamiento de torres eólicas, otorgado por la entidad competente que brinde el servicio.

- 5)** Alineamiento de vías férreas otorgado por parte de INCOFER.
- 6)** Alineamiento de oleoductos, otorgado por parte de RECOPE.
- 7)** Alineamiento de colectores sanitarios y líneas de conducción de agua potable, otorgado por el operador competente.
- 8)** Dictamen de proximidad a aeropuertos otorgado por la DGAC.

## **ARTÍCULO 107. Requisitos documentales adicionales para el visado de anteproyectos ubicados en ZMT.**

Los anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT deben realizarse en zonas que cuenten con plan regulador vigente.

Deben presentar, además de los requisitos documentales indicados en los artículos 105 y 106 del presente Reglamento, los siguientes requisitos documentales:

- 1)** Certificado de uso de suelo, que debe indicar si se encuentra afectado por el PNE clasificado por el SINAC.
- 2)** Certificación de la concesión o concesiones emitida por el Registro Nacional.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC y el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en Zona Marítimo Terrestre, Decreto Ejecutivo N°29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, sus reformas o normativa que les sustituya.

*(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)*

## **ARTÍCULO 108. Diseño de sitio de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales**

La lámina del diseño de sitio de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales debe contener como mínimo lo siguiente:

- 1) Escala y orientación magnética o geográfica.
- 2) Diseño de sitio acotado, ajustado al polígono del plano catastrado.
- 3) Colindantes y línea de construcción.
- 4) Topografía. Curvas de nivel a cada metro georreferenciadas a las coordenadas e hitos de nivelación del IGN si los hubiere.
- 5) Alineamientos que afectan el proyecto acotados, en caso de existir.
- 6) Diseño geométrico acotado en el cual se muestre el trazado y ancho de los derechos de vía, las mejoras a media calle, donde se indiquen las calzadas, aceras, rampas, franjas verdes, cordón y caño, ampliación vial, martillos, radios de giro mínimos. Se debe indicar el nombre o número de cada una de las vías.
- 7) Secciones transversales del derecho de vía acotadas, que indiquen las calzadas, aceras, rampas, franjas verdes, cordón y caño, línea de construcción y línea de propiedad.
- 8) Lotificación: Mostrar el tamaño y la forma de los bloques con la distribución de los lotes con el frente y fondo acotados. Se debe indicar la numeración de todos los lotes resultantes y achurar los lotes comerciales.
- 9) Áreas públicas: Ubicación de áreas para juegos infantiles, parques y facilidades comunales. Los lotes deben estar acotados con frente y fondo.
- 10) Cuando el abastecimiento de agua potable es por medio de pozo o manantial, este se debe ubicar en el diseño de sitio con el radio de protección acotado.
- 11) Disposición final de las aguas residuales tomando en cuenta las siguientes alternativas:
  - a) Alcantarillado sanitario, indicar la interconexión del sistema en funcionamiento.
  - b) Planta de tratamiento, se debe indicar la ubicación, dimensiones, retiros y la zona de protección de la misma.
  - c) Tanque séptico presentar el diseño de éste en el lote mínimo.

- Lo anterior de conformidad con el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto N°39887-MINAE y sus reformas o normativa que lo sustituya.
- 12) Tabla con los requisitos de plan regulador vigente, de existir.
  - 13) Tabla de áreas que contenga en m<sup>2</sup> y en porcentajes lo siguiente:
    - a) Área total del predio.
    - b) Área urbanizable.
    - c) Área no urbanizable que indique reservas establecidas, zonas inundables, deslizables o similares, reserva para carreteras nacionales, regionales o cantonales, cañones de río, servidumbres de tuberías, en caso de existir.
    - d) Área para juegos infantiles, facilidades comunales y parque.
    - e) Área de derechos de vías.
    - f) Área destinada a cada uso de los lotes vendibles según sea el caso: residencial, comercial, industrial, mixta.
    - g) Área mínima de lote.
    - h) Promedio de área de lotes.
    - i) Número de lotes.
  - 14) Cuando el anteproyecto sea tipo conjunto residencial se deben incluir dentro de cada lote la ubicación de las viviendas.

