

**MUNICIPALIDAD DE POÁS**  
**PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE POÁS**  
**REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIÓN**

La Municipalidad de Poás en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, de la Ley de Construcciones N°833, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y del Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE, promulga el presente Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización para su aplicación en todo el territorio cantonal.

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1- Marco Legal.** La Municipalidad de Poás promulga el presente Reglamento en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política de Costa Rica, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, de la Ley de Construcciones N°833, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779 y del Reglamento de Construcciones.

**Artículo 2- Objetivo.** El presente Reglamento tiene como objetivo establecer las normas técnicas y procesales para el fraccionamiento o reunión de fincas y para la urbanización de terrenos, incluyendo las disposiciones sobre accesos, lotificación, amezanamiento, cesión de áreas públicas, redes para suministro de servicios públicos, arborización, mobiliario urbano en espacios públicos, protección ambiental y protección del paisaje rural y urbano.

**Artículo 3- Alcances.** Las disposiciones del presente Reglamento serán de aplicación y acatamiento obligatorio para todos los procesos de fraccionamiento, reunión o urbanización de predios localizados dentro del territorio cantonal de Poás, cuya jurisdicción territorial ha sido establecida por medio de la Ley N° 14 del 15 de octubre de 1901, la Ley N°3200 del 21 de setiembre de 1963, el Decreto Ejecutivo N°766 del 26 de octubre de 1949 y su delimitación en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).

**Artículo 4- Visado Municipal.** Todo fraccionamiento o reunión de predios que se quiera realizar en cualquiera de las zonas establecidas por el Plan Regulador deberá cumplir las siguientes disposiciones generales:

- a) Contar con el respectivo visado otorgado por la Municipalidad de Poás. Para tales efectos el interesado deberá presentar ante la Municipalidad para su revisión el plano que indique la situación y cabida de cada una de las porciones resultantes del fraccionamiento o de la reunión de fincas.

- b) Las porciones a fraccionar deberán cumplir los parámetros urbanísticos de cabida o área mínima, frente mínimo, acceso y relación frente – fondo que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona donde se ubique el (los) predio (s).
- c) El funcionario municipal encargado de otorgar el visado deberá dar fé de que la reunión o división graficada en el plano se ajusta a lo dispuesto por el plan regulador y/o cualquier otra disposición aplicable.
- d) Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen del o los planos visados.
- e) La Municipalidad no autorizará el visado de planos individuales sin que se hayan desarrollado, entregado a satisfacción el 100% de las obras y/o mejoras solicitadas como parte del trámite.

**Artículo 5- Negación de Licencia para Fraccionar o Urbanizar Terrenos.** La Municipalidad negará el visado de los planos de fraccionamiento, reunión o urbanización de terrenos cuando en el proceso de revisión de la respectiva solicitud se identiifiquen cualquiera de las siguientes circusntancias:

- a) Cuando se propongan nuevos lotes o predios con cabida menor a la permitida según la zona de uso del suelo que corresponda en el Reglamento de Zonificación.
- b) Cuando uno o varios lotes o predios propuestos y/o resultantes incumpla cualquiera de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Regulador.
- c) Cuando no se cumplan las disposiciones de este Reglamento, del Reglamento de Zonificación o del Reglamento de Vialidad en lo que se refiere a los accesos y condiciones de los diferentes componentes del derecho de via, entre otros la calzada, el cordón y caño, el área verde y la acera.
- d) Cuando el fraccionamiento, reunión o urbanización propuesta no cuenten con la disponibilidad de agua potable, abastecimiento de energía eléctrica y telecomunicaciones, sistema de tratamiento de aguas residuales y sistema de manejo de aguas pluviales, todos los cuales deberán ser conformes con las especificaciones técnicas que establecen los reglamentos del Plan Regulador y la legislación urbanística y constructiva que los complementa.
- e) Cuando alguno o varios de los predios propuestos y/o resultantes pretenda modificar el uso o la cabida de reservas de terreno para uso público así identificadas en el Reglamento de Zonificación, en el Reglamento de Vialidad y en el Reglamento del Mapa Oficial.
- f) Por cualquier otra causa técnica o de trámite establecida en el Plan Regulador, en el Código Municipal Ley N°7774, o cualquier otra disposciión legal aplicable.
- g) Por el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales.

**Artículo 6- Fraccionamiento de Terrenos.** 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. En concordancia con el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, para el cantón de Poás se establecen los siguientes tipos de fraccionamiento:

- a) Fraccionamiento Simple de Uso Residencial.
- b) Fraccionamiento Urbanístico de Uso Residencial.
- c) Fraccionamiento de Parcelas para uso Agrícola, Pecuario y/o Forestal.
- d) Fraccionamiento Comercial.
- e) Fraccionamiento Industrial.
- f) Fraccionamiento Especial de Renovación Urbana.

**Artículo 7- Parámetros generales de las áreas públicas.** Cuando producto de un fraccionamiento deban cederse áreas de dominio público en favor de la Municipalidad, sin excepción, se deberá respetar lo siguiente:

- a) Que los juegos infantiles, máquinas y/o equipos de calistenia cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en los reglamentos del Plan Regulador.
- b) Que las áreas y espacios de juegos infantiles cuenten con un sistema perimetral de cerramiento y con sistema de iluminación.
- c) Que las áreas públicas a ceder cuenten con un sistema de iluminación, de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas por la municipalidad.
- d) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder no se ubiquen en colindancia con áreas de protección, con plantas de tratamiento, con sistemas de retención y/o retardo de aguas pluviales, con obras de contención, con áreas de relleno, con instalaciones de uso industrial, con servidumbre eléctricas, con servidumbres de oleoducto, ni con servidumbres de aguas negras.
- e) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes no estén construidas sobre áreas de relleno, áreas de riesgo o de amenaza natural potencial, sistemas de contención, servidumbres de aguas negras o pluviales, áreas de protección forestal o cauces de dominio público.
- f) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder no se ubiquen en terreno con rango de pendiente mayor al 10%. Excepcionalmente, cuando las condiciones naturales del terreno a desarrollar hagan imposible alcanzar el rango de pendiente antes señalado sin recurrir a obras de contención, podrán autorizarse dichas obras para ajustar las áreas públicas al porcentaje antes definido, no obstante, las obras de contención nunca podrán tener una altura superior a los 2,00m.
- g) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder estén localizadas en secciones cuya proporción no sea menor al 25% del total del área a ceder.
- h) Que se cuente con la respectiva rotulación informativa requerida por la municipalidad.

- i) Que se incorpore dentro del mobiliario urbano sistema de iluminación fotovoltaica en la cantidad y detalle señalados por la Municipalidad. De lo anterior quedan exceptuadas las luminarias de las calles públicas que deberán cumplir con la normativa técnica establecida por el ICE.
- j) Que las transiciones entre calles públicas existentes e internas estén debidamente concluidas, aportando pruebas de compactación de base, subbase de carpeta asfáltica e indicando espesores colocados y extendido por un laboratorio de materiales habilitado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y acreditado con la norma ECA.
- k) Que el señalamiento vial vertical grado diamante y horizontal, esté debidamente concluido, de conformidad con los lineamientos de las normas SIECA y con el visto bueno de la UTGV.
- l) Que se cuente con el respectivo plano de catastro individual para cada una de las áreas que conforman el espacio público, los cuales deberán estar visados por parte de la Municipalidad.
- m) Para garantizar la continuidad de la circulación peatonal por medio de las aceras públicas, cuando existan colindancias con ríos, quebradas, acequias, cauces de dominio público, la Municipalidad podrá solicitar al interesado la construcción de pasos o puentes peatonales para garantizar un tránsito seguro.
- n) En el diseño y construcción de las áreas públicas destinadas a parques, juegos infantiles y facilidades comunales, así como en el área verde del derecho de vía, se deberán implementar diseños que permitan el proceso natural de infiltración de las aguas pluviales. Para el caso de los lotes destinados a uso comercial, los espacios de parqueo deberán construirse con materiales y acabados permeables que también permitan la infiltración natural de las aguas pluviales

**Artículo 8- Reunión de Predios.** Es la fusión de dos o más predios con el fin de constituir una o varias unidades prediales nuevas susceptibles de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar. En concordancia con el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, dentro del cantón de Poás podrá autorizarse la reunión de predios siempre y cuando el o los lotes resultantes cumplan con los parámetros urbanísticos de la zona de uso que corresponda según su ubicación.

**Artículo 9- Parámetros Urbanísticos Generales.** Para todo proceso de fraccionamiento, reunión o urbanización de predios y en concordancia con el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, se establecen en el presente Reglamento las normas sobre accesos, abastecimiento de agua potable, manejo de aguas pluviales, tratamiento de aguas residuales, suministro de energía y telecomunicaciones, iluminación, arborización, mobiliario urbano, protección ambiental, protección del paisaje y protección del patrimonio histórico – arquitectónico. Forman parte integral de este reglamento los siguientes anexos:

- a) Anexo 1: Especies vegetales recomendadas para procesos de arborización y/o reforestación.
- b) Anexo 2: Especificaciones técnicas para el mobiliario urbano en espacios públicos.

**Artículo 10- Inversión en servicios e infraestructura pública.** En caso de no contar con la disponibilidad de los servicios públicos esenciales, el fraccionador o urbanizador que tenga interés

en desarrollar, deberá costear las obras fuera de su propiedad, a efectos de cumplir con ese requisito, para lo cual deberá cumplir con las especificaciones constructivas y de servicios que cada institución competente defina. Dichas obras deberán ser recibidas a satisfacción por el ente competente.

**Artículo 11- Registro de Fraccionamientos.** La Municipalidad llevará un registro de la totalidad de los fraccionamientos, con el fin de controlar y prevenir procesos posteriores y/o sucesivos de fraccionamiento que modifiquen aspectos tales como las condiciones declaradas para un fraccionamiento simple o bien el área y proporción de las cesiones de área pública de cada finca madre.

**Artículo 12- Plazos de Respuesta.** A partir de la fecha de recibido del total de requisitos documentales que correspondan, la Municipalidad tendrá un plazo máximo de 15 días para otorgar o rechazar las solicitudes de visado para fraccionamientos simples y para procesos de reunión de fincas. Para los otros tipos de fraccionamiento, para proyectos de urbanización y para proyectos en modalidad de condominios, la Municipalidad tendrá un plazo máximo de 30 días para responder las solicitudes.

**Artículo 13- Garantía para la Ejecución de Obras.** Como parte de los requisitos para autorizar fraccionamientos o urbanización de terrenos, cuando existan situaciones especialmente calificadas y documentadas en el respectivo expediente, la Municipalidad podrá solicitar al interesado el rendimiento de una garantía de cumplimiento, la cual servirá como respaldo adicional para la correcta realización, conclusión y entrega de las obras correspondientes a áreas públicas exigidas como parte del proyecto. El monto de esta garantía será equivalente al 50% del monto correspondiente al impuesto por permiso constructivo. Esta garantía deberá rendirse en dinero efectivo ante la Tesorería Municipal o acreditarse a la cuenta bancaria que dicha dependencia señale.

**Artículo 14- Solicitud de recepción de obras en proyectos de urbanización o de fraccionamiento urbanístico, comercial, industrial o mixto.** Para el proceso de recepción de obras el interesado deberá presentar una solicitud por escrito dirigida a la Unidad de Gestión Territorial indicando:

- a) Que el desarrollo de áreas públicas, así como la distribución y ubicación de las fincas individuales se realizó conforme al diseño de sitio (Mapa Oficial) y al resto de laminas constructivas aprobadas, así como cualquier otra disposición técnica aprobada.
- b) Que las áreas públicas y obras de infraestructura que comprende el proyecto se encuentran concluidas en su totalidad.
- c) La solicitud expresa para que se realice inspección de campo, se genere informe técnico y se dé la aprobación definitiva de las áreas públicas y obras de infraestructura.
- d) La indicación expresa de que el costo de la cesión de áreas públicas a nombre de la municipalidad será asumido por el inversionista, previo visto bueno de las escrituras por parte de la Dirección de Asesoría Jurídica de la Municipalidad.
- e) Que conoce y acepta de manera expresa la disposición de que la Municipalidad no visará ningún plano individual hasta que estén definitivamente inscritas las áreas públicas.

**Artículo 15- Variables a verificar en el proceso de recepción de obras por parte de la Municipalidad.** Una vez solicitada formalmente por parte del inversionista la recepción de áreas

públicas la Unidad de Gestión Territorial procederá a la revisión del diseño de sitio, laminas constructivas, así como cualquier otro insumo técnico pertinente y programará visita de campo a efecto de verificar lo siguiente:

- a) Que los juegos infantiles, máquinas y/o equipos de calistenia cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en los reglamentos del Plan Regulador.
- b) Que las áreas y espacios de juegos infantiles cuenten con un sistema perimetral de cerramiento y con sistema de iluminación.
- c) Que las áreas públicas a ceder cuenten con un sistema de iluminación, de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas por la municipalidad.
- d) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder no se ubiquen en colindancia con áreas de protección, con plantas de tratamiento, con sistemas de retención y/o retardo de aguas pluviales, con obras de contención, con áreas de relleno, con instalaciones de uso industrial, con servidumbre eléctricas, con servidumbres de oleoducto, ni con servidumbres de aguas negras.
- e) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes no estén construidas sobre áreas de relleno, áreas de riesgo o de amenaza natural potencial, sistemas de contención, servidumbres de aguas negras o pluviales, áreas de protección forestal o cauces de dominio público.
- f) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder no se ubiquen en terreno con rango de pendiente mayor al 10%.
- g) Que las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder estén localizadas en grandes bloques en proporciones no menores del 25% del total del área a ceder.
- h) Que se cuente con la respectiva rotulación informativa requerida por la municipalidad.
- i) Que el sistema de alcantarillado pluvial y desfuegos pluviales estén concluidos, en perfecto estado de funcionamiento y construidos con materiales según planos aprobados.
- j) Que los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario estén construidos conforme a las especificaciones técnicas aprobadas, para lo cual la municipalidad podrá solicitar los respaldos pertinentes, incluidos avales de otras instituciones públicas.
- k) Que el tanque de retención pluvial esté construido de acuerdo a planos.
- l) Que las transiciones entre calles públicas existentes e internas estén debidamente concluidas, aportando pruebas de compactación de base, subbase de carpeta asfáltica e indicando espesores colocados y extendido por un laboratorio de materiales habilitado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y acreditado con la norma ECA.
- m) Que el tendido eléctrico esté concluido y recibido por el ICE preferentemente subterráneo.

- n) Que el señalamiento vial vertical grado diamante y horizontal, esté debidamente concluido, de conformidad con los lineamientos de las normas SIECA y con el visto bueno de la UTGV.
- o) Que Bomberos de Costa Rica hubiere aprobado el sistema de hidrantes y recibido a satisfacción.
- p) Que el terraceo en lotes esté concluido, así como los muros de contención requeridos cuando corresponda, todo lo cual deben de construirse de conformidad a la memoria de cálculo firmada por un ingeniero estructural y los planos constructivos aprobados.
- q) Que la infraestructura de telecomunicaciones esté desarrollada conforme a los planos constructivos aprobados.
- r) Que, en caso de que el proyecto requiera la construcción de estructura de puente o de transición a la red vial nacional, la misma esté construida con el visto bueno de la Dirección de Puentes del MOPT o de la UTGV, cuando corresponda.
- s) Que se haya cumplido los requerimientos del estudio de impacto vial, deberá de contar con el visto bueno de la UTGV.
- t) Que se haga entrega de plano del diseño de sitio de la urbanización a escala 1:10.000 en formato shape, para ser incorporado en el sistema catastral municipal por parte de Administración Territorial y Valoraciones en su unidad de Catastro.
- u) Que se cuente con el respectivo plano de catastro individual para cada una de las áreas que conforman el espacio público, los cuales deberán estar visados por parte de la Municipalidad.

