

## **ÍNDICE**

<b>Disposiciones Generales .....</b>	<b>2</b>
Artículo 1. Consideración preliminar. ....	2
Artículo 2. Generalidades.....	2
<b>Capítulo 1. Fraccionamientos.....</b>	<b>2</b>
Artículo 3. Definición.....	3
<b>Artículo 4. Requisitos. ....</b>	<b>3</b>
Artículo 5. Accesos y servidumbres .....	3
<b>Capítulo 2. Urbanizaciones .....</b>	<b>4</b>
<b>Artículo 6. Definición. ....</b>	<b>4</b>
Artículo 7. Vialidad.....	4
Artículo 8. Lotificación .....	8
Artículo 9. Superficie mínima de lote. ....	9
Artículo 10. Cobertura. ....	9
Artículo 11. Limitaciones para urbanizaciones y condominios.....	9
Artículo 12. Cesión de áreas públicas.....	9
Artículo 13. Protección de ríos .....	12
Artículo 14. Entubamiento de ríos.....	13
Artículo 15. Movimiento de Tierras .....	13
Artículo 16. Drenaje Pluvial .....	14
Artículo 17. Acueducto .....	14
Artículo 18. Cloacas .....	14
Artículo 19. Hidrantes .....	14
Artículo 20. Urbanizaciones de viviendas de interés social. ....	15
Artículo 21. Presentación y visado de planos.....	15

## Disposiciones Generales

### **Artículo 1. Consideración preliminar.**

El presente Reglamento para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones regula a nivel local las condiciones para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. Aquellos aspectos no regulados en el presente reglamento se regirán por la legislación nacional.

### **Artículo 2. Generalidades.**

El desarrollo de terrenos mediante su fraccionamiento o urbanización será permitido siempre que reúna las siguientes condiciones:

- a) Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por este Plan Regulador.
- b) Que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
- c) Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
- d) Que los lotes que se originen sean del tamaño mínimo solicitado en cada una de las zonificaciones establecidas en este plan regulador, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.
- e) Que los lotes tengan disponibilidad de los servicios indispensables de agua potable y electricidad; sin embargo, cuando el fraccionamiento sea para desarrollar urbanizaciones o condominios deben incluir el tratamiento de aguas negras y la recolección de desechos sólidos.
- f) Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- g) Cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.
- h) En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.
- i) Que cada lote que se origine en una urbanización cuente con las proporciones necesarias para garantizar a la vivienda una distribución eficiente del espacio, de modo que todos sus espacios habitables cuenten con ventilación e iluminación natural.
- j) Las zonas de carácter comunal deben ser accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida de la comunidad.

## Capítulo 1. Fraccionamientos

En este capítulo, se definen las condiciones urbanísticas y técnicas requeridas para permitir fraccionamientos. Además, se presentan los requisitos que se deben cumplir para todo fraccionamiento de terrenos.

### **Artículo 3. Definición.**

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 derecho 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.

Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parque y facilidades comunales. Los porcentajes para ceder vienen establecidos en el Artículo 8 de este reglamento. No obstante, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un 45% de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. Todo ello según lo establecido en el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

### **Artículo 4. Requisitos.**

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas se negará el visado. Para este trámite basta un croquis debidamente acotado y a escala aproximada.

Los lotes deberán contar con los servicios mínimos existentes en la zona.

### **Artículo 5. Accesos y servidumbres.**

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, la Municipalidad podrá admitir en cuadrantes urbanos la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que no exista otra opción y que se cumpla con las siguientes normas:

- a) La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el terreno a fraccionar.
- b) En subdivisiones hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros de ancho como mínimo (para tres lotes).
- c) Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 60 metros.
- d) Frente a servidumbres solamente se podrá segregarse un máximo de seis lotes.
- e) Todos los lotes resultantes de las subdivisiones deberán tener las medidas reglamentarias.
- f) El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.
- g) La segregación autorizada frente a servidumbre, en los términos de los artículos anteriores, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas a prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquél a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.
- h) No obstante, lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres, ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darles mantenimiento, ni de prestar

servicios en los lotes interiores. Cualquier servicio público quedará localizado sobre la vía pública que habilita la servidumbre en cuestión.