Aspectos generales en el diseño de sitio

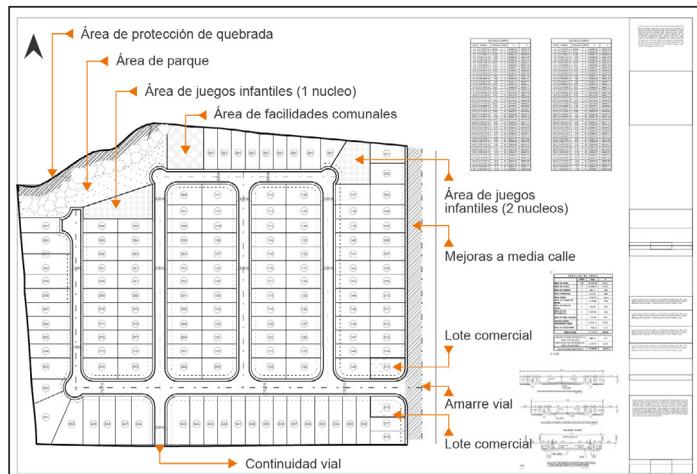


Figura 100. Diseño de sitio de anteproyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales

## SECCIÓN SEGUNDA: DEL TRÁMITE DE PROYECTOS

### ARTÍCULO 109. Trámite digital para revisión de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales

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

### ARTÍCULO 110. Requisitos documentales para el visado de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales

Para autorizar el visado de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales, se debe presentar al INVU además de los requerimientos solicitados en el ARTÍCULO 105, los siguientes requisitos documentales:

- 1) Estudio preliminar de suelos y terraceo para pendientes mayores al 15% del predio a urbanizar.
- 2) Estudio de estabilidad de terreno para pendientes mayores del 30% del predio a urbanizar.
- 3) Estudio geotécnico para pendientes iguales o mayores del 30% del predio a urbanizar, que contengan o colindan, fuera del área de protección, con cauces fluviales.
- 4) Estudio de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados, según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y sus reformas o la normativa que les sustituya.
- 5) Formulario con requerimientos del Cuerpo de Bomberos, según lo establecido en el Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°37615-MP.

- 6) Memoria de cálculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes, cuando se tenga planteado colocar un tanque de agua para atención de incendios.
- 7) Memorias de cálculo para el sistema de abastecimiento de agua potable, sistema de tratamiento de aguas residuales, y sistema de alcantarillado pluvial; de conformidad con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA.
- 8) Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE, o de no afectación de líneas de alta tensión. No aplica para predios dentro de urbanizaciones ya establecidas.

Cuando el proyecto utilice tanques de almacenamiento, estaciones de bombeo o ambas, se deben presentar las memorias de cálculo que indiquen el cálculo de la demanda y el volumen del tanque para regulación, reserva e incendio.

En caso de no existir sistema de tratamiento de aguas residuales por medio de alcantarillado sanitario en funcionamiento, se deben presentar los requisitos documentales establecidos en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N° 39887-S-MINAE, el Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S, sus reformas o la normativa que les sustituya.

Si el sistema de tratamiento de aguas residuales será administrado por el AYA, para su operación y mantenimiento se deben presentar los formularios denominados “Datos de diseño y costos” y “Permisos para Urbanizar”.

### ARTÍCULO 111. Alineamientos adicionales para proyectos

Según las características y ubicación del predio a urbanizar, los proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales deben presentar, según corresponda, los alineamientos establecidos en el ARTÍCULO 106. Alineamientos adicionales para anteproyectos, del presente Reglamento, de conformidad con lo establecido en el Capítulo de Normativas Urbanísticas del Reglamento de Construcciones del INVU.

## **ARTÍCULO 112. Requisitos documentales adicionales para el vistoado de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT**

Los proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales ubicados en ZMT deben realizarse en zonas que cuenten con plan regulador vigente.

Deben presentar además de los requisitos documentales indicados en el ARTÍCULO 110. Requisitos documentales para el vistoado de proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales y el ARTÍCULO 111. Alineamientos adicionales para proyectos, del presente Reglamento, los siguientes requisitos documentales:

- 1)** Certificado de uso de suelo, que debe indicar si se encuentra afectado por el PNE clasificado por el SINAC.
- 2)** Certificación de la concesión o concesiones emitida por el Registro Nacional.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones contenidas en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC y el Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en Zona Marítimo Terrestre, Decreto Ejecutivo N°29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR, sus reformas o normativa que les sustituya.