La inspección referida en este artículo quedará documentada por escrito y se incluirá al expediente de recepción de obra, y será el insumo que utilizará el Concejo Municipal para adoptar el acuerdo de autorización de cesión de áreas públicas y firma del Alcalde de las escrituras correspondientes.

En el informe generado por la Unidad de Gestión Territorial para la recepción de las áreas públicas se deberá prevenir al inversionista que el costo del traspaso de esas áreas a favor de la municipalidad correrá por su cuenta. Trámite que deberá gestionar ante la Dirección de Asesoría Jurídica, previo acuerdo del Concejo Municipal. Adicionalmente se informará al inversionista que hasta que exista la inscripción registral del traspaso efectivo de las áreas públicas, se procederá al visado de las fincas o predios privados.

**Artículo 16- Inscripción registral de las áreas públicas.** Una vez en firme el acuerdo del Concejo Municipal por medio del cual se reciben las áreas públicas y se autoriza al Alcalde a firmar la respectiva escritura de donación, el inversionista deberá contratar los servicios de un Notario quien tendrá a cargo la generación de la misma y la inscripción registral, previo visto bueno otorgado por la Dirección Jurídica y de Asesoría Legal. La inscripción registral de las áreas públicas será requisito indispensable para que la Unidad de Gestión Territorial pueda otorgar visados de planos individuales y permisos de construcción.

**Artículo 17- Subdivisión de terrenos resultantes de procesos de fraccionamiento o urbanización.** La Municipalidad podrá recibir solicitudes y autorizar la subdivisión de predios resultantes de un proceso previo de fraccionamiento o urbanización, siempre y cuando se cumplan las disposiciones

del presente Reglamento y del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona de uso que corresponda.

Si esta subdivisión de terrenos se solicita sobre predios que son resultado de un fraccionamiento con fines urbanísticos o de un proceso de urbanización, el interesado deberá presentar como parte de la solicitud una memoria de cálculo donde se demuestre que las dimensiones, proporciones y capacidad de carga de la red vial, redes de servicios públicos, área verde, área comunal y área comercial, cuando corresponda, soportan la incorporación del total de lotes nuevos sin incumplir los requisitos mínimos de los reglamentos vigentes.

**Artículo 18- Derecho de vía que enfrente el fraccionamiento.** La Municipalidad solicitará al fraccionador, excepto en caso de fraccionamiento simple, todas las mejoras necesarias sobre la vía pública a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión o ampliación vial, aceras, cordón y caño e infraestructura para servicios públicos como alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, red de agua potable, red eléctrica y de telecomunicaciones, en concordancia con los Reglamentos del Plan Regulador.

**Artículo 19- Disponibilidad de Agua Potable.** Todo fraccionamiento deberá presentar durante su proceso de revisión y aprobación municipal la documentación que certifique la disponibilidad y suministro de agua potable por parte del encargado del servicio según su ubicación, sea el Instituto Costarricense de Acueductos Alcantarillados, una asociación administradora de acueducto rural (ASADA) o la Municipalidad de Poás. El sistema (red) deberá cumplir con las especificaciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AyA. La documentación probatoria que presente el interesado deberá garantizar la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa, para el abastecimiento de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

**Artículo 20- Registro de Planos.** Todo proyecto de fraccionamiento, urbanización o desarrollo bajo modalidad de condominio, una vez aprobado deberá entregar a la Municipalidad una copia completa de la totalidad de los planos constructivos y lámina de conjunto que incluya la versión final del proyecto, en formato “shape” para su debido registro.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DISPOSICIONES PARA FRACCIONAMIENTO SIMPLE DE USO RESIDENCIAL**

**Artículo 21- Definición.** Se considera fraccionamiento simple de uso residencial aquel proceso de segregación y creación de un máximo de cinco nuevos predios o lotes, incluyendo en este cómputo a la finca madre.

**Artículo 22- Zonas permitidas, parámetros urbanísticos y uso del suelo.** El fraccionamiento simple de uso residencial podrá ser autorizado por la Municipalidad dentro de un cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada. Serán aplicables los parámetros urbanísticos de la zona de uso que corresponda según la ubicación del fraccionamiento dentro del Mapa de Zonificación.

**Artículo 23- Registro de fraccionamientos simples.** El uso permitido para todas las porciones nuevas del fraccionamiento simple será exclusivamente residencial, sin posibilidad de variación futura, para lo cual la Municipalidad quedará obligada a crear una herramienta informática para el registro de

este tipo de fraccionamientos, la cual generará la anotación respectiva en cada lote y alerta sobre la limitación de uso del suelo. Dicho registro además se incluirá en los expedientes físicos y digitales. El funcionario que autorizare más de un fraccionamiento simple superando el máximo de cinco lotes permitidos para esta modalidad de segregación con respecto a una misma finca madre, o sus segregaciones, o bien otorgare un uso del suelo diferente al residencial en alguno de estos predios, incurrirá en responsabilidad administrativa y su actuar se considerará falta grave.

**Artículo 24- Condiciones Generales.** Para la tramitación de solicitudes de fraccionamiento simple, el proyecto deberá cumplir con las siguientes condiciones generales:

- a) El total de porciones nuevas propuestas y la porción restante de finca deben estar ubicadas en el 100% de su cabida dentro de los límites de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.
- b) Todas las porciones deberán tener acceso directo a vía pública o, excepcionalmente, a servidumbre urbana.
- c) Que se garantice la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio.
- d) En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, éstas deben estar ubicadas sobre la vía pública o excepcionalmente sobre la servidumbre urbana. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios.
- e) Cada una de las porciones resultantes del proceso de fraccionamiento deberá cumplir con la totalidad de los parámetros urbanísticos que correspondan según la zona de uso del suelo establecida en el Reglamento de Zonificación.

**Artículo 25- Acceso.** Todos los lotes propuestos para el fraccionamiento simple, incluyendo la finca madre, deberán tener acceso directo a vía pública o, excepcionalmente, a servidumbre urbana, En caso de acceso por calle pública y deberán cumplirse las condiciones de diseño para todos los elementos del derecho de vía según las especificaciones que establece el Reglamento de Vialidad.

**Artículo 26- Condición excepcional de acceso por servidumbre urbana.** Excepcionalmente, cuando en un predio por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por la pendiente del terreno, resulte imposible de dividir lotes con acceso directo a la vía pública, la Municipalidad podrá admitir el fraccionamiento mediante la apertura de una servidumbre urbana. Deberán cumplirse las siguientes disposiciones mínimas:

- a) El uso permitido para cada lote será exclusivamente residencial.
- b) Se permitirá un máximo de una unidad habitacional por lote. Excepcionalmente, la Municipalidad podrá autorizar hasta una unidad habitacional adicional por lote, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - i. Que se garantice la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales y manejo de aguas residuales.

- ii. Que se repeten los parámetros de cobertura máxima de construcción y retiros, según lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
  - iii. Que se garantice un estado constructivo óptimo de la servidumbre, según las especificaciones definidas en este Reglamento.
  - iv. Que el porcentaje del lote correspondiente al área verde se mantenga libre de construcción.
- c) Se deberá garantizar el acceso de autoridades o funcionarios de las entidades públicas para fines de control, funcionarios municipales, de seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y fiscalización de los servicios públicos y cualquier otro similar.
- d) Los propietarios del fraccionamiento serán responsables de dar mantenimiento al estado físico de la servidumbre y de las redes de servicio que ésta incluya.
- e) La servidumbre urbana no constituye una vía pública, sin embargo, será de uso común para los lotes resultantes.
- f) El diseño de la servidumbre urbana deberá cumplir con las siguientes disposiciones:
- i. Ancho de 6,00 m.
  - ii. Sólo se permite la segregación de un número máximo de 5 lotes a un solo lado de la servidumbre.
  - iii. Incluir el cordón y caño y acera frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
  - iv. La longitud de las nuevas servidumbres no debe exceder los 60,00 m de longitud, medidos desde la línea de propiedad de la finca madre frente a calle pública.
  - v. El espacio que ocupe la servidumbre constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar la cabida mínima de cada predio.
  - vi. El área de la servidumbre constituye un gravamen para las fincas y será utilizado para el tránsito de personas y vehículos, incluidos los de emergencia cuando así se requiera.
  - vii. La servidumbre urbana debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como "*Fin de la servidumbre urbana*".
  - viii. El final de la servidumbre urbana debe contar con un espacio de retorno para facilitar la circulación vehicular interna.
  - ix. Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso de la servidumbre urbana.
  - x. La superficie de rodamiento de la servidumbre deberán contar con una estructura de pavimento rígido o flexible. La Municipalidad podrá excepcionalmente autorizar acabados diferentes a los señalados, siempre que se garantice la seguridad de los vehículos y los peatones. No se permitirá acabado en tierra o lastre.

**Artículo 27- Mejoras en el Derecho de Vía.** La Municipalidad podrá solicitar al interesado la ejecución de mejoras en la totalidad de los elementos que conforman la vía pública para garantizar el óptimo funcionamiento de la vía pública y conforme con las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, en toda la longitud de calle que enfrenten los lotes propuestos. Para la determinar si es necesario el mejoramiento del derecho de vía la Municipalidad deberá coordinar a lo interno por medio de la Unidad de Topografía y de la Unidad Técnica de Gestión Vial.

**Artículo 28- Cesión de Área Pública.** En proyectos de fraccionamiento simple, no se exige la cesión de área pública.

**Artículo 29- Parámetros de Protección Ambiental.** En proyectos de fraccionamiento simple deberán cumplirse los siguientes parámetros de protección y manejo ambiental:

- a) Manejo de Aguas Pluviales: El proyecto de fraccionamiento simple deberá incluir el diseño del sistema de recolección, conducción y desfogue de aguas pluviales, conforme con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- b) Manejo de Aguas Residuales: El proyecto de fraccionamiento simple deberá incluir el diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad del fraccionamiento o bien sistemas individuales para cada uno de los lotes, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos. Cualquiera de los sistemas propuestos deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- c) Arborización, jardinería y paisaje Urbano: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía, igualmente las actividades de arborización y jardinería deberán ser contempladas en el resto de áreas verdes de naturaleza pública. Deberá utilizar las especies que se indican en el anexo 1.

**Artículo 30- Paisaje Urbano.** En proyectos de fraccionamiento simple deberán cumplirse los siguientes parámetros de tipo urbanístico:

- a) Cada uno de los propietarios del fraccionamiento será responsable de dar mantenimiento al área de antejardín, dar mantenimiento a las aceras, así como, cumplir la normativa constructiva sobre cerramientos en el frente de cada lote, todo lo anterior de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcción del Plan Regulador.
- b) Iluminación exterior: El proyecto de fraccionamiento simple deberá incluir el diseño del sistema de iluminación exterior, de conformidad con las especificaciones que establezca el ICE o la Municipalidad de Poás, según corresponda.

**Artículo 31- Requisitos documentales para la autorización del fraccionamiento simple.** Para su revisión, aprobación y visado, el fraccionador debe presentar ante la Municipalidad los siguientes requisitos documentales:

- a) Copia del plano catastrado de la finca madre. Para el caso de reunión de predios se deben incluir los planos catastrados de los predios a reunir y el plano catastrado que genera la reunión.
- b) Certificado de uso conforme del suelo para uso residencial en proyecto de fraccionamiento simple.
- c) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, el cual debe contener:
  - i. Diagrama de localización del fraccionamiento y de la finca madre en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.
  - ii. El diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento.

- iii. Cotas de las variables frente y fondo de cada porción.
  - iv. Ancho del derecho de vía de la calle pública, o de la servidumbre urbana.
  - v. En caso de acceso por calle pública, presentar una sección transversal de la (s) calle (s) publica (s) que enfrenten a las porciones del fraccionamiento, con indicación de los anchos y especificaciones de cada uno de los elementos del derecho de vía (*calzada, espaldón, cordón y caño, área verde, acera y previsión de ampliación vial cuando corresponda*), conforme con lo establecido en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
  - vi. En caso de acceso por servidumbre urbana, presentar una sección transversal indicando los anchos y especificaciones de cada uno de los elementos que la constituyen: calzada, cordón y caño y acera.
  - vii. Indicar el perímetro y cabida del resto de la finca madre, cuando corresponda.
- d) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Estos planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima establecida en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona que corresponda.
- f) Certificación de disponibilidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio.
- g) Copia electrónica del plano de conjunto de fraccionamiento en formato shape, para su incorporación en el sistema de Catastro Municipal.

## CAPÍTULO TERCERO

### DISPOSICIONES PARA FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS

**Artículo 32- Definición.** Se considera fraccionamiento con fines urbanísticos aquel proceso de segregación de más de cinco nuevos predios o lotes incluyendo la porción restante de la finca madre.

**Artículo 33- Zonas permitidas, parámetros urbanísticos y uso del suelo.** El fraccionamiento urbanístico podrá ser autorizado por la Municipalidad en todas las zonas del Reglamento de Zonificación donde se permita la segregación de terrenos. Serán aplicables los parámetros urbanísticos de la zona de uso que corresponda según la ubicación del fraccionamiento dentro del Mapa de Zonificación.

**Artículo 34- Condiciones Generales.** Para la tramitación de solicitudes de fraccionamiento con fines urbanísticos el proyecto deberá cumplir con las siguientes condiciones generales:

- a) Todas las porciones deberán tener acceso directo a vía pública.
- b) El proyecto deberá garantizar que cuenta con la disponibilidad de los servicios públicos de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte público, recolección de residuos sólidos y cualquier otro servicio público esencial, para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio.

- c) En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, éstas deben estar ubicadas dentro del derecho de vía. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios, así como costear las mejoras que sean necesarias para lograr dicha conexión, cuando corresponda.
- d) Cada una de las porciones resultantes del proceso de fraccionamiento deberá cumplir con la totalidad de los parámetros urbanísticos que correspondan según la zona de uso del suelo establecida en el Reglamento de Zonificación.

**Artículo 35- Acceso.** Todos los lotes propuestos para el fraccionamiento con fines urbanísticos, incluyendo la finca madre, deberán tener acceso directo a vía pública. El proyecto deberá garantizar que la vía de acceso cumpla las condiciones de diseño en todos los elementos que la conforman, según las especificaciones que establece el Reglamento de Vialidad. La Municipalidad podrá solicitar al interesado la ejecución de mejoras en la totalidad de los elementos que conforman la vía pública para garantizar el óptimo funcionamiento de la vía pública y conforme con las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, en toda la longitud de calle que enfrenten los lotes propuestos.

**Artículo 36- Cesión de Área Pública.** Todo fraccionamiento con fines urbanísticos deberá ceder gratuitamente para uso público el 20% del área total a fraccionar. Dicha área se debe destinar a juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en este orden de prioridad. Las áreas cedidas deben ser traspasadas a favor la Municipalidad de Poás para el uso público. La Municipalidad llevará el registro de los fraccionamientos urbanísticos y las cesiones de área pública de cada finca madre. Como parte del proceso de revisión de anteproyecto, la Municipalidad definirá la ubicación del área pública de conformidad con las disposiciones que al efecto señale el Mapa y el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Sin excepción, las áreas públicas deberán ajustarse a los parámetros generales definidos en este Reglamento incluyendo su inscripción registral.

**Artículo 37- Parámetros de Protección Ambiental.** En proyectos de fraccionamiento con fines urbanísticos deberán cumplirse los siguientes parámetros de protección y manejo ambiental:

- a) Manejo de Aguas Pluviales: El proyecto de fraccionamiento simple deberá incluir el diseño del sistema de recolección, conducción y desfogue de aguas pluviales, conforme con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- b) Manejo de Aguas Residuales: El proyecto deberá incluir el diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad del fraccionamiento o bien sistemas individuales para cada uno de los lotes, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos. Cualquiera de los sistemas propuestos deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- c) Arborización y Paisaje Urbano: El proyecto deberá incluir las actividades de arborización dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía. Deberá utilizar las especies que se indican en el anexo 1.