- i) Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 7000 m<sup>2</sup>, en estos casos los planos individuales deben indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 5% en área de cobertura. Las servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros.
- j) En la zona de uso agroforestal la construcción de vivienda queda sujeta a un área máxima del 5%. El resto de la cobertura permitida en la zona (indicada en las fichas urbanísticas y en la tabla de parámetros (ANEXO 1. del Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo), será la destinada para las edificaciones y estructuras requeridas por la actividad agropecuaria o forestal.
- k) Lotes con frente a vía pública menor a la norma: En terrenos que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división en lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros. Esta franja que sirve de acceso al lote interior no excederá de treinta metros de longitud para tres metros de ancho y de cuarenta metros para cuatro metros de ancho. Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.
- l) El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan.

En todo caso, se cumplirá siempre con la normativa recogida en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

## **Capítulo 2. Urbanizaciones**

### **Artículo 6. Definición.**

**Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines residenciales mediante la apertura de calles y provisión de servicios, donde el urbanizador se ve obligado a ceder a la municipalidad cierta porción de terreno para uso público, además de cumplir con todas las normativas urbanísticas pertinentes.

### **Artículo 7. Vialidad.**

- a) **Consideraciones generales:**
  - El sistema vial de las urbanizaciones debe amarrarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación.
  - Si la propiedad enfrenta vías existentes, tanto para fraccionamiento fuera del cuadrante como para urbanización, correrán por cuenta del urbanizador las ampliaciones o mejoras que aquellas requieren para ajustarse a las normas debidas en el tanto correspondiente a la mitad de vía a que enfrentan; en cuanto al ancho de la pista de rodamiento las mejoras deberán hacerse por lo menos en 3,00 m., o 4,50 m., de acuerdo con el tipo de vía. En el lado opuesto al caño deberán hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento.
  - Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía

## ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE ALAJUELITA

### REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

por medio de calles marginales. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden. Para efectos de diseño, éste deberá construirse de forma similar a las calles secundarias.

- La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.

b) **Clasificación de vías, derechos de vía:**

- Vías reglamentadas por el MOPT: El derecho de vía de las carreteras y de los caminos públicos será el que indique el MOPT, pero las características geométricas de calzada y aceras se regirán por lo establecido en los puntos siguientes, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.
- Calles locales: Reglamentadas por la Municipalidad.

CLASIFICACIÓN DE VÍAS	
Especiales	Aquellas que se indican en este plan regulador o en proyectos especiales o parciales debidamente aprobados por el Departamento de Desarrollo Urban y deberán integrarse adecuadamente a la vialidad existente o propuesta para la zona.
Primarias	Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función. Requieren de las siguientes dimensiones: <b>de 14 m de derecho de vía, 9 m de calzada, 1,50 m de acera y 1 m de franjas verdes.</b> Podrán habilitar un número ilimitado de lotes. <b>En zonas industriales el derecho de vía será de 17 m.</b> De acuerdo con la dimensión de la urbanización la Municipalidad podrán exigir calles especiales con derechos de vía mayores cuando así lo considere pertinente.
Secundarias	Aquellas vías colectoras de las vías internas de la urbanización tendrán un <b>derecho de vía de 10 m, la calzada será de 7 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.</b>
Terciarias	Aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes. <b>Tendrán un derecho de vía de 8,50 m, con una calzada de 5,50 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.</b>
De uso restringido	Son las terciarias que por sus características de continuidad limitada tendrán un <b>derecho de vía de 7 m, una calzada de 5 m y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será 120 m.</b> Deberán tener áreas de estacionamiento cuya dimensión se calculará a razón de 1 por cada 2 lotes o unidades de vivienda en caso de proyectos de vivienda. Y un puesto de estacionamiento por cada 50m <sup>2</sup> de comercio requerido para la urbanización, ubicado al frente de estos o dentro de un radio de 100 m. Cuando existan vías con estas características en un mismo eje, se deberán aislar adecuadamente mediante la construcción de franjas verdes que tengan un ancho no menor a 6 m, para evitar que el tránsito de vehículos pueda llegar a ser continuo.