*(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)*

## **ARTÍCULO 113. Planos constructivos de proyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales**

Los planos de construcción deben ser confeccionados en el sistema métrico decimal, estar debidamente acotados e incluir lo siguiente:

- 1)** Lámina de diseño de sitio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 108 sobre diseño de sitio del presente Reglamento.
- 2)** Lámina de diseño geométrico: proyectar en planta los derechos de vía con ejes y rumbo de los mismos; deflexiones de las intersecciones y estacionamientos; datos de curvas horizontales si las hubiere; elevaciones de hilos de amarre vertical, rasante en porcentaje y demás requerimientos que establezca la normativa vigente.

- 3)** Láminas de perfiles de derechos de vía: proyectar en elevación los perfiles de todos los derechos de vía mostrando la rasante propuesta de la vía y la rasante del terreno en su forma natural, además indicar los pozos y líneas de conducción del sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales y del sistema de recolección y disposición de aguas pluviales de conformidad con el AYA.
- 4)** Lámina de diseño estructural de las calzadas, aceras, rampas, cordón y caño, franjas verdes, y ampliación vial.
- 5)** Lámina de áreas públicas: proyectar en planta y elevación las áreas públicas indicando su tipo de acondicionamiento, la arborización existente y el plan de reforestaciones que se propone, así como la porción o porciones de áreas destinadas a juegos infantiles con su correspondiente equipamiento y detalle de cada juego a instalar, pavimentos, vallas, instalación de agua, las áreas de resguardo y cualquier otro detalle pertinente.
- 6)** Lámina de sistema de abastecimiento de agua potable, de conformidad con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA.
- 7)** Lámina de sistema de recolección, tratamiento y disposición de las aguas residuales, individual o colectivo, en cumplimiento con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE, el Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S y la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA, sus reformas o la normativa que les sustituya.
- 8)** Lámina de sistema de recolección y disposición de aguas pluviales; de conformidad con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA.

- 9) Lámina de sistema de seguridad humana y protección contra incendios en cumplimiento con los requerimientos establecidos por el Cuerpo de Bomberos según la competencia establecida en el Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°37615-MP, y reformas o la normativa que lo sustituya.
- 10) Lámina de detalles constructivos: se deben presentar detalles de elementos tales como calzadas, aceras, rampas, cordón y caño, franjas verdes, cunetas, tragantes, pozos de registro, cajas de sifón y cubre válvulas, hidrantes, cabezales, alcantarillas de cuadro y cualesquiera otros que las instituciones revisoras o el urbanizador consideren pertinentes.
- 11) Lámina de terraceos: cuando el predio a urbanizar sea de topografía variable, se debe proyectar en planta y elevación el taraceo del terreno mostrando los niveles de lotes que se proponen, lo mismo que las pendientes de taludes, áreas de préstamo y relleno, muros de retención y alteración de los escurrimientos naturales especificando los sitios donde se proyecte colocar la tierra vegetal y la de capas más profundas.

En caso de ser un proyecto de conjunto residencial, se debe presentar además una lámina con los planos completos de construcción de las unidades habitacionales, así como de la solución habitacional que incluya comercio.

## SECCIÓN TERCERA: MODIFICACIÓN DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES

### ARTÍCULO 114. Modificaciones de urbanizaciones o conjuntos residenciales

Cuando el urbanizador requiera modificar un anteproyecto o proyecto de urbanización o conjunto residencial el cual ya fue visado por el INVU, se debe tramitar por medio de las plataformas digitales de tramitación del CFIA, en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas o normativa que lo sustituya; lo anterior siempre que no se haya tramitado el Plano General de Catastro ante la municipalidad.