**Artículo 38- Parámetros Urbanísticos.** Deberán cumplirse los siguientes parámetros:

- a) Arborización, jardinería y paisaje Urbano: El proyecto deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía, igualmente las actividades de arborización y jardinería deberán ser contempladas en el resto de áreas verdes de naturaleza pública. Deberá utilizar las especies que se indican en el anexo 1.
- b) Iluminación exterior: El proyecto incluir el diseño del sistema de iluminación exterior, de conformidad con las especificaciones que establezca el ICE o la Municipalidad de Poás, según corresponda.
- c) Mobiliario Urbano: El proyecto deberá incluir la colocación e instalación del mobiliario urbano que corresponda según las especificaciones que se indican en el Reglamento de Vialidad.
- d) Protección del Patrimonio Edificado: Cuando el fraccionamiento sea propuesto en fincas de valor histórico o arquitectónico, o en fincas que posean edificaciones de valor histórico o arquitectónico, deberán incluir como parte de los contenidos del anteproyecto las obras y procedimientos que serán aplicables para la protección de dicho patrimonio.

**Artículo 39. Trámite de Anteproyecto.** Todo proyecto de fraccionamiento con fines urbanísticos deberá presentar a la Municipalidad para su valoración inicial un anteproyecto que muestre:

- a) Diseño de sitio con tabla de áreas e indicación expresa de los alineamientos respectivos.
- b) Indicación expresa de servidumbres, ríos, quebradas, acequias, desfuegos o cualquier otra afectación o limitación que afecte al bien.
- c) Detalles de derecho de vías, considerando un ancho mínimo de acera de 1,20 metros, con una área verde de 0,50 metros y cordón y caño a 0.60 metros.
- d) Detalle de los espesores de materiales de cada elemento con la resistencia mínima del concreto a utilizar. Para calles públicas se deberá considerar que el espesor mínimo de asfalto en caliente será de 6 cm y si optara por construirlas en concreto rígido estas deberán tener un mínimo de 25 cm. Rampas para personas con discapacidad.
- e) Curvas de nivel a cada metro.
- f) Plantas de distribución, cortes y fachadas.
- g) Propuesta de muros y taludes. Se deben indicar tapias y propuestas de terrazas.
- h) Propuesta de manejo de aguas servidas y pluviales.
- i) Propuesta de ubicación de hidrantes, extintores y tanques según la normativa legal y técnica aplicable.
- j) Lamina de juegos infantiles y áreas recreativas.
- k) Indicación de muros de contención. Señalización vial, tanto vertical como horizontal.

La Municipalidad ejecutará una revisión integral del anteproyecto y emitirá una resolución con detalle de todas las condiciones de cumplimiento y corrección que requiera el proyecto, a fin de facilitar su diseño final, tramitación y aprobación posterior. La Unidad de Gestión Territorial queda facultada para elevar la revisión del anteproyecto ante la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial cuando así lo considere pertinente.

**Artículo 40- Requisitos documentales y procedimiento para autorización.** Para autorizar el visado de los planos resultantes el fraccionador deberá presentar a la Municipalidad:

- a) Plano catastrado certificado de la finca madre Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.

- b) Certificado de uso de suelo que indique el número de plano catastrado, el uso permitido del suelo para fraccionamiento urbanístico, parámetros urbanísticos de cobertura, densidad, altura, frente y área mínima, según el Plan Regulador.
- c) En caso de estar afectado el predio por dos zonas o más definidas en el Plan Regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de las mismas.
- d) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. 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 los lotes, el ancho del derecho de vía de la calle pública, las mejoras a la calle solicitadas por la Municipalidad, incluyendo ampliación vial cuando corresponda. Además, debe indicar el resto de la finca madre, cuando corresponda.
- e) 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. Los planos deben cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan Regiulador según la zona de uso que corresponda a su ubicación.
- f) 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.
- g) 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 lugar donde se localice el inmueble.
- h) Copia electrónica del plano de conjunto de fraccionamiento en formato shape, para su incorporación en el sistema de Catastro Municipal.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **DISPOSICIONES PARA FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS DE USO AGRÍCOLA, PECUARIO O FORESTAL**

**Artículo 41- Definición.** Corresponde a todo fraccionamiento en el cual la totalidad de las parcelas resultantes tendrán uso exclusivo agrícola, pecuario o forestal, en concordancia con el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

**Artículo 42- Zonas permitidas, parámetros urbanísticos y uso del suelo.** Este fraccionamiento podrá ser autorizado por la Municipalidad en las zonas Agropecuaria (ZAP), Especial de protección (ZEP) y de Desarrollo Turístico (ZDT) establecidas en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Serán aplicables los parámetros urbanísticos y los usos permitidos del suelo que correspondan según la ubicación del fraccionamiento dentro del Mapa de Zonificación.

Para el caso fincas que presenten cobertura forestal y/o de bosque según los Mapas Oficiales de Cobertura Boscosa, dentro del área de cada parcela las obras o el aprovechamiento deberá ser autorizado por la Administración Forestal del Estado de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

**Artículo 43- Condiciones Generales.** Para la tramitación de solicitudes de fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios o forestales, el proyecto deberá cumplir con las siguientes condiciones generales:

- a) Todas las porciones deberán tener acceso directo a vía pública, o bien a servidumbre especial.
- b) Que se garantice la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio.
- c) En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, éstas deben estar ubicadas dentro del derecho de vía o bien dentro de la servidumbre, según corresponda. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios, así como costear las mejoras que sean necesarias para lograr dicha conexión, cuando corresponda.
- e) Cada una de las porciones resultantes del proceso de fraccionamiento deberá cumplir con la totalidad de los parámetros urbanísticos que correspondan según la zona de uso del suelo establecida en el Reglamento de Zonificación.

**Artículo 44- Acceso.** Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios o forestales podrán realizarse con frente a vía pública o bien con frente a servidumbre especial, cumpliendo en cada caso con las siguientes disposiciones:

- a) Acceso por vía pública:
  - i. El proyecto deberá garantizar que la vía de acceso cumpla las condiciones de diseño para todos los elementos del derecho de vía según las especificaciones que establece el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
  - ii. La Municipalidad podrá solicitar al interesado la ejecución de mejoras en la totalidad de los elementos que conforman la vía pública para garantizar el óptimo funcionamiento de la vía pública y conforme con las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, en toda la longitud de calle que enfrenten los lotes propuestos.
- b) Acceso por servidumbre especial:
  - i. Deben tener conexión directa a la vía pública.
  - ii. El ancho mínimo debe ser de 7,00 m.

- iii. 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.
- iv. El material de la superficie de rodamiento debe ser permeable, tales como lastre, lastre compactado o piedra, entre otros.
- v. La servidumbre deberá contar con infraestructura para el manejo, conducción y desfogue de las aguas pluviales, de forma tal que se garantice la no afectación de los predios que se ubican en niveles topográficos inferiores, ni de la calle pública.
- vi. Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a cada parcela a través de la servidumbre, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.
- vii. Ni la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.
- viii. Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de otro tipo que no sean los indicados en este capítulo.
- ix. En el caso de parcelas localizadas dentro del perímetro de área de bosque según los Mapas Oficiales de Cobertura Boscosa, el área de la servidumbre debe ser contabilizada dentro del porcentaje de intervención o aprovechamiento del bosque.

**Artículo 45- Cesión de Área Pública.** Cuando el fraccionamiento se realiza en parcelas con fines agrícolas, pecuarios o forestales, no se exige la cesión de área pública.

**Artículo 46- Parámetros de Protección Ambiental.** En proyectos de fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios o forestales, deberán cumplirse los siguientes parámetros de protección y manejo ambiental:

- a) Manejo de Aguas Pluviales: El proyecto de fraccionamiento de parcelas deberá incluir el diseño del sistema de recolección, conducción y drenaje de las aguas pluviales dentro de los límites de cada parcela, conforme con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- b) Manejo de Aguas Residuales: Si el proyecto de fraccionamiento comprende el desarrollo de actividades que produzcan aguas residuales, deberá incluir el diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad del fraccionamiento o bien sistemas individuales para cada una de las parcelas, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos, en su lugar deberán utilizarse sistemas de depuración de aguas de alto desempeño, autorizados por el Ministerio de Salud. Cualquiera de los sistemas propuestos deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- c) Arborización, jardinería y paisaje Urbano: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía, igualmente las actividades de arborización y jardinería deberán ser contempladas en el resto de áreas verdes de naturaleza pública. Deberá utilizar las especies que se indican en el anexo 1.
- d) Parcelas con cobertura boscosa: Para el caso de fraccionamiento de parcelas afectadas total o parcialmente con cobertura boscosa, será requisito para autorizar su fraccionamiento la

presentación del oficio o resolución del Área de Conservación Central en la cual conste la demarcación del límite de la cobertura forestal. Como parte de este procedimiento son aplicables para su uso por parte del interesado los procedimientos que establece la legislación vigente para el uso óptimo de los mapas de cobertura forestal y para la corrección de errores o inconsistencias de los mapas oficiales de cobertura forestal (*Decretos Ejecutivos 36818-MINAET y 38863-MINAET*) los cuales deberán ser presentados ante la Municipalidad con la resolución emitida por el Área de Conservación Central.

- e) Prevención de procesos erosivos: De conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAET-S-HACIENDA- MOPT y sus reformas, el proyecto de fraccionamiento deberá contar con un estudio de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, el cual deberá establecer las medidas necesarias para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados.

**Artículo 47- Parámetros Urbanísticos.** Deberán cumplirse los siguientes parámetros de tipo urbanístico:

- a) Iluminación exterior: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir el diseño del sistema de iluminación exterior hacia el frente con calle pública, de conformidad con las especificaciones que establezca el ICE o la Municipalidad de Poás, según corresponda.
- b) Protección del Patrimonio Edificado: Cuando el fraccionamiento sea propuesto en fincas que posean edificaciones de valor histórico o arquitectónico, deberán incluir como parte de los contenidos del anteproyecto, las obras y procedimientos que serán aplicables para la protección de dicho patrimonio.

**Artículo 48- Requisitos documentales y procedimiento para autorización.** Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios o forestales, el fraccionador deberá presentar los siguientes requisitos documentales:

- a) Plano catastrado certificado de la finca madre. En caso de que una o más parcelas estén afectadas por cobertura forestal, el plano deberá indicar la delimitación correspondiente y adjuntar la resolución u oficio que emita el Área de Conservación Central sobre dicha delimitación.
- b) Certificado de uso de suelo, conforme para fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios o forestales.
- c) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Este plano debe contener el diseño del conjunto de todas las parcelas resultantes del fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales, acotar ancho y largo del acceso por servidumbre. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- d) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada parcela resultante, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Estos planos deben cumplir con las dimensiones y parámetros urbanísticos que establezca el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona de uso que corresponda.

- e) 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.
- f) Copia electrónica del plano de conjunto de fraccionamiento en formato shape, para su incorporación en el sistema de Catastro Municipal.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DISPOSICIONES PARA FRACCIONAMIENTO DE USO COMERCIAL**

**Artículo 49- Definición.** Corresponde a procesos de fraccionamiento y/o urbanización de terrenos destinados únicamente a uso comercial.

**Artículo 50- Zonas permitidas, parámetros urbanísticos y uso del suelo.** Este tipo de fraccionamiento podrá ser autorizado por la Municipalidad en toda zona que permita los usos comerciales. Serán aplicables los parámetros urbanísticos y los usos permitidos del suelo que correspondan según la ubicación del fraccionamiento dentro del Mapa de Zonificación y las normas aplicables del Reglamento de Construcciones.

**Artículo 51- Condiciones Generales.** Para la tramitación de solicitudes de fraccionamiento de uso comercial, el proyecto deberá cumplir con las siguientes condiciones generales:

- a) Todas las porciones deberán tener acceso directo a vía pública.
- b) Que se garantice la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio.
- c) En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, éstas deben estar ubicadas dentro del derecho de vía. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios, así como costear las mejoras que sean necesarias para lograr dicha conexión, cuando corresponda.
- d) Cada una de las porciones resultantes del proceso de fraccionamiento deberá cumplir con la totalidad de los parámetros urbanísticos que correspondan según la zona de uso del suelo establecida en el Reglamento de Zonificación.
- e) Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Construcciones, así como área de carga y descarga de mercaderías. Ambos espacios deberán ubicarse dentro de los límites del predio.
- f) Dentro de las áreas de parqueo, las islas que separen los espacios deberán acondicionarse como espacio verde y arborizado para la dotación de sombra natural.
- g) El 100% de las áreas de parqueo deberán construirse con materiales y acabados permeables que faciliten la infiltración natural de las aguas pluviales.

- h) Las áreas de parqueo deberán contar con la señalización vial horizontal y vertical que corresponda, así como con la demarcación de los espacios de parqueo preferenciales, conforme con lo establecido en la Ley N°7600 y sus reformas.

**Artículo 52- Acceso a Vía Pública.** Los fraccionamientos comerciales podrán autorizarse siempre que la totalidad de los lotes propuestos enfrenten a vía pública, cumpliendo en cada caso son las siguientes disposiciones:

- a) El proyecto deberá garantizar que la vía de acceso cumpla las condiciones de diseño para todos los elementos del derecho de vía según las especificaciones que establece el Reglamento de Vialidad.
- b) La Municipalidad podrá solicitar al interesado la ejecución de mejoras en la totalidad de los elementos que conforman la vía pública para garantizar el óptimo funcionamiento de la vía pública y conforme con las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, en toda la longitud de calle que enfrenten los lotes propuestos.
- c) Los espacios de parqueo deberán localizarse en las secciones laterales o posteriores de los lotes, o bien en subterráneos.
- d) Para el acceso vehicular desde la calle pública y hacia los lotes de uso comercial, deberán construirse rampas que cumplan con las disposiciones que técnicas que le proporcione la Municipalidad por medio la Unidad Técnica de Gestión Vial. Para estos fines no se permitirá la construcción de loza de concreto que dificulte las labores de limpieza por parte de la Municipalidad.

**Artículo 53- Cesión de Área Pública.** Este tipo de fraccionamiento deberá destinar para uso público un 10% deL área total a fraccionar. Dicho espacio podrá destinarse a zonas verdes, parques, plazoletas, u otros, localizados con frente a calle pública. Además, para este espacio público el fraccionador deberá proveer aceras, vallas, terraceos, bancas, mobiliario urbano o cualquier otro detalle pertinente, de conformidad con lo establecido en los Reglamentos del Plan Regulador.

**Artículo 54- Parámetros de Protección Ambiental.** En proyectos de fraccionamiento comercial deberán cumplirse los siguientes parámetros de protección y manejo ambiental:

- a) Manejo de Aguas Pluviales: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir el diseño del sistema de recolección, conducción y desfogue de aguas pluviales, conforme con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. Podrá autorizarse la descarga de las aguas pluviales hacia el sistema público de alcantarillado pluvial.
- b) Manejo de Aguas Residuales: Si el proyecto de fraccionamiento comprende el desarrollo de actividades que produzcan aguas residuales, deberá incluir el diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad del fraccionamiento o bien sistemas individuales para cada una de las parcelas, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos, en su lugar deberán utilizarse sistemas de depuración de aguas de alto desempeño, autorizados por el Ministerio de Salud. Cualquiera de

los sistemas propuestos deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

- c) Arborización, jardinería y paisaje Urbano: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía, igualmente las actividades de arborización y jardinería deberán ser contempladas en el resto de áreas verdes de naturaleza pública. Deberá utilizar las especies que se indican en el anexo 1.

**Artículo 55- Parámetros Urbanísticos.** Deberán cumplirse los siguientes parámetros de tipo urbanístico:

- a) Iluminación exterior: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir el diseño del sistema de iluminación exterior, de conformidad con las especificaciones que establezca el ICE o la Municipalidad de Poás, según corresponda.
- b) Mobiliario Urbano: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir la colocación e instalación del mobiliario urbano que corresponda según las especificaciones que se indican en el Reglamento de Vialidad.
- c) Protección del Patrimonio Edificado: Cuando el fraccionamiento sea propuesto en fincas que formen parte de la Zona Histórico Patrimonial, o bien en fincas que posean edificaciones de valor histórico o arquitectónico, deberán incluir como parte de los contenidos del anteproyecto las obras y procedimientos que serán aplicables para la protección de dicho patrimonio.