CLASIFICACIÓN DE VÍAS	
Calles en proyectos acogidos a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio	En estos casos los edificios deberán ubicarse de tal forma que, en una posible segregación posterior, las calles previstas como privadas puedan entregarse al uso público cumpliendo con las normas anteriores. <b>El derecho de vía se calculará conforme a las normas anteriores, según número de viviendas.</b>
Peatonales	Alamedas o senderos peatonales: Tendrán un <b>derecho de vía mínimo de 6 m con acera de 2 m al centro y el resto para zonas verdes.</b> Cuando tengan <b>salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200 m; si no, la longitud máxima será de 135 m.</b>

- Las calles sin salida deberán rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas, “te” o “martillo”.
  - La municipalidad revisará a nivel de anteproyecto, el tipo de vía que se puede utilizar en cada urbanización para lo cual tomará en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la generación de tránsito y continuidad vial, entre otras.
  - Si la urbanización va a estar ubicada cerca de una ruta de autobuses importante y es mayor a 50 unidades habitacionales deberá disponer de al menos un sitio para paradas de autobús con su respectiva bahía.
  - Toda urbanización con más de 50 unidades habitacionales debe contar al menos con dos accesos vehiculares diferenciados entre sí, con una separación mínima de 100 m uno del otro. Cada uno de ellos deberá tener al menos dos carriles, uno de entrada y uno de salida. La suma de ambos carriles será equivalente al ancho de la calle a la cual pertenecen.
  - Está prohibida la incorporación de cualquier tipo de barreras tales como agujas, cadenas, entre otras, que obstaculicen al libre tránsito de cualquier persona o vehículo salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.
- c) Pendiente máxima:**
- Calles primarias y especiales: 12 % en tramos menores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 15 %.
  - Calles secundarias, terciarias y de uso restringido: 15 % y en tramos no mayores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 20 %
- d) Intersecciones:**
- En toda intersección de vías, una de ellas se considerará como principal y las que empaten con estas deberán tener como máximo una pendiente del 5% en una distancia mínima de quince metros fuera del derecho de vía, antes del empate. Los niveles de calles y

alcantarillado al desembocar en calles existentes deberán ser definidos por la Municipalidad en congruencia con lo existente, si el empate es con carretera existente o proyectada, el urbanizador deberá presentar al MOPT, el perfil longitudinal para su estudio.

- En el caso de calles con jardinería central, ésta deberá interrumpirse en las zonas de paso para peatones, con una franja libre, a nivel de la calzada, de un ancho mínimo de 120 cm.

e) **Aceras:**

- La construcción de aceras se exigirá como parte de las obras de urbanización cuando se vayan a construir viviendas simultáneamente; cuando no se contempla esto, se exigirá en los desarrollos frente a las calles primarias. En los otros casos la construcción de aceras podrá diferirse hasta la realización de obras, sobre cada lote en particular, a criterio municipal. No obstante, la previsión de éstas mantendrá una debida relación con las cunetas de drenaje pluvial y las rasantes del pavimento.
- Para usos comerciales se podrá exigir un ancho de acera mayor al fijado en este reglamento, a criterio de la Municipalidad.
- El acabado de las aceras será antideslizante.
- La pendiente en el sentido transversal tendrá como máximo el 3% y como mínimo el 2%.
- En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel debe salvarse con rampas construidas en la franja verde. Cuando no exista, la rampa se deberá resolver en una longitud máxima de cincuenta centímetros. Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor de un 30% de la que tiene la acera.

f) **Ochavos:**

- En todo cruce de calles se recortarán las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de dos metros cincuenta centímetros por cada lado en el caso de preferirse una curva, esta deberá estar inscrita dentro de la línea de propiedad y el ochavo.