Para este caso se deben presentar lo siguiente:

- 1) Láminas originales del anteproyecto o proyecto aprobado en físico o digital, indicando número de contrato APC.
- 2) Certificación municipal, el cual indique que la urbanización o el conjunto residencial no ha realizado el trámite de Plano General de Urbanización o Conjunto Residencial.
- 3) Formulario con requerimientos del Cuerpo de Bomberos, según lo establecido en el Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°37615-MP.
- 4) Presentar lámina nueva de diseño de sitio de la urbanización o el conjunto residencial, donde se indique lo siguiente:
  - a) En cajetín la siguiente leyenda: “Esta lámina sustituye la aprobada en fecha \_\_\_\_ y bajo número de contrato CFIA #\_\_\_\_ se somete a modificación”.
  - b) En proyecto: Modificación #\_\_\_\_ Urbanización o Conjunto Residencial “Nombre”.
  - c) Por nota numerar todo lo que se modifica con respecto al diseño aprobado: “Modificación N°1, N°2, N°3”.
- 5) Presentar el resto de láminas que sufren modificación.

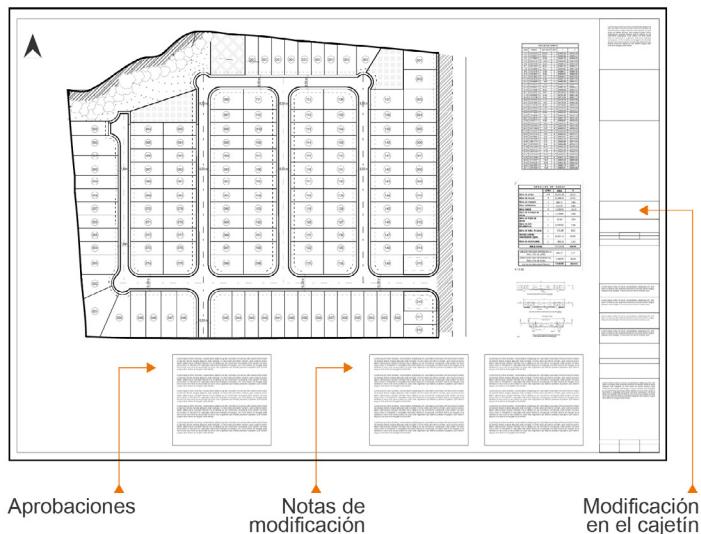


Figura 101. Modificaciones de urbanizaciones o conjuntos residenciales

## ARTÍCULO 115. Requisitos adicionales para visado según tipo de modificación

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

- 1) Plano catastrado de la propiedad, si cambia el número de plano por rectificación de medida o por actualización del mismo.
- 2) Certificado de uso de suelo, cuando aumente la cantidad del número de lotes o viviendas.
- 3) Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica la urbanización, y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio.
- 4) Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, emitido por la municipalidad o el MOPT, según corresponda, en caso que cambie el punto de desfogue.

- 5) Alineamientos nuevos, si cambian los alineamientos originales.
- 6) Memoria de cálculo del tanque de agua para abastecimiento de los hidrantes, cuando se tenga planteado colocar un tanque de agua para atención de incendio, según Declaratoria del servicio de hidrantes como servicio público y reforma de leyes conexas, Ley N°8641, sus reformas o normativa que la sustituya.
- 7) Memorias de cálculo si hay tanques de almacenamiento o estaciones de bombeo, cuando se aumenta la cantidad del número de lotes o viviendas y el abastecimiento sea por medio de manantial o pozo.
- 8) Memorias de cálculo para el sistema de tratamiento de aguas residuales, y sistema de alcantarillado pluvial, cuando se incluya infraestructura mecánica nueva; de conformidad con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA.
- 9) Alineamiento de zona de protección de nacientes y pozos de la Dirección de Aguas del MINAE, si se reduce el radio de protección.
- 10) Análisis de vulnerabilidad de fuentes de abastecimiento de agua potable, si hay cambio de sistema de tratamiento a otros sistemas con drenajes.
- 11) Memoria descriptiva del sistema de abastecimiento de agua, del sistema de tratamiento de aguas residuales, del sistema de alcantarillado pluvial y obras complementarias respectivas, cuando se presente una modificación.

## CAPÍTULO VII. PROYECTOS ESPECIALES PARA RENOVACIÓN URBANA

### ARTÍCULO 116. Variación de la norma

La variación de la norma consiste en la aceptación de dimensiones mínimas diferentes a las establecidas en este Reglamento, para proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales. Esta variación es aplicable en derechos de vías, áreas y frentes de lotes.