**Artículo 56. Trámite de Anteproyecto.** Todo proyecto de fraccionamiento comercial deberá presentar a la Municipalidad para su valoración inicial un anteproyecto que muestre:

- a) Diseño de sitio con tabla de áreas e indicación expresa de los alineamientos respectivos.
- b) Indicación expresa de servidumbres, ríos, quebradas, acequias, desfogues o cualquier otra afectación o limitación que afecte al bien.
- c) Estudio de impacto vial que contemple los siguientes términos de referencia mínimos:
  - i. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario actual sin proyecto.
    - 1. Descripción de la situación actual.
    - 2. Volúmenes actuales.
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación actual, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - ii. Análisis de Atracción y Generación de viajes para el proyecto.
  - iii. Redistribución de flujos vehiculares en el área de influencia y en él(los) acceso(s) al proyecto.
  - iv. Estimación de la Demanda.
    - 1. Estimación con métodos probados de la demanda futura sobre la zona de influencia del proyecto, para los escenarios de 10 años futuros.
    - 2. Estimación con métodos probados de la demanda futura, para los volúmenes atraídos y generados por el proyecto en los escenarios de 10 años futuros.

- v. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario con proyecto.
  - 1. Descripción de la situación con proyecto.
  - 2. Volúmenes con proyecto (incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas).
  - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  
- vi. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario a 10 años plazo sin proyecto.
  - 1. Descripción de la situación sin proyecto (10 años)
  - 2. Volúmenes sin proyecto a 10 años.
  - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación sin proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  
- vii. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario de 10 años con proyecto.
  - 1. Descripción de la situación con proyecto (10 años).
  - 2. Volúmenes con proyecto a 10 años (*incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas*).
  - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - 4. Para todos los escenarios (actual, 10 años) se deberá realizar un análisis funcional de las medidas de mitigación propuestas (soluciones propuestas) en caso de ser necesario.
  
- b. Conclusiones y Recomendaciones de mejoras viales propuestas en los escenarios analizados.
  
- d) Detalles de derecho de vía según lo establecido en el Reglamento de Vialidad.
  
- e) Paquete estructural según diseño y con las siguientes especificaciones mínimas:
  - i. Vida útil mínima de la estructura de pavimento: 20 años
  - ii. Espesor mínima de subbase: 15cm
  - iii. Espesor mínimo de base: 20cm
  - iv. Espesor mínimo de carpeta asfáltica: 6cm
  - v. Espesor mínimo de losa de concreto: 15cm
  
- f) Diseño y ubicación de rampas para personas con discapacidad.
  
- g) Curvas de nivel a cada metro.
  
- h) Plantas de distribución, cortes y fachadas.
  
- i) Propuesta de muros y taludes, indicando cuando corresponda el diseño y ubicación de tapias y propuestas de terrazas.
  
- j) Propuesta de manejo y tratamiento de aguas residuales.

- k) Propuesta de recolección, conducción, drenaje y desfogue de aguas pluviales.
- l) Propuesta de ubicación de hidrantes, extintores y tanques según la normativa legal y técnica aplicable.
- m) Lamina con detalles de juegos infantiles y áreas recreativas, cuando corresponda
- n) Indicación, ubicación y detalle constructivo de muros de contención, cuando corresponda.
- o) Señalización vial, tanto vertical como horizontal.

La Municipalidad ejecutará una revisión integral del anteproyecto y emitirá una resolución con detalle de todas las condiciones de cumplimiento y corrección que se requieran, con el fin de facilitar su diseño final, tramitación y aprobación posterior. La Unidad de Gestión Territorial Municipalidad queda facultada para elevar la revisión del anteproyecto ante la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial cuando así lo considere pertinente.

**Artículo 57- Requisitos documentales y procedimiento para autorización.** Aplicando las observaciones y/o correcciones solicitadas por la Municipalidad de Poás durante la revisión del anteproyecto, para su aprobación final el interesado deberá presentar los siguientes requisitos documentales:

- a) Plano catastrado certificado de la finca madre. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- b) Certificado de uso de suelo que indique el número de plano catastrado, el uso permitido del suelo para fraccionamiento comercial y los parámetros urbanísticos de cobertura, densidad, altura, frente y área mínima aplicables según la zona correspondiente del Plan Regulador.
- c) En caso de estar afectado el predio por dos zonas o más definidas en el Plan Regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de las mismas; la misma condición deberá ser así indicada en el certificado de uso del suelo, incluyendo los parámetros urbanísticos aplicables a cada zona.
- d) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. 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 comerciales, acotar frente-fondo de los lotes, el ancho del derecho de vía de la calle pública, las mejoras a la calle solicitadas por la Municipalidad, incluyendo ampliación vial cuando corresponda. Además, debe indicar el resto de la finca madre, cuando corresponda.
- e) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante del fraccionamiento, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Los planos deben cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan Regulador según la zona de uso que corresponda a su ubicación.
- f) 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 y firmado por el profesional responsable.

- g) Oficios emitidos por las instituciones competentes que indiquen la disponibilidad de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte público y recolección de residuos sólidos para el número total de lotes del fraccionamiento.

## CAPÍTULO SEXTO

### DISPOSICIONES PARA FRACCIONAMIENTO DE USO INDUSTRIAL

**Artículo 58- Definición.** Corresponde a procesos de fraccionamiento y/o urbanización de terrenos destinados únicamente a uso industrial.

**Artículo 59- Zonas Permitidas y Uso del Suelo.** Este tipo de fraccionamiento podrá ser autorizado por la Municipalidad de Poás en la Zona Industrial y de Servicios (ZIS) establecida en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Serán aplicables los usos permitidos y los parámetros urbanísticos que correspondan a esta zona.

**Artículo 60- Condiciones Generales.** Los fraccionamientos para fines industriales deberán cumplir con las siguientes condiciones generales:

- a) Que se garantice la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio.
- b) Las edificaciones deberán 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.
- c) El 100% de las áreas de parqueo deberán constuirse con materiales y acabados permeables que faciliten la infiltración natural de las aguas pluviales.

**Artículo 61- Acceso a Vía Pública.** Los fraccionamientos con fines industriales podrán autorizarse siempre que la totalidad de los lotes propuestos enfrenten a vía pública, cumpliendo en cada caso con las siguientes disposiciones:

- a) Todas las porciones propuestas para el fraccionamiento incluyendo la finca madre, deberán tener acceso directo a vía pública.
- b) El derecho de vía de la calle de acceso al fraccionamiento industrial no podrá ser menor a los 20m.
- c) El proyecto deberá garantizar que la vía de acceso cumpla las condiciones de diseño para todos los elementos del derecho de vía según las especificaciones que establece el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- d) La Municipalidad podrá solicitar al interesado la ejecución de mejoras en la totalidad de los elementos que conforman la vía pública para garantizar el óptimo funcionamiento de la vía pública y conforme con las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, en toda la longitud de calle que enfrenten los lotes propuestos.

- e) Los espacios de parqueo deberán localizarse en las secciones laterales o posteriores de los lotes, o bien en subterráneos.
- f) Para el acceso vehicular desde la calle pública y hacia los lotes de uso industrial, deberán construirse las obras que resulten técnicamente necesarias para evitar el congestionamiento vial derivado del ingreso y salida hacia los lotes industriales.
- g) Los accesos a los predios deben respetar la continuidad de las aceras. En los casos de acceso vehicular al predio, la parte de la acera que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las cargas correspondientes.
- h) Cuando exista diferencia de nivel entre la calzada y los lotes, ésta diferencia deberá ser resuelta por vía de cortes o rellenos dentro de los predios de dominio privado. Excepcionalmente, cuando por situaciones estrictamente técnicas se torne en extremo complejo y honoroso la solución de acceso en los predios de dominio privado, la Unidad Técnica de Gestión Vial podrá autorizar el uso del espacio público (*calzada, cordón y caño, zona verde y acera*) según las especificaciones que establece la Guía de Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica.
- i) No se permitirá la construcción de losas de concreto que dificulten las labores de limpieza de cuentas y caños. No se podrán ubicar los accesos vehiculares en las esquinas, ya que dicho espacio se destinará exclusivamente para los accesos peatonales.
- j) En caso de que el fraccionamiento comprenda esquinas, deberán construirse rampas para accesos peatonales que garanticen la continuidad de los recorridos urbanos, incluyendo en estas esquinas la construcción de rampas para discapacitados, adaptándose los niveles entre la acera y calzada. Esta rampa deberá tener un ancho mínimo de un metro cincuenta centímetros (1.50 metros), una pendiente máxima de 10% y construidas en forma antiderrapante con concreto táctil, con una longitud transversal máxima de 50 cm, desde el caño hacia el predio. En los casos en que no exista desnivel entre la calzada y la acera, el acceso deberá permitir el libre paso de las aguas pluviales, para ello, la Unidad Técnica de Gestión Vial determinará la especificación de la obra a construir. La ubicación específica de las rampas será determinada por la Unidad Técnica de Gestión Vial en el estudio respectivo.

**Artículo 62- Cesión de Área Pública.** El fraccionamiento con fines industriales deberá destinar para uso público un 10% del área total a fraccionar. Dicho espacio podrá destinarse a zonas verdes, parques, plazoletas, u otros, localizados con frente a calle pública. Además, para este espacio público el fraccionador deberá proveer, aceras, vallas, terraceos, bancas, mobiliario urbano o cualquier otro detalle pertinente, de conformidad con lo establecido en los Reglamentos del Plan Regulador. Las áreas públicas a ceder deberán ser diseñadas y equipadas prioritariamente como áreas verdes de tipo recreativo que incluyan espacios para práctica de deportes o bien la instalación de maquinas de calistenia, entre otros.

**Artículo 63- Parámetros de Protección Ambiental.** En proyectos de fraccionamiento con fines industriales deberán cumplirse los siguientes parámetros de protección y manejo ambiental:

- a) Manejo de Aguas Pluviales: El proyecto deberá incluir el diseño del sistema de recolección, conducción y desfogue de aguas pluviales, conforme con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. Podrá autorizarse la descarga de las aguas pluviales hacia el sistema público de alcantarillado pluvial. En aquellos casos donde el área de techo sea igual o mayor a los 1000m<sup>2</sup>, el proyecto deberá incluir la construcción de un sistema de retención y drenaje de las aguas pluviales que permita reducir la descarga hacia el sistema público y aumentar el volumen neto de infiltración natural de las aguas.
- b) Manejo de Aguas Residuales: Si el proyecto de fraccionamiento industrial comprende el desarrollo de actividades que produzcan aguas residuales, deberá incluir el diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad del fraccionamiento o bien sistemas individuales para cada una de las parcelas, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos, en su lugar deberán utilizarse sistemas de depuración de aguas de alto desempeño, autorizados por el Ministerio de Salud. Cualquiera de los sistemas propuestos deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- c) Arborización, jardinería y paisaje Urbano: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía, igualmente las actividades de arborización y jardinería deberán ser contempladas en el resto de áreas verdes de naturaleza pública. Deberá utilizar las especies que se indican en el anexo 1.

**Artículo 64- Parámetros Urbanísticos.** Deberán cumplirse los siguientes parámetros de tipo urbanístico:

- a) Iluminación exterior: El proyecto de fraccionamiento industrial deberá incluir el diseño del sistema de iluminación exterior, de conformidad con las especificaciones que establezca el ICE o la Municipalidad de Poás, según corresponda.
- b) Mobiliario Urbano: El proyecto de fraccionamiento industrial deberá incluir la colocación e instalación del mobiliario urbano que corresponda según las especificaciones que se indican en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- c) Protección del Patrimonio Histórico o Arquitectónico: Cuando el fraccionamiento industrial sea propuesto en fincas con valores históricos o arquitectónicos, deberán incluir como parte de los contenidos del anteproyecto las obras y procedimientos que serán aplicables para la protección de dicho patrimonio.

**Artículo 65. Trámite de Anteproyecto.** Para todo proyecto de fraccionamiento industrial deberá presentarse a la Municipalidad, para su valoración inicial, un anteproyecto que muestre:

- a) Diseño de sitio con tabla de áreas e indicación expresa de los alineamientos respectivos.
- b) Indicación expresa de servidumbres, ríos, quebradas, acequias, desfogues o cualquier otra afectación o limitación que afecte al bien.

- c) Detalles de derecho de vías según lo establecido en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- d) Estudio de impacto vial que contemple los siguientes términos de referencia mínimos:
  - i. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario actual sin proyecto.
    - 1. Descripción de la situación actual.
    - 2. Volúmenes actuales.
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación actual, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - ii. Análisis de Atracción y Generación de viajes para el proyecto.
  - iii. Redistribución de flujos vehiculares en el área de influencia y en él(los) acceso(s) al proyecto.
  - iv. Estimación de la Demanda.
    - 1. Estimación con métodos probados de la demanda futura sobre la zona de influencia del proyecto, para los escenarios de 10 años futuros.
    - 2. Estimación con métodos probados de la demanda futura, para los volúmenes atraídos y generados por el proyecto en los escenarios de 10 años futuros.
  - v. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario con proyecto.
    - 1. Descripción de la situación con proyecto.
    - 2. Volúmenes con proyecto (incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas).
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - vi. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario a 10 años plazo sin proyecto.
    - 1. Descripción de la situación sin proyecto (10 años)
    - 2. Volúmenes sin proyecto a 10 años.
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación sin proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - vii. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario de 10 años con proyecto.
    - 1. Descripción de la situación con proyecto (10 años).
    - 2. Volúmenes con proyecto a 10 años (*incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas*).
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
    - 4. Para todos los escenarios (actual, 10 años) se deberá realizar un análisis funcional de las medidas de mitigación propuestas (soluciones propuestas) en caso de ser necesario.
    - 5. Conclusiones y Recomendaciones de mejoras viales propuestas en los escenarios analizados.

- e) Detalles de derecho de vía según lo establecido en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- f) Paquete estructural según diseño y con las siguientes especificaciones mínimas:
  - i. Vida útil mínima de la estructura de pavimento: 20 años
  - ii. Espesor mínima de subbase: 15cm
  - iii. Espesor mínimo de base: 20cm
  - iv. Espesor mínimo de carpeta asfáltica: 6cm
  - v. Espesor mínimo de losa de concreto: 15cm
- g) Diseño y ubicación de rampas para personas con discapacidad.
- h) Curvas de nivel a cada metro.
- i) Plantas de distribución, cortes y fachadas.
- j) Propuesta de muros y taludes, indicando cuando corresponda el diseño y ubicación de tapias y propuestas de terracedos.
- k) Propuesta de manejo y tratamiento de aguas residuales.
- l) Propuesta de recolección, conducción, drenaje y desfogue de aguas pluviales.
- m) Propuesta de ubicación de hidrantes, extintores y tanques según la normativa legal y técnica aplicable.
- n) Lamina con detalles de juegos infantiles y áreas recreativas, cuando corresponda
- o) Indicación, ubicación y detalle constructivo de muros de contención, cuando corresponda.
- p) Señalización vial, tanto vertical como horizontal.

La Municipalidad ejecutará una revisión integral del anteproyecto y emitirá una resolución con detalle de todas las condiciones de cumplimiento y corrección que se requieran, con el fin de facilitar su diseño final, tramitación y aprobación posterior. La Unidad de Gestión Territorial de la Municipalidad queda facultada para elevar la revisión del anteproyecto ante la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial cuando así lo considere pertinente.

**Artículo 66- Requisitos documentales y procedimiento para autorización.** Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines industriales y aplicando las observaciones y/o correcciones solicitadas por la Municipalidad de Poás durante la revisión del anteproyecto, el interesado deberá presentar los siguientes requisitos documentales:

- a) Plano catastrado certificado de la finca madre. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- b) Certificado de uso de suelo que indique el número de plano catastrado, el uso permitido del suelo para fraccionamiento con fines industriales y los parámetros urbanísticos de cobertura,

densidad, altura, frente y área mínima aplicables según la zona correspondiente del Plan Regulador.