g) **Rampa en esquinas:**

- En todas las esquinas se construirán rampas de longitud igual al ancho del área verde para salvar el desnivel existente entre la calle y la acera. Estas rampas deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m., ser de material antideslizante, tener una estría de 1 cm., de profundidad mínima cada 10 centímetros y estar ubicadas fuera de la sección curva de intersección.

h) **Cordón y caño:**

- El cordón y caño en las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con radio mínimo de seis metros. En el caso de zonas industriales o comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo (nunca menor de sesenta grados) en las esquinas, el radio se incrementará a diez metros como mínimo.

i) **Colocación de objetos en áreas públicas:**

- Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, acera, o espacios públicos, deberá estar a una altura mínima de 2,40 m., salvo en el caso de los postes, teléfonos públicos y armarios de distribución de teléfonos los cuales deberán ubicarse en las franjas verdes, de

tal forma que no obstruyan el paso de personas y vehículos sin que traspasen dicha franja, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.

- No se permite la colocación de áreas temporales de desechos sólidos sobre las aceras, si es una canasta de recolección de basura para una urbanización está deberá colocarse sobre la franja verde, y si es de uso privado deberá de estar dentro de la edificación.

j) **Señalamiento de vías:**

- El señalamiento vial tanto vertical como horizontal de calles y avenidas, incluyendo todas las indicaciones; altos, flechas direccionales, velocidad y otros, correrá por cuenta del urbanizador. Dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad.
- La demarcación, altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por el Departamento de Señalamiento Vial del MOPT.

k) **Estacionamiento sobre calles primarias:**

- En conjuntos que contemplan la construcción de más de 50 unidades de vivienda y que tengan frente a calles primarias se proveerá un área de estacionamiento para vehículos de transporte colectivo sitio adecuado en la acera para la eventual construcción de refugios de espera cubierto, ampliando el derecho de vía en no menos de 2,50 m., y por una longitud de 12 m, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.

### **Artículo 8. Lotificación.**

El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requisitos de zonificación y los parámetros quedan determinados para cada uno de los sectores graficados en las fichas urbanísticas, que vienen incluidas como anexo en el reglamento de zonificación.

El sector se define como un área donde se establecen los parámetros particulares a aplicar en toda su superficie, como la densidad, número de niveles y altura máxima, retiros, cobertura máxima, superficie mínima de lote, etc.

Para establecer dichos parámetros se han considerado las restricciones ambientales (IFAs, efectos acumulativos y capacidad de carga), así como los lineamientos establecidos y aprobados por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para el presente Plan Regulador (zonas con prioridad de densificación según cobertura de alcantarillado sanitario y acceso a transporte público, estructura de jerarquización de centros urbanos, etc.).

En cuanto a la superficie mínima de lote, ésta se establece por norma general en función de la zona en la que se ubica el sector, en el catastro existente, y en el análisis posterior al trabajo de campo (Ver Anexo de Tabla de Usos y Parámetros).

Como ya se ha mencionado, estos y otros parámetros como la densidad, número de niveles y altura máxima, retiros frontal, lateral y posterior vienen recogidos en las fichas urbanísticas incluidas como anexo en el reglamento de zonificación.

Consideraciones específicas:

- El fondo del lote no será mayor de siete veces el frente. Los lotes esquineros con frente menor de 6 m. tendrán un frente mayor a los demás en un tanto igual al del antejardín mínimo exigido en la zona.



- Hasta donde sea posible, los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño.
- Para el diseño de los drenajes de aguas negras se aplicarán las normas establecidas por el Departamento de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Salud en caso de tanque séptico y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) para caso de colectores. En terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. En terrenos con pendientes mayores al 30% se deberá presentar un estudio de estabilidad del terreno. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por la Dirección General Forestal del Ministerio de Recursos Naturales y Energía y Minas.
- Áreas Comerciales: Los lotes para comercio podrán ser de dimensiones menores a las establecidas siempre y cuando formen parte de un conjunto o centro comercial debidamente planeado para el cual se provean facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles.