Para llevarla a cabo, el INVU y la municipalidad deben evaluar cada variación de conformidad con los principios de oportunidad y conveniencia, debidamente justificadas en el Anteproyecto de Renovación Urbana, en cumplimiento de las disposiciones definidas en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU.

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

### ARTÍCULO 117. Causas para la variación de la norma

Para la tramitación de urbanizaciones y conjuntos residenciales como Proyectos de Renovación Urbana, se pueden aceptar variaciones a las normas establecidas en el presente Reglamento, cuando la causa sea la atención de:

- 1) Asentamientos informales.
- 2) Asentamientos irregulares o estructuras inhabitables.

Estos asentamientos deben existir a la fecha de promulgación del presente Reglamento, según conste en la certificación emitida por el MIVAH.

### ARTÍCULO 118. Procedimiento para variación de normas

Para la variación de las normas técnicas definidas en este Reglamento, se deben incorporar, además de las disposiciones establecidas para el Anteproyecto de Renovación Urbana en el Reglamento de Renovación Urbana, los requisitos para urbanizaciones y conjuntos residenciales, según corresponda, definidos en el presente Reglamento.

Para la ejecución del Proyecto de Renovación Urbana se deben generar los planos constructivos, las especificaciones técnicas, realizar el trámite correspondiente a través de plataformas digitales de tramitación del CFIA y gestionar el permiso de construcción en la municipalidad respectiva, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento de Renovación Urbana.

Posteriormente, el profesional responsable debe gestionar el visado de la urbanización o del conjunto residencial ante la municipalidad, el INVU y demás instituciones competentes.

## CAPÍTULO VIII. PLANO GENERAL DE URBANIZACIONES O CONJUNTOS RESIDENCIALES

### ARTÍCULO 119. Contenido del plano general de agrimensura de urbanizaciones o conjuntos residenciales

El plano general de agrimensura de urbanizaciones o conjuntos residenciales debe estar georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente y contar con la firma del profesional responsable, miembro activo del CIT. Este plano debe contener el diseño general de la urbanización o del conjunto residencial, incluyendo área y ubicación de los lotes, zonas comerciales o comerciales/residenciales, de calles, juegos infantiles, facilidades comunales, parque, áreas de protección forestal y reservas si las hubiere. Se debe incluir la tabla de áreas, acotar la línea de construcción en planta, secciones típicas de calles y los respectivos achurados.

Este plano general de agrimensura debe ser presentado por el profesional responsable ante la municipalidad respectiva y el INVU, para el trámite de visado del Plano General de Urbanizaciones o Conjuntos Residenciales.

### ARTÍCULO 120. Trámite de visado del plano general de urbanizaciones y conjuntos residenciales

Posterior al permiso de construcción de las obras de la urbanización o del conjunto residencial, se debe tramitar el Plano General de Urbanizaciones y Conjuntos Residenciales, según corresponda. Para lo anterior se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) El profesional responsable del diseño del proyecto debe gestionar el visado del Plano General de Urbanizaciones o Conjuntos Residenciales ante la municipalidad respectiva.
- 2) La municipalidad en atención al procedimiento establecido, debe verificar que el proyecto de urbanización o conjunto residencial se haya construido según los planos aprobados del proyecto.

- 3) Para la recepción de las obras de la urbanización o del conjunto residencia, el Concejo Municipal debe pronunciar su autorización por medio de un Acuerdo Municipal.
- 4) La municipalidad emite el visado del Plano General de la Urbanización o del Conjunto Residencial, que debe indicar el número de acuerdo municipal, fecha, nombre y firma del funcionario que otorga el visado.
- 5) Con el visado municipal, el profesional responsable gestiona el visado del Plano General de la Urbanización o del Conjunto Residencial ante el INVU; se debe realizar una inspección del proyecto por parte de Instituto, con la finalidad de verificar que lo indicado en el Plano General de la Urbanización o del Conjunto Residencial sea congruente con la obra construida.