- c) En caso de estar afectado el predio por dos zonas o más definidas en el Plan Regulador, se debe presentar el plano catastrado con la delimitación de las mismas; la misma condición deberá ser así indicada en el certificado de uso del suelo, incluyendo los parámetros urbanísticos aplicables a cada zona.
- d) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes y del área a ceder para uso público del fraccionamiento, acotar frente-fondo de los lotes, el ancho del derecho de vía de la calle pública, las mejoras a la calle solicitadas por la Municipalidad, incluyendo ampliación vial cuando corresponda. Además, debe indicar el resto de la finca madre, cuando corresponda.
- e) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Los planos deben cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan Regulador según la zona de uso que corresponda a su ubicación.
- f) Planos individuales de agrimensura de las áreas públicas a ceder a la municipalidad. Estos planos deben ser georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable.
- g) Oficios emitidos por las instituciones competentes que indiquen la disponibilidad de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte público y recolección de residuos sólidos para el número total de lotes del fraccionamiento.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### DISPOSICIONES PARA FRACCIONAMIENTO EN PROCESOS DE RENOVACIÓN URBANA

**Artículo 67- Definición.** Corresponde a fraccionamientos propuestos como parte integral de procesos de renovación urbana aprobados por la Municipalidad, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador.

**Artículo 68- Zonas Permitidas y Uso del Suelo.** Este tipo de fraccionamiento podrá ser autorizado por la Municipalidad únicamente dentro de los límites de la Zona de Renovación Urbana. Serán aplicables los usos específicos así como los parámetros urbanísticos que correspondan según lo establecido en el Reglamento de Zonificación, en el Reglamento de Renovación Urbana y en el Reglamento de Construcciones.

**Artículo 69- Condiciones Generales.** Los fraccionamientos de este tipo deberán cumplir con las siguientes condiciones generales:

- a) Todas las porciones propuestas para el fraccionamiento incluyendo la finca madre, deberán tener acceso directo a vía pública.
- b) Que se garantice la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio.
- c) El derecho de vía de la calle de acceso no podrá ser menor a los 14m, no obstante, la Municipalidad por medio de la Unidad Técnica de Gestión Vial podrá exigir el aumento del ancho mínimo con base en los resultados del estudio de impacto vial que deberá ser presentado ante la Municipalidad conforme lo dispuesto en este Reglamento, o bien estudios de impacto vial elaborados por la Municipalidad.
- d) El proyecto deberá garantizar que la vía de acceso cumpla las condiciones de diseño para todos los elementos del derecho de vía según las especificaciones que establece el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- e) La Municipalidad podrá solicitar al interesado la ejecución de mejoras en la totalidad de los elementos que conforman la vía pública para garantizar el óptimo funcionamiento de la vía pública y conforme con las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, en toda la longitud de calle que enfrenten los lotes propuestos.
- a) Para los casos en los cuales el proyecto de fraccionamiento comprenda lotes para uso comercial o de servicios, los espacios de parqueo deberán disponerse dentro de los límites de los predios, en sus secciones laterales, posteriores o subterráneos. Las áreas de parqueo dentro de los lotes de uso comercial o de servicios, con excepción de los parqueos subterráneos, deberán construirse con materiales y acabados permeables que faciliten la infiltración natural de las aguas pluviales.
- f) Para el acceso vehicular desde la calle pública y hacia los lotes de comercial o de servicios, deberán construirse las obras que resulten técnicamente necesarias para evitar el congestionamiento vial derivado del ingreso y salida de vehículos hacia o desde las áreas de parqueo internas. Los accesos a los predios deben respetar la continuidad de las aceras.
- g) En los casos de acceso vehicular al predio, la parte de la acera que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las cargas correspondientes. Cuando exista diferencia de nivel entre la calzada y los lotes, ésta diferencia deberá ser resuelta por vía de cortes o rellenos dentro de los predios de dominio privado.
- h) Excepcionalmente, cuando por situaciones estrictamente técnicas se torne en extremo complejo y honeroso la solución de acceso en los predios de dominio privado, la Unidad Técnica de Gestión Vial podrá autorizar el uso del espacio público (*calzada, cordón y caño, zona verde y acera*) según las especificaciones que establece la Guía de Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica. No se permitirá la construcción de losas de concreto que dificulten las labores de limpieza de cuentas y caños. No se podrán ubicar los accesos vehiculares en las esquinas, ya que dicho espacio se destinará exclusivamente para los accesos peatonales.

- i) En caso de que el fraccionamiento comprenda esquinas, deberán construirse rampas para accesos peatonales que garanticen la continuidad de los recorridos urbanos, incluyendo en estas esquinas la construcción de rampas para discapacitados, adaptándose los niveles entre la acera y calzada. Esta rampa deberá tener un ancho mínimo de un metro cincuenta centímetros (1.50 metros), una pendiente máxima de 10% y construidas en forma antiderrapante con concreto táctil, con una longitud transversal máxima de 50 cm, desde el caño hacia el predio. En los casos en que no exista desnivel entre la calzada y la acera, el acceso deberá permitir el libre paso de las aguas pluviales, para ello, la Unidad Técnica de Gestión Vial determinará la especificación de la obra a construir. La ubicación específica de las rampas será determinada por la Unidad Técnica de Gestión Vial en el estudio respectivo.

**Artículo 70- Acceso.** Todos los lotes propuestos para el fraccionamiento en renovación urbana, incluyendo la finca madre, deberán tener acceso directo a vía pública o, excepcionalmente, a servidumbre urbana especial, En caso de acceso por calle pública deberán cumplirse las condiciones de diseño para todos los elementos del derecho de vía según las especificaciones que establece el Reglamento de Vialidad.

**Artículo 71- Condición excepcional de acceso por servidumbre urbana especial.** Excepcionalmente y siempre que esté contemplado en el proyecto integral de renovación urbana aprobado por la Municipalidad de Poás, se podrá admitir el fraccionamiento mediante la apertura de una servidumbre urbana especial, para lo cual deberán cumplirse las siguientes disposiciones mínimas:

- a) El uso permitido para cada lote será exclusivamente residencial.
- b) Se permitirá la cantidad de viviendas unifamiliares conforme a la densidad máxima permitida por el Reglamento de Zonificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - i. Que se garantice la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el número total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio, y el manejo de aguas residuales.
  - ii. Que se repiten los parámetros de cobertura máxima de construcción y retiros, según lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
  - iii. Que se garantice un estado constructivo óptimo de la servidumbre, según las especificaciones definidas en este Reglamento.
  - iv. Que el porcentaje del lote correspondiente al área verde se mantenga libre de construcción.
- c) Se deberá garantizar el acceso de autoridades o funcionarios de las entidades públicas para fines de control, funcionarios municipales, de seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y fiscalización de los servicios públicos y cualquier otro similar.
- d) Los propietarios del fraccionamiento serán responsables de dar mantenimiento al estado físico de la servidumbre y de las redes de servicio que ésta incluya.
- e) La servidumbre urbana no constituye una vía pública, sin embargo, será de uso común para los lotes resultantes.
- f) El diseño de la servidumbre urbana especial deberá cumplir con las siguientes disposiciones:
  - i. Ancho de 6,00 m.
  - ii. Sólo se permite la segregación a un solo lado de la servidumbre urbana especial.

- iii. Incluir el cordón y caño y acera frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
  - iv. La longitud de la servidumbre urbana especial será la que apruebe la Municipalidad en el diseño integral del proyecto de renovación urbana que corresponda a esta zona.
  - v. El espacio que ocupe la servidumbre constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar la cabida mínima de cada predio.
  - vi. El área de la servidumbre constituye un gravamen para las fincas y será utilizado para el tránsito de personas y vehículos, incluidos los de emergencia cuando así se requiera.
  - vii. La servidumbre urbana debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como *“Fin de la servidumbre urbana especial”*.
  - viii. El final de la servidumbre urbana debe contar con un espacio de retorno para facilitar la circulación vehicular interna.
  - ix. Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso de la servidumbre urbana.
  - x. La superficie de rodamiento de la servidumbre deberán contar con una estructura de pavimento rígido o flexible. La Municipalidad podrá excepcionalmente autorizar acabados diferentes a los señalados, siempre que se garantice la seguridad de los vehículos y los peatones, tales como adoquines o “zacate block”. No se permitirá acabado en tierra o lastre.
- g) La Municipalidad, como parte del proceso de revisión y aprobación del fraccionamiento de renovación urbana, podrá solicitar al interesado la ejecución de las mejoras necesarias en la calle pública que constituya el acceso principal para cumplir las disposiciones del Reglamento de Vialidad. Para determinar si es necesario el mejoramiento del derecho de vía la Municipalidad deberá coordinar a lo interno por medio de la Unidad de Topografía y de la Unidad Técnica de Gestión Vial.

**Artículo 72- Cesión de Área Pública.** El fraccionamiento deberá destinar para uso público un 20% del área total a fraccionar. Dicho espacio podrá destinarse a zonas verdes, parques, plazoletas, u otros, localizados con frente a calle pública. Además, para este espacio público el fraccionador deberá proveer, aceras, vallas, terraceos, bancas, mobiliario urbano o cualquier otro detalle pertinente, de conformidad con lo establecido en los Reglamentos del Plan Regulador.

Las áreas cedidas deben ser traspasadas a favor la Municipalidad de Poás para el uso público. La Municipalidad llevará el registro de los fraccionamientos urbanísticos y las cesiones de área pública de cada finca madre.

Como parte del proceso de revisión de anteproyecto, la Municipalidad definirá la ubicación del área pública de conformidad con las disposiciones que al efecto señale el Mapa y el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

**Artículo 73- Parámetros de Protección Ambiental.** En proyectos de fraccionamiento para renovación urbana deberán cumplirse los siguientes parámetros de protección y manejo ambiental:

- a) Manejo de Aguas Pluviales: El proyecto deberá incluir el diseño del sistema de recolección, conducción y desfogue de aguas pluviales, conforme con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. Podrá autorizarse la descarga de las aguas pluviales hacia el sistema público de alcantarillado pluvial.

- b) Manejo de Aguas Residuales: Si el proyecto de fraccionamiento comprende el desarrollo de actividades que produzcan aguas residuales, deberá incluir el diseño del sistema de tratamiento de aguas residuales. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad del fraccionamiento o bien sistemas individuales para cada lote, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos, en su lugar deberán utilizarse sistemas de depuración de aguas de alto desempeño, autorizados por el Ministerio de Salud. Cualquiera de los sistemas propuestos deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
- c) Arborización, jardinería y paisaje Urbano: El proyecto de fraccionamiento deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía, igualmente las actividades de arborización y jardinería deberán ser contempladas en el resto de áreas verdes de naturaleza pública. Deberá utilizar las especies que se indican en el anexo 1.

**Artículo 74- Parámetros Urbanísticos.** Deberán cumplirse los siguientes parámetros:

- a) Iluminación exterior: El proyecto de fraccionamiento mixto deberá incluir el diseño del sistema de iluminación exterior, de conformidad con las especificaciones que establezca el ICE o la Municipalidad de Poás, según corresponda.
- b) Mobiliario Urbano: El proyecto de fraccionamiento mixto deberá incluir la colocación e instalación del mobiliario urbano que corresponda según las especificaciones que se indican en el Reglamento de Vialidad.
- c) Protección del Patrimonio Edificado: Cuando el fraccionamiento mixto sea propuesto en fincas que formen parte de la Zona Histórico Patrimonial, o bien en fincas que posean edificaciones de valor histórico o arquitectónico, deberán incluir como parte de los contenidos del anteproyecto las obras y procedimientos que serán aplicables para la protección de dicho patrimonio.

**Artículo 75. Trámite de Anteproyecto.** Todo proyecto de fraccionamiento para renovación urbana deberá presentar a la Municipalidad para su valoración inicial un anteproyecto que muestre:

- a) Ubicación del proyecto dentro de los límites de la Zona de Renovación Urbana.
- b) Diseño de sitio conforme con el proyecto de renovación urbana, incluyendo tabla de áreas e indicación expresa de los alineamientos respectivos.
- c) Diseño de sitio con tabla de áreas e indicación expresa de los alineamientos respectivos.
- d) Indicación expresa de servidumbres, ríos, quebradas, acequias, desfogues o cualquier otra afectación o limitación que afecte al bien.
- e) Detalles de derecho de vías según lo establecido en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.
- f) Estudio de impacto vial que contemple los siguientes términos de referencia mínimos:

- i. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario actual sin proyecto.
    - 1. Descripción de la situación actual.
    - 2. Volúmenes actuales.
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación actual, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - ii. Análisis de Atracción y Generación de viajes para el proyecto.
  - iii. Redistribución de flujos vehiculares en el área de influencia y en él(los) acceso(s) al proyecto.
  - iv. Estimación de la Demanda.
    - 1. Estimación con métodos probados de la demanda futura sobre la zona de influencia del proyecto, para los escenarios de 10 años futuros.
    - 2. Estimación con métodos probados de la demanda futura, para los volúmenes atraídos y generados por el proyecto en los escenarios de 10 años futuros.
  - v. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario con proyecto.
    - 1. Descripción de la situación con proyecto.
    - 2. Volúmenes con proyecto (incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas).
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto, en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - vi. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario a 10 años plazo sin proyecto.
    - 1. Descripción de la situación sin proyecto (10 años)
    - 2. Volúmenes sin proyecto a 10 años.
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación sin proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
  - vii. Análisis funcional del área de influencia del proyecto, para el escenario de 10 años con proyecto.
    - 1. Descripción de la situación con proyecto (10 años).
    - 2. Volúmenes con proyecto a 10 años (*incluye la redistribución de vehículos para las soluciones propuestas*).
    - 3. Análisis de capacidad y niveles de servicio de la situación con proyecto (10 años), en las horas pico de la mañana y de la tarde, además de las horas pico generadas por el proyecto.
    - 4. Para todos los escenarios (actual, 10 años) se deberá realizar un análisis funcional de las medidas de mitigación propuestas (soluciones propuestas) en caso de ser necesario.
    - 5. Conclusiones y Recomendaciones de mejoras viales propuestas en los escenarios analizados.
- g) Detalles de derecho de vía según lo establecido en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.

- h) Paquete estructural según diseño y con las siguientes especificaciones mínimas:
  - i. Vida útil mínima de la estructura de pavimento: 20 años
  - ii. Espesor mínima de subbase: 15cm
  - iii. Espesor mínimo de base: 20cm
  - iv. Espesor mínimo de carpeta asfáltica: 6cm
  - v. Espesor mínimo de losa de concreto: 15cm
- i) Diseño y ubicación de rampas para personas con discapacidad.
- j) Curvas de nivel a cada metro.
- k) Plantas de distribución, cortes y fachadas.
- l) Propuesta de muros y taludes, indicando cuando corresponda el diseño y ubicación de tapias y propuestas de terrazas.
- m) Propuesta de manejo y tratamiento de aguas residuales.
- n) Propuesta de recolección, conducción, drenaje y desfogue de aguas pluviales.
- o) Propuesta de ubicación de hidrantes, extintores y tanques según la normativa legal y técnica aplicable.
- p) Lamina con detalles de juegos infantiles y áreas recreativas, cuando corresponda
- q) Indicación, ubicación y detalle constructivo de muros de contención, cuando corresponda.
- r) Señalización vial, tanto vertical como horizontal.

La Municipalidad ejecutará una revisión integral del anteproyecto y emitirá una resolución con detalle de todas las condiciones de cumplimiento y corrección que se requieran, con el fin de facilitar su diseño final, tramitación y aprobación posterior. La Unidad de Gestión Territorial de la Municipalidad queda facultada para elevar la revisión del anteproyecto ante la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial cuando así lo considere pertinente.