**Artículo 9. Superficie mínima de lote.**

La superficie mínima de lote requerida será, por norma general, la definida en la tabla de parámetros del artículo 8. Aquellos lotes existentes y catastrados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador, que no alcancen la superficie mínima establecida para el sector al que pertenecen, deberán cumplir con el resto de parámetros (cobertura, retiros, altura máxima y niveles) y se podrá otorgar el permiso o licencia de construcción siempre y cuando al aplicar la cobertura y los retiros fijados, la superficie resultante supere lo establecido en el Reglamento Nacional de Construcción en el Artículo VI.3 (referido a dimensiones mínimas para unidades habitacionales) en caso de uso residencial, y en el resto de los usos, los mínimos requeridos por el Ministerio de Salud, el INVU o según el tipo de actividad, el organismo responsable en la materia.

**Artículo 10. Cobertura.**

Los porcentajes de cobertura que aplican en un lote serán, por norma general, los definidos en la tabla de parámetros, Sin embargo, en los casos en los que el frente del lote sea mayor o igual que el fondo, o cuando el lote sea esquinero, podrá aumentarse la cobertura hasta un 80%.

**Artículo 11. Limitaciones para urbanizaciones y condominios.**

Los criterios para delimitar los lugares donde van a asentarse condominios y urbanizaciones tienen que ser de acuerdo con la zonificación propuesta en este plan regulador.

**Artículo 12. Cesión de áreas públicas.**

El urbanizador o fraccionador cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal la siguiente área urbanizable:

Cesión de áreas públicas	
Urbanización o fraccionamiento residencial	20 m <sup>2</sup> por lote o 20 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda. Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 5% ni mayor de un

Cesión de áreas públicas	
	20% del área urbanizable, salvo en viviendas de interés social en cuyo caso el mínimo será el 10%.
Comercial	10%
Industrial	10%
Turismo	15%

**a) Áreas Verdes:**

- La porción del área que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque. Lo necesario para estos usos se calculará así:
  - 1/3 del área para juegos infantiles, juegos deportivos y parques. De esta área, irá destinada a juegos infantiles una superficie correspondiente a 10 m<sup>2</sup> por lote o casa; el resto será para parque o juegos deportivos. Estas dos áreas deberán estar preferentemente juntas.
  - 2/3 del área para facilidades comunales.
- Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una topografía de calidad no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable.
- Dichas áreas se deberán ubicar:
  - a. Contiguo a áreas públicas ya establecidas (si su ubicación es adecuada), si las hubiere o preferentemente en la periferia cuando las áreas aledañas no estén desarrolladas o si la escala de la urbanización lo requiere, concentradas equidistantemente de las viviendas.
  - b. A distancia no mayores de 300 m. de la vivienda más alejada (medidos sobre calles) para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.
- Estas áreas deberán tener un frente mínimo de 10 m. y no formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.
- El urbanizador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada.
- Para cumplir lo anterior, presentará a la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar y el equipamiento que se les dará.
- Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terracedos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso. En todo caso proveerá

salidas de agua potable, distribuidas de acuerdo con una cobertura no menor de cincuenta metros de radio.

- Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo por cada 50 unidades de vivienda. En proyectos de más de 1.000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.
- Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, el departamento de desarrollo urbano municipal proveerá planos de juego cuyo uso recomienda. Por razón de seguridad o durabilidad, la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador.
- El área de juegos no podrá estar inmediata a una quebrada, canal o río o en desniveles mayores a un 15%.
- En caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada, río, canal, o calle primaria y en general sitios peligrosos es obligación del urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, tapia, u otro sistema que ofrezca seguridad.
- Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador podrá pagar en efectivo a la Municipalidad el costo de las obras y el equipo para que ésta habilite el área en el momento en que se requiera, según precio que determine la Municipalidad.