Tanto para urbanizaciones como para conjuntos residenciales se deben realizar inspecciones al sitio, verificar el equipamiento de juegos infantiles, la infraestructura de las áreas públicas, la señalización vertical y horizontal de las vías, la dotación de servicios públicos como agua potable, el sistema de tratamiento de aguas residuales cuando se haya incluido en plano; del sistema de alcantarillado pluvial, redes eléctrica y telefónica. Lo anterior según lo establecido el Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

Cuando el informe de la municipalidad respectiva o del INVU, indiquen que el proyecto de urbanización o conjunto residencial posee alguna inconsistencia, el profesional responsable y el urbanizador deben subsanar lo indicado, hasta cumplir con todo lo solicitado.

Con el visado de la municipalidad respectiva y del INVU, el Plano General de la Urbanización o del Conjunto Residencial se transforma en Mapa Oficial. Posteriormente el profesional responsable tramita ante el Registro Inmobiliario la segregación de los lotes y áreas públicas que forman parte del proyecto.

### ARTÍCULO 121. Requisitos documentales para el visado del plano general de urbanizaciones y conjuntos residenciales

Para obtener el visado por parte del INVU del Plano General de una Urbanización o de un Conjunto Residencial se deben presentar los siguientes requisitos documentales:

- 1) Nota con la siguiente información: Nombre del proyecto, distrito, cantón, provincia; fecha de aprobación del proyecto en APC, y fecha del permiso de construcción por parte de la municipalidad.
- 2) Plano general de agrimensura de la urbanización o el conjunto residencial, georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente con la firma del profesional responsable, miembro activo del Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, que deben contener:
  - a) Sello, fecha, nombre, firma y puesto de la persona funcionaria que autoriza el visado municipal.
  - b) Referencia del Acuerdo Municipal donde se aceptan las obras de la urbanización o del conjunto residencial.
  - c) En cajetín indicar según el caso “Plano General de la Urbanización...” o “Plano General del Conjunto Residencial...”.
- 3) Plano catastrado de la finca madre urbanizada.
- 4) Juego completo de planos constructivos aprobados en APC.
- 5) Planos de agrimensura georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente con la firma del profesional responsable, miembro activo del Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica de calles, zona de protección y áreas públicas como parque, juegos infantiles, facilidades comunales y resto de finca si hubiere en el proyecto. En todos los planos debe indicarse en una nota “Para ceder a la Municipalidad de...”.
- 6) Contrato entre el urbanizador y el ente operador del servicio, sobre el compromiso de la construcción de la red para el servicio telefónico básico tradicional.
- 7) Nota sobre la construcción de la red para el servicio telefónico básico tradicional, emitida por el ICE, para proyectos de interés social.
- 8) Carta o documento del AyA o entidad competente donde se certifique la recepción del sistema de abastecimiento de agua potable, del sistema de recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales, del sistema pluvial, o para cada caso de los componentes de dichos sistemas, si así fue autorizado por el ente competente.

- 9) Carta de la entidad competente a cargo del servicio eléctrico aceptando la red o el contrato sobre las obras.
- 10) Aprobación del diseño de la señalización vial por parte de la municipalidad.
- 11) Presupuesto de la arborización requerida asegurando el mantenimiento de los árboles durante los 2 primeros años, firmada por el propietario y autenticada por abogado.
- 12) Presentar la garantía de cumplimiento por obras faltantes, cuando sea requerido.

Todos los documentos requeridos deben ser presentados en orden y encuadrados, mínimo dos copias.

El INVU cuenta con un plazo de 30 días hábiles para otorgar el respectivo visado, contados a partir del día hábil siguiente de la recepción en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o en su defecto del día hábil siguiente a la notificación a través de las plataformas digitales de tramitación del CFIA; en caso de requerir el INVU modificaciones o adiciones, éste cuenta con un plazo máximo de 15 días hábiles para resolver, a partir de la presentación de los documentos por parte del profesional responsable, para otorgar el visado.

## **ARTÍCULO 122. Garantías de cumplimiento de obra faltante**

Excepcionalmente, cuando un gobierno municipal esté anuente a autorizar la segregación de lotes sin que se hayan concluido las obras de urbanización o conjuntos residenciales, estas deben presentar un avance de al menos el 75%. Para el 25% faltante se debe exigir la garantía de cumplimiento, y se pueden considerar obras como instalaciones de equipamiento de juegos infantiles, señalización, lámparas de alumbrado, hidrantes, tapas de tragantes y pozos, enzacatado y arborización, asfaltado, aceras.