**Artículo 76- Requisitos documentales y procedimiento para autorización.** Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos en zona de renovación urbana el interesado deberá presentar los siguientes requisitos documentales:

- a) Plano catastrado certificado de la finca madre. Para el caso de reunión de predios se debe indicar el plano catastrado que genera la reunión.
- b) Certificado de uso de suelo que indique el número de plano catastrado, el uso permitido del suelo para fraccionamiento en zona de renovación urbanay los parámetros urbanísticos de cobertura, densidad, altura, frente y área mínima aplicables según la zona correspondiente del Plan Regulador.
- c) Localización dentro del diseño de sitio de toda la zona de renovación urbana aprobado por la Municipalidad.

- d) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes y del área a ceder para uso público del fraccionamiento, acotar frente-fondo de los lotes, el ancho del derecho de vía de la calle pública, las mejoras a la calle solicitadas por la Municipalidad, incluyendo ampliación vial cuando corresponda. Además, debe indicar el resto de la finca madre, cuando corresponda.
- e) Los planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable. Los planos deben cumplir con los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan Regulator según la zona de uso que corresponda a su ubicación.
- f) Planos individuales de agrimensura de las áreas públicas a ceder a la municipalidad. Estos planos deben ser georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable.
- g) Oficios emitidos por las instituciones competentes que indiquen la disponibilidad de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, transporte público y recolección de residuos sólidos para el número total de lotes del fraccionamiento.

## CAPÍTULO OCTAVO

### DISPOSICIONES PARA URBANIZACIÓN DE TERRENOS

**Artículo 77- Urbanización de Terrenos.** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios. En concordancia con el Reglamento de Zonificación del Plan Regulator, para el cantón de Poás se establecen los siguientes tipos de urbanización:

- a) Urbanización de Uso Residencial.
- b) Urbanización de Uso Comercial.
- c) Urbanización de Uso Industrial.
- d) Urbanización de Uso Mixto.
- e) Urbanización Especial de Renovación Urbana.

**Artículo 78- Impuesto sobre el Valor de Obra de Urbanización.** Para el caso de obras de Urbanización sobre el valor de las mismas el urbanizador deberá pagar el impuesto establecido por la Ley de Planificación Urbana N°4240. El profesional responsable que firma la solicitud de permiso de construcción, deberá presentar un presupuesto del valor total de la obra para su verificación municipal; dicho valor no podrá ser menor que el valor tasado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, sin demérito de la tasación adicional que pudiera hacer la Municipalidad, cuando técnicamente determinare que la valoración realizada por el CFIA no se ajusta a la realidad.

**Artículo 79- Condiciones generales para la urbanización de terrenos.** Todo proyecto de urbanización deberá cumplir sin excepción con las siguientes condiciones generales:

- a) La finca madre propuesta para urbanización deberá tener acceso directo a vía pública y deberá cumplir con todas las condiciones de diseño que establece el Reglamento de Vialidad del Plan Regulator para todos los elementos del derecho de vía. Para estos efectos, la Municipalidad

podrá solicitar al interesado la ejecución de mejoras en la totalidad de los elementos que conforman la vía pública para garantizar el óptimo funcionamiento de la misma y conforme con las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, en toda la longitud de calle que enfrenten los predios o fincas propuestos para urbanizar.

- b) Cuando se urbanicen predios contiguos a carreteras ya 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 indicada en este Reglamento, en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador y en cualquier otra disposición técnica o legal que resulte aplicable. 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.
- c) El derecho de vía de la calle de acceso no podrá ser menor a los 14m.
- d) Deberá garantizarse la capacidad de suministro de los servicios públicos esenciales para el numero total de lotes del fraccionamiento, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio. En caso de no contar con la disponibilidad de estos servicios el urbanizador podrá costear las obras fuera de su propiedad, para ofrecer todos los servicios, cumpliendo con las especificaciones constructivas y de servicios que cada institución competente defina y que sean recibidas a satisfacción por cada una de ellas.
- e) Cuando en la colindancia del predio a fraccionar existan urbanizaciones ya construidas y cuando sea posible, se deberá dar continuidad a la infraestructura vial mediante la integración física y funcional. Esta misma disposición será aplicable cuando el predio a fraccionar colinde con otras calles públicas, de manera tal que el proyecto de urbanización garantice su integración física y funcional con la red vial existente.
- b) Para todos los casos de lotes comerciales dentro del proyecto de urbanización, deberán incluirse el total de espacios de parqueo dentro de los límites del predio, en sus secciones laterales, posteriores o subterráneos.

**Artículo 80- Sistema Vial.** Todas las vías en una urbanización forman parte de la red de calles públicas y deben formar parte de un sistema vial que cumpla con las siguientes disposiciones:

- a) Presentar continuidad vial con las calles públicas existentes, en la Red Vial Nacional o Cantonal, según corresponda.
- b) El acceso a través de estas vías debe contar con la autorización de la municipalidad o del MOPT, según corresponda. Cuando el proyecto de urbanización tenga como única vía de acceso una calle pública de una urbanización existente, el interesado deberá presentar a la Municipalidad un estudio y análisis de la infraestructura y el derecho de vía de la urbanización sirviente; dicho estudio deberá ser aprobado por la Unidad Técnica de Gestión Vial como requisito indispensable para poder otorgar el visto bueno a la nueva urbanización. Deberá comprender el estudio de las siguientes variables mínimas:
  - i. Levantamiento de campo con detalle de longitud, ancho y componentes del derecho de vía.
  - ii. Descripción del paquete estructural de la vía.

- iii. Levantamiento de campo de la infraestructura de servicios públicos existentes y su capacidad de diseño.
- c) La vía pública que enfrente el predio a urbanizar debe cumplir con el derecho de vía según lo establecido en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, sin que el ancho del derecho de vía sea menor a 14,00 m. Cuando la vía que enfrenta el predio a urbanizar no cumpla con el derecho de vía correspondiente 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 en todo el ancho de la vía, incluyendo la calzada, cordón y caño, acera y franja verde. Cuando el derecho de vía no se pueda completar del lado opuesto de la urbanización, la Unidad Técnica de Gestión Vial emitirá informe técnico que justifique la necesidad de exigir la cesión de una franja mayor de terreno para regularizar el ancho de la vía pública, con base en lo cual la Unidad de Urbanismo requerirá que dentro de las áreas públicas se incluya esa franja de terreno, la cual deberá ser recibida mediante acuerdo del Concejo Municipal al momento de recibir el total de las áreas públicas.
- d) Toda urbanización debe brindar libre acceso, vehicular y peatonal, a todos los ciudadanos mediante redes viales públicas. Para estos efectos se deben cumplir las disposiciones del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. Lo anterior debe comprenderse sin demérito de las disposiciones de la Ley N°8892 de Regulación de mecanismos de vigilancia del acceso a barrios residenciales y la reglamentación municipal creada al efecto.
- e) El diseño geométrico de las vías públicas de las urbanizaciones dependerá 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 en las Normas Mínimas de Diseño Geométrico en Urbanizaciones, sin embargo, no se permitirán vías con un ancho menor a los 14m de derecho de vía.
- f) 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 (para las rutas nacionales) o la Municipalidad (para las rutas cantonales). Estas dos instancias podrán 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.
- g) 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 Unidad Técnica de Gestión Vial, 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 indicada en este Reglamento, en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador y en cualquier otra disposición técnica o legal que resulte aplicable. 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.

- h) 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.
- i) 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. En cada intersección habrá una vía principal y 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.
- j) 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 nacional existente o proyectada, el urbanizador debe presentar al MOPT el perfil longitudinal para su estudio. El inicio de los espacios de estacionamiento público sobre las vías, no pueden quedar a menos de 15,00 m antes de las esquinas.
- k) Ciclovías: En las vías públicas de las urbanizaciones, el profesional responsable puede implementar ciclovías, cuyas dimensiones deben ser adicionales al derecho de vía que corresponda según su clasificación en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, cumpliendo las siguientes disposiciones:
1. 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.
  2. 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.
  3. 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.
  4. A solicitud del interesado, la municipalidad podrá computar el área propuesta por el urbanizador como ciclovía, como parte del porcentaje de cesión de áreas públicas en un máximo del 5% del total, no obstante, si el desarrollador opta por construir la ciclovía y el porcentaje antes señalado no fuere suficiente para que ésta abarque la totalidad del desarrollo, éste quedará obligado a completar el recorrido con cargo al resto del área urbanizable no incluida como parte de las áreas públicas.
  5. En el diseño de las ciclovías el urbanizador deberá considerar la existencia de otras ciclovías o bien proyectos intercantonales, regionales o nacionales, con el fin de procurar la debida conectividad.
- l) Demarcación de las ciclovías: Los carriles de las ciclovías ubicadas en las urbanizaciones deberán 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.
  3. En casos que se destine el área de la calzada para uso mixto de bicicletas y automóviles, se debe señalar de forma horizontal y vertical el uso compartido de los vehículos con las bicicletas, con prioridad de paso a estas últimas.
- m) Aceras en urbanizaciones: La construcción de aceras en urbanizaciones debe cumplir con los requerimientos establecidos en la Ley N°7600, su Reglamento y en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. Cuando las aceras de la urbanización se encuentren en zonas de uso comercial, la municipalidad puede exigir un ancho de acera mayor.

- a) Para el acceso vehicular desde la calle pública y hacia los lotes residenciales deberán construirse las obras que resulten técnicamente necesarias para lograr el acceso de los vehículos hacia lo interno de los predios de dominio privado. Los accesos deben respetar la continuidad de las aceras, las cuales no podrán exceder un rango de pendiente máxima del 10%; no se permitirá la construcción de gradas en las aceras. La parte de la acera que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las cargas correspondientes. Cuando exista diferencia de nivel entre la calzada y los lotes, ésta diferencia deberá ser resuelta por vía de cortes o rellenos dentro de los predios de dominio privado. No se permitirá la construcción de losas de concreto que dificulten las labores de limpieza de cunetas y caños.
- n) 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, por lo cual para las labores de arborización o de jardinería deberán utilizarse las especies que se indican en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. El área verde deberá mantenerse continua, sin embargo, la arborización y jardinería que obstruya la visibilidad deben ser interrumpidas 15,00 m antes de las esquinas.
- o) 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 o fraccionamientos de uso comercial e industrial.
- p) 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 o fraccionamientos de uso industrial o comercial, o cuando existan ángulos de intersección vial mayor de 60° en las esquinas, el radio se debe incrementar a 10,00 m como mínimo.
- q) Colocación de objetos en áreas públicas: Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, aceras o espacios públicos, debe permitir la accesibilidad, estar demarcados con pintura reflectiva, 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.
- r) Señalización de las vías públicas: El señalamiento de vías públicas, incluyendo las indicaciones de altos, flechas direccionales, velocidad u otro señalamiento vial en la urbanización, debe ser costeado por el urbanizador, según lo dispuesto en la Ley N°9329. 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.
- s) 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.

- t) Vías públicas en urbanizaciones de uso residencial: 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. Pueden habilitar un número ilimitado de lotes y deberán cumplir con las siguientes especificaciones de diseño:
- i. Derecho de vía de 14,00 m de ancho.
  - ii. Calzada de 9,00 m de ancho
  - iii. Aceras de 1,50 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía.
  - iv. Franjas verdes de 1,00 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía.
  - v. Pendiente máxima de 17%; en tramos menores a 150,00 m se pueden tener pendientes hasta de un 21%.
  - vi. En el caso de vías primarias que contengan una isla central que sirva para separar la calzada, pueden habilitar un número ilimitado de lotes y deben cumplir con las siguientes disposiciones: derecho de vía de 14,00 m de ancho, más el ancho de la isla central; distribuida de la siguiente manera: dos (2) calzadas de 5,00 m de ancho cada una, 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; isla central 1,00 m de ancho mínimo que puede ser arborizado; aceras: 1,20 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía; franjas verdes: 0,30 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía.
  - vii. Vías públicas de uso restringido en urbanizaciones de uso residencial: Al ser calles sin salida, tienen continuidad limitada de 135,00 m de longitud, y en cuanto al derecho de vía, deberá ajustarse lo establecido en los incisos “i” al “v” anteriores.
  - viii. En el diseño de las calles públicas se deberá considerar el establecimiento de vías con circulación en un solo sentido, con el fin de optimizar los niveles de servicio y seguridad del tránsito. Esta consideración deberá ser así analizada en el estudio de impacto vial, pudiendo la Municipalidad en casos calificados donde las condiciones de seguridad y tránsito vehicular lo determinen, exigir vías con circulación en un solo sentido.
- u) Derecho de vía en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas: Los derechos de vía en urbanizaciones de uso comercial e industrial deben cumplir lo siguiente:
- i. Comercial: Derecho de vía de 14,00 m.
  - ii. Industrial: Derecho de vía de 20,00 m.
  - iii. 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.
  - iv. En urbanizaciones de uso mixto comercial-industrial, el acceso a estas debe contemplar el derecho de vía mayor, sólo pudiendo éste disminuir a 14,00 m en las zonas comerciales de la urbanización.

**Artículo 81- Servicios Públicos.** Toda urbanización debe cumplir las siguientes disposiciones para garantizar la disponibilidad y abastecimiento de los servicios públicos:

- a) Agua Potable: 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 deberá ser otorgada por la Municipalidad, una ASADA u otro operador

encargado de brindar el servicio público, mediante la emisión de un oficio o resolución 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.

- b) Energía Eléctrica: contar con un sistema de abastecimiento de energía eléctrica mediante la infraestructura y el equipamiento para la conectividad y distribución del servicio. La disponibilidad del servicio deberá ser otorgada por el ente competente mediante la emisión de un oficio o resolución que garantice el servicio con factibilidad técnica y operativa para la dotación de todos los lotes resultantes de la urbanización.
- c) Recolección de Residuos Sólidos: contar con la disponibilidad del servicio de recolección de residuos sólidos de la totalidad de los lotes del proyecto, mediante la emisión de un oficio o resolución que garantice dicho servicio por parte de la Municipalidad de Poás.

**Artículo 82- Lotificación y Amanzanamiento.** Para realizar la lotificación del predio de la urbanización, se deben cumplir las siguientes disposiciones para los lotes resultantes:

- a) Deben cumplir con las áreas y frentes mínimos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona de uso que corresponda.
- b) El fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente.
- c) 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.
- d) Los lotes resultantes deben quedar completamente libres de cualquier tipo de afectación.
- e) 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.
- f) En los lotes esquineros, el frente menor permitido debe corresponder como mínimo a la sumatoria del frente mínimo establecido en el Reglamento de Zonificación, más el retiro frontal correspondiente.
- g) Cuando los lotes enfrenten rotondas el frente mínimo de los lotes resultantes no podrá ser menor a los 7m.

- h) Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima que establece el Reglamento de Zonificación y en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

**Artículo 83- Áreas Públicas.** Toda urbanización debe ceder gratuitamente área al uso público un 20% del área a urbanizar para fines de juegos infantiles, parques, facilidades comunales y ciclovías (opcionalmente), ya sea en urbanización de uso residencial, de uso comercial, de uso industrial o de uso mixto. Estas áreas deben ser cedidas y traspasadas a favor del dominio municipal según las disposiciones del presente Reglamento.

- a) La distribución del área pública para juegos infantiles, parques, facilidades comunales y ciclovías (opcionalmente) deberá realizarse, según el siguiente orden de prioridad y distribución:

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.
4. Las áreas de parque y facilidades comunales deberán ubicarse contiguas.
5. De requerirse la construcción de plantas de tratamiento, lagunas de retardo o ambas, el área destinada debe contabilizarse en demasía al área pública de juegos infantiles, parque y facilidades comunales.
6. Las áreas de protección no serán computables en el cálculo del área urbanizable ni en el cálculo de las áreas públicas.

- b) 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 en el presente Reglamento y en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.