**b) Servicios Comunes:**

Las 2/3 partes del área pública que corresponden a servicios comunales deberán indicarse claramente en los planos según su uso. Una vez separada el área correspondiente a parque y juegos, el uso del resto del área se dará según el siguiente cuadro en el que se establece el número de metros cuadrados requeridos por vivienda y la prioridad (en orden decreciente):

Servicios comunales en el sector a no más de 1000m	
2.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Kinder
8.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Escuela
1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Centro de educación y Nutrición
11.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Juegos Deportivos
0.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Policía

Servicios comunales en el sector a no más de 2000m	
4.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Colegio

## ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE ALAJUELITA REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Servicios comunales en el sector a no más de 2000m	
1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Centro Comunal
1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Biblioteca
0.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Puesto de Salud
0.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Oficina para Servicios Públicos
1.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Educación Técnica

Distancias variables de acuerdo a densidad de población y jerarquía de poblado	
1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Guarderías
1.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Unidad Sanitaria

La prioridad o el uso puede variarse al aprobarse los planos, de acuerdo con las características de la zona, mediante estudio previo que demuestre que el uso ya está cubierto o no se requiere.

### c) Servicios Particulares:

En urbanizaciones residenciales, para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios, el urbanizador deberá reservar como mínimo 6,00 m<sup>2</sup>/vivienda para usos comerciales y de servicios, cuyo uso específico será determinado en base a “la tabla de usos conformes, no conformes y condicionales”, incluido como anexo en el reglamento de zonificación, donde se detallan los usos posibles establecidos para el sector en el que se ubica la urbanización.

### Artículo 13. Protección de ríos.

- En el caso de que se pretenda urbanizar fincas atravesadas por ríos o quebradas o que colinden con éstos, deberá proveerse una franja de no construcción en la zona delimitada como de protección de ríos y quebradas en el Mapa de Zonificación de Usos del Suelo<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Según la Ley Forestal No.7575, se declara área de protección una franja de quince metros en zona rural y de diez metros en zona urbana, medidas horizontalmente a ambos lados, en las riberas de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano, y de cincuenta metros horizontales, si el terreno es quebrado. En estas franjas regirá lo estipulado en dicha Ley Forestal. Las zonas de protección de ríos y quebradas comprenden, además de las anteriores, aquellas áreas destinadas a la protección debido a la muy alta fragilidad ambiental que presentan, la cuál es evaluada siguiendo la metodología de IFA según lo define el Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE en su Anexo I (*Procedimiento Técnico de la SETENA para la Introducción de la Variable Ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de Uso del Suelo*). Según lo estipulado en dicho Decreto, los lineamientos de uso de suelo que pudieran derivarse a partir de los mapas de IFA se mantendrán, hasta tanto no existan lineamientos derivados de estudios técnicos que apliquen la metodología IFA a menor escala. Los lineamientos de uso del suelo, a menor escala, solo podrán modificar los lineamientos de mayor escala, si justifican técnicamente las razones del cambio.

Esta franja será entregada al uso público para efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas similares, siempre y cuando no se proponga como parte trasera del lote. Cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% enfrente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar como área pública.

La cesión del área para el uso público se aplicará siempre que no exceda el 20% que fija la Ley de Planificación Urbana.

- En el caso de cañones de río los terrenos aledaños al cauce que tenga más del 25% de pendiente no podrán urbanizarse, para efectos de la cesión de áreas públicas, estos terrenos no se computarán por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.
- 
- En caso de que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 200 metros como mínimo, zona en que no se podrá construir ninguna obra, salvo las del aprovechamiento del agua. Está área podrá entregarse dentro del porcentaje a ceder al Municipio para uso público y en este caso deberá destinarse a parque. Si el área tiene otros aprovechamientos o ninguno, las nacientes deberán protegerse en un radio de 100 m según la Ley Forestal. En el caso de las nacientes intermitentes según la Ley de Aguas, deben protegerse con un radio de 60 m cuando nacen en cerros y 50 m cuando nacen en terrenos planos.