Lo anterior según lo dispuesto en el Artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240; dicha garantía debe ser determinada y calificada por la Municipalidad respectiva en coordinación con el INVU.

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

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

La garantía de cumplimiento se hace efectiva si 5 años después de la aprobación de los planos constructivos no se ejecutan las obras de urbanización especificadas en planos. En estos casos, la municipalidad queda obligada a la ejecución de las obras.

El INVU debe resolver en un plazo no mayor de un mes calendario.

En ningún caso se otorgan permisos de segregación con base en anteproyectos.

### **ARTÍCULO 123. Obligaciones en la aceptación de obras**

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

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

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

### **ARTÍCULO 124. Venta de lotes en urbanizaciones o conjuntos residenciales**

La venta de lotes de la urbanización o conjuntos residenciales, solo es permitida si se han ejecutado las obras de urbanización indicadas en el respectivo permiso, o si en su lugar se ha rendido la garantía de ejecución de obras faltantes a que hace referencia el ARTÍCULO 122. Garantía de cumplimiento de obra faltante de este Reglamento.

### **ARTÍCULO 125. Fraccionamiento de lotes en urbanizaciones**

Para fraccionar lotes que se ubiquen dentro de una urbanización constituida, se debe garantizar que la nueva segregación no implique una densidad mayor a la prevista en el Plano General de Urbanización visado por el INVU. Además, los lotes resultantes de este proceso de fraccionamiento, deben cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el Plan Regulador vigente y el área mínima de lote indicada en la tabla de áreas del proyecto de urbanización.

Cuando el fraccionamiento genere una densidad mayor, se debe presentar ante el INVU, nota emitida por la Municipalidad correspondiente, donde se certifique con base en estudios técnicos, que se cuenta con la capacidad de la infraestructura dentro del proyecto de la urbanización, para la modificación de la densidad.

#### **Transitorio Primero. Trámite digital**

Una vez que entre en vigencia el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el INVU contará con un plazo de hasta 1 año para incorporar los trámites establecidos en las Secciones Tercera y Quinta del Capítulo III. Fraccionamientos, así como en el Capítulo VIII. Plano General de Urbanizaciones y Conjuntos Residenciales, a través de un sistema de trámite digital.

#### **Transitorio Segundo. Cuadrantes de la ciudad**

El INVU contará con un plazo de hasta dos años a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento, para delimitar los cuadrantes de los distritos Urbanos, de conformidad con los establecido en el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana. Los gobiernos municipales que no cuenten con plan regulador, pueden definir el ámbito urbano de sus distritos para la aplicación del capítulo III. Fraccionamientos del

presente reglamento; para lo cual pueden utilizar el “Protocolo para la Delimitación de Cuadrantes Urbanos y sus Áreas de Expansión” elaborado por el INVU.

*(Así reformado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)*

#### **Transitorio Tercero. Derogatoria**

Este Reglamento deroga automáticamente el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, publicado en el Alcance N°18 a La Gaceta N°57 del 23 de marzo de 1983 y sus reformas.

#### **Transitorio Cuarto. Vigencia**

El presente reglamento empieza a regir diez meses después de su publicación en el Diario Oficial la Gaceta realizado el 13 de noviembre de 2019, lo cual implica que la actualización del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones entre a regir a partir del 13 de setiembre de 2020.

*(Así reformado en La Gaceta N°139 del 12 de junio del 2020)*

#### **Transitorio Quinto. Aplicación**

Este Reglamento será de aplicación a partir del 13 setiembre del 2020 y desde el momento en que el trámite ingrese al Administrador de Proyectos de Topografía (APT) o bien al Sistema Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos según corresponda.

*(Así adicionado por Acuerdo de Junta Directiva Sesión Ordinaria No 6462, Artículo II, Inciso 1) del 27 de agosto de 2020, publicado en Alcance N°236 de La Gaceta N°224 del 7 de setiembre de 2020)*



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

**[www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)**