- c) Los lotes destinados a área pública deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Deben ser distribuidos equidistantemente de las viviendas si la escala de la urbanización lo requiere y tener un frente mínimo de 10,00 m
2. Las áreas destinadas a juegos infantiles y facilidades comunales deben contar con previstas de agua potable.
3. 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.
4. El área de juegos infantiles deberá cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley N°7600.
5. El área de facilidades comunales debe quedar habilitada para su construcción.
6. Las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder no podrán ubicarse en colindancia con áreas de protección, con plantas de tratamiento, con sistemas de retención y/o retardo de aguas pluviales, con obras de contención, con áreas de relleno, con instalaciones de uso industrial, con servidumbre eléctricas, con servidumbres de oleoducto, ni con servidumbres de aguas negras.
7. Las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes no podrán construirse sobre áreas de relleno, áreas de riesgo o de amenaza natural potencial, sistemas de contención, servidumbres de aguas negras o pluviales, áreas de protección forestal o cauces de dominio público.
8. Las áreas públicas destinadas a juegos infantiles y áreas verdes a ceder no se podrán ubicarse en terreno con rango de pendiente mayor al 10%. Excepcionalmente, cuando las condiciones naturales del terreno a desarrollar hagan imposible alcanzar el rango de pendiente antes señalado sin recurrir a obras de contención, podrán autorizarse dichas

obras para ajustar las áreas públicas al porcentaje antes definido, no obstante, las obras de contención nunca podrán tener una altura superior a los 2,00m.

9. Las áreas de parque deberán agruparse en grandes bloques, ninguno de los cuales podrá ser menor al 25% del área total correspondiente a parque.

Una vez verificado el cumplimiento de las anteriores condiciones, si resultare viable, éstas áreas deberán ubicarse contiguo a áreas ya establecidas para dicho uso.

d) Juegos infantiles: La cesión de área pública destinada a juegos infantiles 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 el ancho que establezca el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador, con pendientes máximas de 10%, terrazas, 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, utilizando las especies que se indican en el Reglamento de Vialidad.
8. Se debe instalar un (1) núcleo de juegos infantiles por cada 50 unidades habitacionales o lotes.
9. Los equipamientos de los juegos deben ser durables y seguros, cumpliendo las disposiciones técnicas que se establecen en el anexo 2 del presente reglamento.
10. El núcleo de juegos infantiles debe incluir un juego para cada uno de los siguientes rangos de edad: Menores de 3 años: túnel, hamacas con silla o similar. Además, se deben incluir facilidades para que los adultos permanezcan periodos prolongados de tiempo. De 3 a 7 años: hamacas, sube-baja o similar. De 7 a 13 años: escalera horizontal, tobogán o similar. Podrán ubicarse también facilidades como trampolines, canchas de fútbol infantil, de baloncesto y multiuso.
11. 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.
12. Por razón de seguridad o durabilidad, la Municipalidad puede 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.
13. 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, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso y la normativa aplicable.

**Artículo 84- Parques.** En urbanizaciones de uso residencial, además de cumplir con las disposiciones generales para lotes destinados a área pública las áreas de parques deben estar ubicadas preferiblemente en un mismo lote y ser enzacatadas y arborizadas.

**Artículo 85- Facilidades Comunes.** 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.

**Artículo 86- Parámetros de Protección Ambiental.** Los proyectos de urbanización deberán cumplir los siguientes parámetros mínimos de protección ambiental, sin detrimento de los establecidos en el resto de reglamentos del Plan Regulador o los derivados del proceso de evaluación ambiental que deberán desarrollar ante SETENA:

- a) Viabilidad Ambiental: todo proyecto de urbanización deberá presentar ante la Municipalidad y como requisito indispensable para aprobación, la viabilidad ambiental del proyecto otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA). La Resolución de Viabilidad Ambiental deberá acompañarse de una copia de la declaración jurada de compromisos ambientales aprobada por SETENA. Durante la vigencia de la etapa de monitoreo y seguimiento ambiental establecida por SETENA, el desarrollador deberá presentar una copia de cada informe de monitoreo y seguimiento con el debido sello de “recibido” por parte de SETENA; la copia del informe deberá presentarse ante la Unidad de Gestión Ambiental de la Municipalidad, con el fin de verificar el cumplimiento de los compromisos ambientales adquiridos.
- b) Manejo de Aguas Pluviales: en materia de recolección, conducción y disposición de aguas pluviales, se deben cumplir las disposiciones establecidas en los reglamentos de Zonificación y de Construcciones del Plan Regulador y en concordancia con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas. Cuando la topografía del área del proyecto requiera procesos de terrazo, 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 y las obras de infraestructura de este sistema deben ser entregadas al gobierno municipal.
- c) Movimiento de Tierras: cuando se deba efectuar movimiento de tierras en terrenos con pendientes mayores al 15% se deberán 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. Estos sitios deberán estar alejados de cauces de dominio público y el material deberá permanecer cubierto con el fin de evitar el arrastre de partículas o sedimentos como consecuencia de procesos erosivos.
  3. Cuando en una urbanización las áreas destinadas a la construcción de viviendas requieran estar ubicadas en zonas de relleno, el urbanizador debe presentar estudios de mecánica de suelos, de estabilidad de taludes, estudio de pruebas de infiltración y de diseño de muros de retención, todos los cuales deberán determinar las especificaciones que garanticen tanto la compactación y estabilidad de las áreas de relleno como las especificaciones de las construcciones a desarrollar sobre las áreas de relleno.
  4. Las áreas de relleno deberán compactarse hasta alcanzar un parámetro no menor al 95% Proctor Modificado, para lo cual la Municipalidad solicitará al interesado los informes de

laboratorio certificado que garantice esta condición. No se permitirán rellenos con espesores mayores a los 3m.

5. La Municipalidad podrá solicitar estudios adicionales a los citados anteriormente o bien, podrá requerir la valoración de tercero con respecto a los resultados arrojados por alguno de los estudios solicitados. De igual forma, en casos especialmente calificados podrá señalar retiros de obras constructivas con respecto a obras de contención, de lo cual dejará constancia en el expediente.
  6. 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.
  7. 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 N°8839.
- d) 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. El sistema de tratamiento deberá cumplir con las disposiciones del Ministerio de Salud en cuando al tipo y ubicación del sistema de tratamiento, así como en lo que corresponde el vertido de las aguas residuales tratadas. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad de la urbanización o bien sistemas por bloques o para cada lote, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos, en su lugar deberán utilizarse sistemas de depuración de aguas de alto desempeño, autorizados por el Ministerio de Salud.

Cualquiera de los sistemas propuestos deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. 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. Para el caso de plantas de tratamiento, la administración y mantenimiento del sistema durante la fase operativa, incluyendo la presentación de reportes operacionales ante el Ministerio de Salud, el urbanizador deberá presentar el convenio de traspaso para la administración del sistema de alcantarillado en favor del AyA, debidamente firmado por las partes y conforme con las disposiciones establecidas por la misma institución. En ausencia de dicho convenio de administración la Municipalidad no recibirá las obras públicas y por lo tanto no otorgará la aprobación final del proyecto.

- e) Terrenos con pendiente: Cuando el terreno donde se desarrolla la urbanización cuente con pendientes mayores al 15%, 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%: deberá presentarse un estudio de mecánica de suelos para determinar especificaciones para el movimiento de tierra, diseño de terrazas y/o

especificaciones para las construcciones mismas. La autorización de estas construcciones estará sujeta a la aprobación previa del estudio de mecánica de suelos por parte de la Unidad de Gestión Territorial, a la integración de las especificaciones correspondientes en los planos constructivos y a la aprobación definitiva de los planos constructivos también por parte de la Unidad de Gestión Territorial.

2. Pendientes mayores del 30%: se deberá presentar el estudio de mecánica de suelos y de estabilidad de taludes, para determinar especificaciones para movimiento de tierras y diseño de taludes. Una vez conformados los taludes deberán ser objeto de recuperación de la cobertura vegetal por medio de la colocación de césped o especies forrajeras que faciliten el amarre superficial del terreno; asimismo, mediante el uso de plantas y arbustos de poca altura y de sistema radicular que permita la estabilización del terreno. La autorización de estas construcciones estará sujeta a la aprobación previa del estudio de mecánica de suelos y estabilidad de taludes por parte de la Unidad de Gestión Territorial, a la integración de las especificaciones correspondientes en los planos constructivos y a la aprobación definitiva de los planos constructivos también por parte de la Unidad de Gestión Territorial.
  3. No se permitirá el terraceo de terrenos que contengan o colinden con cauces fluviales y presenten, fuera del área de protección, una pendiente igual o mayor al 20%.
  4. No se autorizarán construcciones en terrenos con pendiente mayor al 30%, excepto obras destinadas a garantizar la estabilidad del mismo.
  5. Para la presentación de todo proyecto ubicado en terrenos con pendientes como las indicadas en este artículo, se debe incluir una lámina con las especificaciones de los estudios como cortes, rellenos, relación V:H, sistema de compactación, terrazas y taludes.
- f) Áreas de Protección Forestal y de Nacientes de Agua. Tratándose de proyectos de urbanización en predios que contengan o colinden con áreas protección de cauces de dominio público, es obligatorio solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU, así como el alineamiento de la Zona de Protección de Ríos y Quebradas establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. En terrenos a urbanizar que contengan o colinden con manantiales, nacientes de agua, o su zona de protección, el urbanizador debe tramitar el Dictamen de Cuerpo de Agua ante la Dirección de Aguas del MINAE para determinar el tipo de afectación y delimitar el área de protección cuando corresponda. En caso que el dictamen indique que el cuerpo de agua es naciente permanente, se deberá tramitar la solicitud de alineamiento ante el INVU. El área de protección forestal y de nacientes de agua no será computable dentro del área urbanizable, ni en el porcentaje destinado para uso público. En el área de protección no se pueden realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del predio, esto implica prohibición de terraceos, depósito o extracción de materiales, obras de construcción salvo las excepciones de Ley, y la corta de árboles.

Cuando el proyecto requiera la ejecución de obras dentro de los límites de la zona de protección, deberá tramitarse previamente la aprobación de las obras o actividades por parte del MINAE – SINAC, debiendo el interesado presentar la resolución correspondiente. Asimismo, cuando el proyecto requiera la ejecución de obras en cauce de dominio público, deberá tramitarse previamente la aprobación por parte de la Dirección de Aguas del MINAE.

- g) Entubamiento de Ríos: Cuando el predio a urbanizar se encuentre afectado por un cauce de dominio público y se propongan la realización de trabajos de canalización o entubamiento, se deberá tramitar de previo la aprobación de la Dirección de Aguas del MINAE. El área utilizada para la canalización continúa siendo inalienable según lo establecido en la Ley Forestal N°7575 y sus reformas. En el caso que se entube un cauce, se modifique su eje y/o se rectifique el mismo, deben aplicarse las restricciones de las áreas de protección establecidas en la Ley Forestal 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.
- h) Terrenos Privados con Presencia de Bosque: cuando el proyecto de urbanización sea propuesto en predios o terrenos de dominio privado con presencia de bosque o de cobertura forestal, deberá demarcarse en los planos del proyecto el límite de la zona de bosque o de cobertura forestal aprobado por MINAE – SINAC, para su debida protección. Tales terrenos no son computables dentro de lo que corresponde como área urbanizable. En caso de que el proyecto proponga el desarrollo de obras, actividades o infraestructura dentro de la zona de bosque o de cobertura forestal, deberá tramitar de previo la debida autorización ante el MINAE-SINAC, sin que el aprovechamiento pueda llegar a ser mayor al 10% del área de bosque o de cobertura forestal.
- i) Aprovechamiento Maderable en Predios a Urbanizar: Cuando se requiera la tala de árboles maderables como parte del proceso de urbanización, la autorización de aprovechamiento de la madera estará sujeta al cumplimiento de 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.
- j) Arborización y Jardinería: El proyecto de urbanización deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente a las áreas de parque, área verde del derecho de vía y áreas comunales, debiendo utilizar las especies que se indican en el anexo 1. En el caso de proyectos que contengan o colinden con zonas de protección de cauces establecidas por la Ley de Aguas N°276 o por la Ley Forestal N°7575, deberá presentarse y ejecutarse un plan de reforestación que contemple tanto el uso de las especies que se indican en el anexo 1, como las actividades de manejo de individuos en las zonas que colinden con los usos residenciales o con áreas públicas.

**Artículo 87- Parámetros Urbanísticos.** Los proyectos de urbanización deberán cumplir los siguientes parámetros mínimos de tipo urbanístico, sin detrimento de los establecidos en el resto de reglamentos del Plan Regulador:

- a) Plano General de Urbanización o Conjunto Residencial: el plano general de urbanización o conjunto residencial deberá ser tramitado y aprobado de forma previa al inicio del proceso constructivo, no obstante, una vez construida la urbanización, para la aprobación de la segregación de los lotes resultantes se debe gestionar la verificación final del plano general de la urbanización. La aprobación de los planos constructivos de proyectos de urbanizaciones por parte de la municipalidad no constituye una aprobación para segregación de lotes.

- b) Densidad: Se aplica el parámetro establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona de uso que corresponda.
- c) Cobertura máxima del predio: Se aplica el parámetro establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona de uso que corresponda, sin que pueda llegar a ser mayor al 75%.
- d) Número máximo de unidades habitacionales por predio: Se aplica el parámetro establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona de uso que corresponda. La Municipalidad podrá autorizar más de una unidad habitacional por lote siempre y cuando se cumplan los parámetros de cobertura, altura máxima y retiros establecidos en el mismo Reglamento de Zonificación del Plan Regulador y se demuestre, por parte del interesado, que se cuenta con capacidad de abastecimiento de los servicios públicos esenciales según oficios de los entes competentes, y que se cumplen con los parámetros de área verde, áreas comunales y capacidad de las vías públicas aprobados para la urbanización.
- e) Localización de redes de servicios: Las redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, deben estar ubicadas 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, éstas deben quedar en el área pública destinada a vías, siempre que el ente encargado de brindar el servicio lo autorice. 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.
- b) Para el acceso vehicular desde la calle pública y hacia los lotes de uso comercial o de servicios, se deberá respetar la continuidad de las aceras. En los casos de acceso vehicular al predio, la parte de la acera que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las cargas correspondientes. Cuando exista diferencia de nivel entre la calzada y los lotes, ésta diferencia deberá ser resuelta por vía de cortes o rellenos dentro de los predios de dominio privado. Excepcionalmente, cuando por situaciones estrictamente técnicas se torne en extremo complejo y oneroso la solución de acceso en los predios de dominio privado, la Unidad Técnica de Gestión Vial podrá autorizar el uso del espacio público (calzada, cordón y caño, zona verde y acera) según las especificaciones que establece la Guía de Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica. No se permitirá la construcción de losas de concreto que dificulten las labores de limpieza de cunetas y caños. No se podrán ubicar los accesos vehiculares en las esquinas, ya que dicho espacio se destinará exclusivamente para los accesos peatonales.
- c) En caso de que el fraccionamiento comprenda esquinas, deberán construirse rampas para accesos peatonales que garanticen la continuidad de los recorridos urbanos, incluyendo en estas esquinas la construcción de rampas para discapacitados, adaptándose los niveles entre la acera y calzada. Esta rampa deberá tener un ancho mínimo de un metro cincuenta centímetros (1.50 metros), una pendiente máxima de 10% y construidas en forma antiderrapante con concreto táctil, con una longitud transversal máxima de 50 cm, desde el caño hacia el predio. En los casos en que no exista desnivel entre la calzada y la acera, el acceso deberá permitir el libre paso de las aguas pluviales, para ello, la Unidad Técnica de Gestión Vial determinará la

especificación de la obra a construir. La ubicación específica de las rampas será determinada por la Unidad Técnica de Gestión Vial en el estudio respectivo.

- d) Lotes de Uso Comercial o de Servicios: En urbanizaciones de uso residencial se debe destinar una cantidad de lotes para uso comercial y servicios particulares según lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. El urbanizador debe reservar esta área para los siguientes usos, expresados en m<sup>2</sup> por vivienda y en orden de prioridad:

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

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

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

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 Reglamento de Zonificación del Plan Regulador y para la zona de uso que corresponda. En el diseño de sitio de la urbanización se debe indicar el área de uso comercial, así como en la tabla de áreas.

