

ARTÍCULOS MODIFICADOS SEGÚN ACUERDO DE LA MESA DE DIÁLOGO DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

ARTÍCULO 6. Definiciones.

Fraccionamiento con fines urbanísticos: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Todos aquellos fraccionamientos que consten de 8 lotes o más, y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 900m², serán visados por el INVU y la municipalidad, en ese orden respectivamente. Aquellos fraccionamientos inferiores a 8 lotes serán visados únicamente por la Municipalidad correspondiente. Las áreas mínimas de los lotes deberán respetar lo señalado en el **artículo 52 de este reglamento**.

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.

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.**

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.

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.

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

Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador todas 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, según el trámite que indique la Municipalidad.

Todos los fraccionamientos 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 y sus reformas o normativas que le sustituyan.

~~**ARTÍCULO 10. Excepción de Visado Municipal** No se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha. y cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano. (Artículo eliminado)~~

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.

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. El operador encargado 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 la producción de agua potable 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 disponibilidad de servicios públicos indispensables”.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL FRACCIONAMIENTO SIMPLE

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 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.

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.

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.

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.

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 m² 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 comunales, en este orden de prioridad.

Cuando el 10% del área a ceder dé como resultado entre 90,00 m² y 250,00 m² 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 m², 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.

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

Los fraccionamientos con fines urbanísticos realizados frente a calle pública existente, ubicados fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada, cuyos fraccionamientos sean 8 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.

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 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. Cuando el predio a fraccionar 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 de nidas en un plan regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de las mismas.

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 contener 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, éste 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.

SECCIÓN CUARTA: EXCEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTO 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.

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 ARTICULO 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.

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 resultantes del fraccionamiento de agrimensura 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, éste 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.

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

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

Según las clases de capacidad de uso establecidas en la Metodología para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°41960-MAG-MINAE, sus reformas o normativa que le sustituya, las parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas cuya clasificación sea I, II, III, IV, V y VI deben tener un área mínima de 5 000,00 m². 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 vigentes.

Cuando el predio se localice dentro del Gran Área Metropolitana, el área mínima para parcelas agrícolas es 7000,00 m², 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.

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 900,00m².

Este fraccionamiento debe indicar en planos que su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria, forestal o mixta. No requiere la disponibilidad de agua solicitada en el Artículo 13. Disponibilidad de agua 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.

ARTÍCULO 32. Cobertura máxima

En parcelas cuya clasificación sea I, II, III, IV, V, VI según la Metodología para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°41960-MAG-MINAE, sus reformas o normativa que le sustituya, la cobertura máxima será de un 25%.

En este 25% de cobertura máxima, deberá contabilizarse:

- El área total máxima de construcción de una única vivienda unifamiliar de hasta 300,00 m², 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%.
- 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.

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 debe ser de 7,00 m. Estos accesos deben ser anotados y registrados en 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 realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en esta sección del presente Reglamento.

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. Documento de aprobación del Organismo de Inspección del INTA del estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras para el parcelamiento, elaborado por un certificador de uso conforme del suelo autorizado conforme a las disposiciones del Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT, la Metodología de la capacidad de uso de las tierras Decreto ejecutivo N°23214- MAG-MIRENEM, y sus reformas o la normativa que les sustituya.
4. Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, armado 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 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.
5. 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.
6. 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.

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.

CAPÍTULO VI. TRÁMITES DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES

SECCIÓN PRIMERA: DEL TRÁMITE DE ANTEPROYECTOS

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.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL TRÁMITE DE PROYECTOS

ARTÍCULO 112. Requisitos documentales adicionales para el visado 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 visado 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.

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 lo 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.

Transitorio Quinto. Aplicación

Este Reglamento será de aplicación a todos aquellos fraccionamientos que sean tramitados a partir del 13 de setiembre de 2020 ante las municipalidades correspondientes, y para los trámites de urbanizaciones, los proyectos que sean ingresados a partir del 13 de setiembre de 2020 ante el Sistema Administrador de Proyectos de Construcción (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.