#### **Artículo 14. Entubamiento de ríos.**

- Cuando la urbanización esta cruzada por un cauce de agua se podrán hacer trabajos de canalización o entubamiento, en cuyo caso deberá preverse rebalses para avenidas máximas manteniendo sobre el tubo un “canal abierto” adicional.
- Cuando existan proyectos municipales o de alguna institución para el entubamiento de dichas aguas, el urbanizador deberá pagar la parte proporcional que le corresponde de las obras.

#### **Artículo 15. Movimiento de Tierras.**

- Al proyectar urbanizaciones sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente, tanto las hileras de vivienda como las vías deberán colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel.
- La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.
- No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos.

- Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de relleno; eventualmente la municipalidad con base en estudios presentados por el urbanizador, podrán permitir que se construyan viviendas en dichas áreas, en cuyo caso se deberá especificar claramente el grado de compactación de los rellenos e informar el momento en que se iniciarán las obras de descompactación a la municipalidad, todo sin responsabilidad de esta.
- La municipalidad se reserva el derecho de rechazar el grado de compactación propuesta para el área cuando ésta no esté de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.
- Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso el INVU podrá exigir la construcción de muros de retención y de elementos protectores contra accidentes, si fuere pertinente.

#### **Artículo 16. Drenaje Pluvial.**

Todo proyecto debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo. En el caso de tener el terreno pendiente fuerte (mayores al 10%) y preverse su terraceo deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada, o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino que un ángulo no mayor de 45°. En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas de Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA).

#### **Artículo 17. Acueducto.**

El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales se ajustarán a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Si la red de recolección de aguas pluviales cae directamente a un río o quebrada, su salida debe estar en dirección del flujo de las aguas en un ángulo no mayor de 45° y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de agua al caer.

#### **Artículo 18. Cloacas.**

Cuando se urbanicen áreas que tengan servicio de colector de aguas negras funcionando, el urbanizador deberá conectarse a dicho sistema.

Cuando el colector se tenga previsto para una etapa posterior, el urbanizador deberá dejar construido un sistema de alcantarillado sanitario dentro de la urbanización para empatare en un futuro al sistema de colectores previsto.

De no existir cloaca en funcionamiento ni prevista, se requiere para todo conjunto de viviendas la construcción por parte del urbanizador de una planta de tratamiento de aguas propia.

Para construcción de una única vivienda en un lote particular que cumpla con las medidas mínimas reglamentarias se podrá utilizar el tanque séptico siempre y cuando el estudio de infiltración demuestre que existe suficiente capacidad de absorción del suelo.

#### **Artículo 19. Hidrantes.**

## ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE ALAJUELITA

### REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Al desarrollador, la entidad o empresa promotora de obras públicas o privadas que construyan nuevas urbanizaciones, centros comerciales, multifamiliares, construcciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, industria y comercio, en general, así como cualquier otra edificación, les corresponderá instalar los hidrantes, conforme al ordenamiento jurídico respectivo. Esta disposición solo se aplica en los casos de edificaciones cuya área de construcción supere los 2000 metros cuadrados, siempre y cuando no existan hidrantes cercanos, según los parámetros dispuestos en la normativa vigente.

#### **Artículo 20. Urbanizaciones de viviendas de interés social.**

Los proyectos de viviendas de interés social, dirigidos a los estratos sociales más necesitados, podrán acogerse a las regulaciones específicas recogidas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Capítulo V (Normas para Vivienda Progresiva), con el propósito de reducir sustancialmente los precios de la unidad de vivienda. Estas regulaciones regirán para los proyectos promovidos por el Estado o iniciativa privada, y destinados a los estratos sociales con niveles de ingresos bajo-bajo a medio-bajo.

Estas urbanizaciones estarán sujetas además a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).

#### **Artículo 21. Presentación y visado de planos.**

Todo interesado en realizar un fraccionamiento o una urbanización deberá llevar a cabo los trámites de presentación de planos para la obtención del visado, tal y como se estipula en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Capítulo VI.