**Artículo 88- Trámite de Anteproyecto.** Los proyectos destinados a la urbanización de terrenos deberán cumplir en primera instancia con el trámite de revisión de Anteproyecto ante la Municipalidad, el cual se deberá realizar a través de las plataformas digitales 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. Para su trámite se deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Presentar la lámina del diseño de sitio que contenga como mínimo lo siguiente:
1. Escala y orientación.
  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. Indicación expresa de servidumbres, ríos, quebradas, acequias, desfuegos o cualquier otra afectación o limitación que afecte al bien.
  7. 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.
  8. 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. Detalles

de derecho de vías, considerando un ancho mínimo de acera de 1,20 metros, con una área verde de 0,50 metros y cordón y caño a 0.60 metros.

9. Detalle de los espesores de materiales de cada elemento con la resistencia mínima del concreto a utilizar. Para las calles públicas de la Urbanización se deberá considerar que el espesor mínimo de asfalto en caliente será de 6 cm y si optara por construirlas en concreto rígido estas deberán tener un mínimo de 25 cm. Rampas para personas con discapacidad.
10. 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.
11. Áreas públicas: Ubicación de áreas para juegos infantiles, parques y facilidades comunales. Los lotes deben estar acotados con frente y fondo.
12. Lamina de juegos infantiles y áreas recreativas. En ningún caso estas podrán sobrepasar el 10% de pendiente. Excepcionalmente, cuando las condiciones naturales del terreno a desarrollar hagan imposible alcanzar el rango de pendiente antes señalado sin recurrir a obras de contención, podrán autorizarse dichas obras para ajustar las áreas públicas al porcentaje antes definido, no obstante, las obras de contención nunca podrán tener una altura superior a los 2,00m.
13. 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.
14. Disposición final de las aguas residuales, sea mediante conexión al alcantarillado sanitario en cuyo caso debe indicar la interconexión del sistema en funcionamiento; o bien mediante sistema de tratamiento, para el cual deberá indicar la ubicación, dimensiones, retiros, desfogue y zona de protección del sistema.
15. Sistema de recolección, conducción, manejo y desfogue de aguas pluviales, de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
12. Tabla con los requisitos del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
13. Tabla de áreas que contenga en m<sup>2</sup> y en porcentajes lo siguiente:
  - Área total del predio.
  - Área urbanizable.
  - 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.
  - Área para juegos infantiles, facilidades comunales y parque.
  - Área de derechos de vías.
  - Área destinada a cada uso de los lotes vendibles según sea el caso: residencial, comercial, industrial, mixta.
  - Área mínima de lote.
  - Promedio de área de lotes.
  - Número de lotes.
14. Cuando el anteproyecto sea tipo conjunto residencial se deben incluir dentro de cada lote la ubicación de las viviendas.
15. Plantas de distribución, cortes y fachadas.
16. Propuesta de muros y taludes. Se deben indicar tapias y propuestas de terrazas.
17. Propuesta de ubicación de hidrantes, extintores y tanques según la normativa legal y técnica aplicable.
18. Indicación de muros de contención.
19. Señalización vial, tanto vertical como horizontal.

- b) Incluir en los planos el alineamiento vial, sea de ruta nacional emitido por el MOPT, o bien de ruta cantonal emitido por la Unidad Técnica de Gestión Vial. Para el caso de alineamientos sobre rutas nacionales deberá adjuntarse el oficio emitido por el MOPT que indique la no afectación de proyectos viales del MOPT. Y en el 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.
- c) Incluir en los planos el alineamiento respecto a líneas de alta tensión, con indicación de que el proyecto no afecta líneas o instalaciones de alta tensión.
- d) Incluir en los planos los siguientes alineamientos adicionales cuando corresponda:
  - 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 la Zona de Protección de Ríos y Quebradas establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador otorgado por la Municipalidad.
  - 4. Alineamiento de pozos para el abastecimiento de agua otorgado por la Dirección de Aguas del MINAE.
  - 5. Alineamiento de torres eólicas, otorgado por la entidad competente que brinde el servicio.
  - 6. Alineamiento de oleoductos.
  - 7. Alineamiento de colectores sanitarios y líneas de conducción de agua potable, otorgado por el operador competente.
- e) Oficios de disponibilidad de los servicios públicos esenciales para la totalidad de lotes que comprende el proyecto.
- f) En concordancia con lo establecido en el artículo 88 inciso g) del presente Reglamento, incluir la propuesta de calles marginales u otra modalidad, cuando se urbanicen predios contiguos a carreteras ya existentes o proyectadas.
- g) La Municipalidad revisará, 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 podrá requerir el aumento de accesos a ésta, como una manera de garantizar un flujo vial continuo.
- h) La Municipalidad realizará una revisión integral del anteproyecto y emitirá una resolución con detalle de todas las condiciones de cumplimiento y corrección que se requieran, a fin de facilitar su diseño final, tramitación y aprobación posterior. La Unidad de Urbanismo de la Municipalidad queda facultada para elevar la revisión del anteproyecto ante la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial cuando así lo considere pertinente.

**Artículo 89- Revisión de Proyecto.** Los proyectos destinados a la urbanización de terrenos deberán cumplir con el trámite de revisión de Proyecto, el cual se deberá realizar a través de las plataformas digitales 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. Deberán cumplirse las siguientes disposiciones secuenciales:

- a) Presentar ante el INVU los siguientes requisitos documentales:
1. Resolución municipal de aprobación del anteproyecto.
  2. Copia del plano de anteproyecto aprobado por la Municipalidad.
  3. Cédula de identidad del propietario o personería jurídica.
  4. 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.
  5. Plano catastrado del predio a urbanizar, en el cual se debe indicar el amarre vial a la vía existente.
  6. 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 debe indicar en el documento el periodo de vigencia. 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.
  7. 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.
  8. Autorización del desfogue pluvial a cuerpos de agua de dominio público o sistemas pluviales existentes, otorgado por la Municipalidad; 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.
  9. Disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales por medio de alcantarillado sanitario, o en su defecto de planta de tratamiento.
  10. Alineamiento vial según el tipo o los tipos de vías públicas que enfrente el predio a urbanizar.
  11. Estudio de mecánica de suelos y terraceo para pendientes mayores al 15% del predio a urbanizar.
  12. Estudio de mecánica de suelos y de estabilidad de taludes para pendientes mayores del 30% del predio a urbanizar.
  13. Estudio geotécnico para pendientes iguales o mayores del 30% del predio a urbanizar, que contengan o colinden, fuera del área de protección, con cauces fluviales.
  14. 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.
  15. 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.
  16. 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.
  17. 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.

18. 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.
  19. 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.
  20. 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 Reúso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S y sus reformas. No se permite el uso de tanques sépticos. 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”.
  21. Según las características y ubicación del predio a urbanizar, los proyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales deben presentar, según corresponda, los alineamientos establecidos para anteproyectos.
- b) Planos constructivos. 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 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 el 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 Reúso 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.

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.
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 terrazas: 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.

**Artículo 90- Modificación de Urbanizaciones o de 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; lo anterior siempre que no se haya aprobado el Diseño de Sitio y la totalidad de los planos constructivos que lo complementan por parte de la Municipalidad. Para este caso se deben presentar lo siguiente:

- a) Láminas originales del anteproyecto o proyecto aprobado en físico o digital, indicando número de contrato APC.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Presentar lámina nueva de diseño de sitio de la urbanización o el conjunto residencial, donde se indique lo siguiente:
  1. En cajetín la siguiente leyenda: “Esta lámina sustituye la aprobada en fecha \_\_\_\_y bajo número de contrato CFIA #\_\_ se somete a modificación”.
  2. En proyecto: Modificación #\_\_ Urbanización o Conjunto Residencial “Nombre”.
  3. Por nota numerar todo lo que se modifica con respecto al diseño aprobado: “Modificación N°1, N°2, N°3”.
  4. Presentar el resto de láminas que sufren modificación.
- e) 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 y sus reformas.
  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.
- f) Cuando la modificación implique aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales en urbanizaciones o conjuntos residenciales, también se deberá obtener la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, manejo y desfogue de aguas pluviales y tratamiento de aguas residuales para el número total de lotes adicionales.

## CAPÍTULO NOVENO

### DISPOSICIONES PARA FRACCIONAMIENTOS EN MODALIDAD DE CONDOMINIO

**Artículo 91- Definición.** Se entenderá por condominio aquella modalidad de desarrollo donde un inmueble sea susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible. De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio incluye las siguientes modalidades:

- a) Condominio vertical: modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- b) Condominio horizontal: la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.
- c) Condominio mixto: son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.
- d) Condominio combinado: es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.
- e) Condominio de condominios: proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz.
- f) Condominios de lotes: son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).
- g) Condominio de Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como las vías internas, los estacionamientos, las zonas verdes, los muros de cerramiento, y otras áreas. Puede conformarse también por varias edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- h) Condohotel: modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble esta acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación. El 70% del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje y el 30% puede ser utilizado por los condóminos.

Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto. En el caso de inmuebles en donde existan construcciones, podrán optar por someterse al régimen de propiedad en condominio siempre y cuando cuente con elementos comunes indivisibles y que la construcción permita la división material del inmueble en áreas de explotación independientes para conformar fincas filiales, según lo establecido en la Ley N°7933.

**Artículo 92- Zonas Permitidas y Uso del Suelo.** La Municipalidad de Poás podrá autorizar los desarrollos en modalidad de condominio en todas aquellas zonas donde se permita la segregación de terrenos, siempre y cuando se cumplan las disposiciones que establezca el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona de uso del suelo que corresponda. El condominio no constituye en si mismo un uso del suelo, sino más bien una modalidad de desarrollo que podrá ser

aplicable a diferentes usos del suelo, de manera tal que podrán establecerse condiminius de uso residencial, de uso comercial, de servicios, de uso industrial, turísticos, de uso agropecuario o de tipo mixto.

**Artículo 93- Condiciones generales para el desarrollo de propiedad en condominio.** Todo proyecto de condominio deberá cumplir sin excepción con las siguientes condiciones generales:

- a) Acceso: la finca madre propuesta para el desarrollo en condominio deberá tener las siguientes condiciones de acceso según sea el tipo de desarrollo propuesto:
1. Para condominios residenciales, comerciales, de servicios o mixtos que no incluyan el uso industrial, deberá contarse con acceso directo a vía pública, misma que deberá tener un derecho de vía mínimo de 14m.
  2. Para condominios de uso industrial o bien de tipo mixto que incluyan el uso industrial, deberá contarse con acceso directo a vía pública que deberá tener un derecho de vía mínimo de 20m.
  3. Para condominios agrícolas o pecuarios deberá contarse con acceso directo a vía pública o bien mediante servidumbre especial de 7m.
  4. Excepcionalmente, podrá utilizarse como acceso la vía de servidumbre urbana para condominios de uso residencial con un máximo de seis unidades habitacionales.
  5. El diseño, longitud máxima y anchos de la servidumbre urbana y de la servidumbre especial serán los establecidos en el presente Reglamento.

Cuando la vía que enfrenta el predio propuesto para el desarrollo del condominio no cumpla con el derecho de vía correspondiente el interesado deberá realizar la ampliación de la vía en todo el frente del predio a desarrollar. Las ampliaciones y mejoras que requieran las vías públicas que enfrente la propiedad podrán ser realizadas por el interesado en todo el ancho de la vía, incluyendo la calzada, cordón y caño, acera y franja verde.

Cuando el derecho de vía no se pueda completar del lado opuesto de la propiedad a desarrollar, la Unidad Técnica de Gestión Vial emitirá informe técnico que justifique la necesidad de exigir la cesión de una franja mayor de terreno para regularizar el ancho de la vía pública, con base en lo cual la Unidad de Urbanismo requerirá que dentro de las áreas públicas se incluya esa franja de terreno, la cual deberá ser recibida mediante acuerdo del Concejo Municipal al momento de recibir el total de las áreas públicas.

- b) Vialidad Existente: En concordancia con el Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sin detrimento de la privacidad requerida por el propio condominio, el mismo deberá integrarse con la vialidad pública existente, para lo cual realizará todas las coordinaciones pertinentes con la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda. En el caso de la vialidad oficial proyectada por medio de los reglamentos del Plan Regulador, se deberá coordinar con la Municipalidad a efectos de que el condominio resulte correctamente alineado con esas propuestas a nivel de conectividad, continuidad y funcionalidad.
- c) Servicios Públicos: El proyecto de desarrollo en modalidad de condominio deberá contar con el abastecimiento de los servicios públicos esenciales para el número total de fincas filiales y las áreas comunes, con fundamento en la certificación o comunicación oficial que emitan las instituciones competentes de cada servicio. En caso de no contar con la disponibilidad de estos servicios el interesado podrá costear las obras fuera de su propiedad, para ofrecer todos los

servicios, cumpliendo con las especificaciones constructivas y de servicios que cada institución competente defina y que sean recibidas a satisfacción por cada una de ellas.

- d) Normativa Urbanística: En concordancia con el Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, las condiciones de diseño, de construcción, de operación y de administración del condominio, deberán ser consistentes con el Plan Regulador. En tal sentido la creación del régimen condominal no afectará ni modificará ninguna de las disposiciones del Plan Regulador.
- e) Condominio de Actividad Turística: En el caso de inmuebles destinados a la actividad turística de hospedaje, las unidades resultantes debidamente acondicionadas para su uso, goce y disfrute en forma independiente, podrán someterse al régimen de propiedad en condominio, así como los moteles y albergues transitorios. Se exceptúan las habitaciones de las pensiones y de las casas de huéspedes. En todo caso, los propietarios de las fincas filiales resultantes están obligados a cumplir con la normativa vigente que regulan la actividad turística.

En el caso de condohoteles la densidad máxima establecida en el Plan Regulador para el predio correspondiente se aplicará a la finca matriz respectiva en el caso del condominio construido. Para condominio de lotes la densidad máxima se aplicará a cada finca filial según las áreas y dimensiones mínimas que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona de uso del suelo que corresponda.

Para el caso de condohoteles, la Municipalidad podrá excepcionalmente autorizar el cambio de uso al de vivienda permanente, siempre y cuando se realice la respectiva modificación de la afectación ante el Registro Público. En caso de no obtener la autorización de las autoridades competentes, previo a un procedimiento administrativo en donde se observe plenamente la garantía constitucional del debido proceso y los principios que lo integran, en el que se demuestre que se ha cambiado de hecho el uso a vivienda permanente, el interesado podrá solicitar ante el Registro la desafectación del inmueble del régimen de propiedad bajo condominio. Lo anterior, independientemente de las responsabilidades tributarias, penales, civiles y administrativas que correspondan a quienes incumplan.

- f) Desarrollo por Etapas: Los condominios podrán desarrollarse por etapas y los planos de cada etapa podrán tramitarse por separado. Para esta modalidad de desarrollo el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará independientemente para cada etapa, respetándose un mínimo de 20% para cada una de las etapas. Para el caso de condominio de condominios, el porcentaje para áreas verdes, parques, zonas recreativas y juegos infantiles, se calculará de manera global, considerando tanto el área del condominio matriz inicial como el área de los condominios filiales matrices, de tal forma que la suma de los porcentajes de los condominios filiales matrices aunada a la del condominio matriz inicial, cumplan con el mínimo del 20% del área total desarrollable.
- g) Modificación de Filiales: La modificación de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas comunes, podrá realizarse siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones:
  1. Que se cumplan los parámetros urbanísticos que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según sea la zona que corresponda.

2. Si la modificación implica aumentar la cantidad del número de fincas filiales o unidades habitacionales, se deberá obtener la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, manejo y desfogue de aguas pluviales y tratamiento de aguas residuales para el número total de fincas filiales adicionales.
  3. La modificación deberá contar con la aprobación unánime de todos los condóminos y consignarse así en el libro respectivo de actas.
  4. La modificación deberá hacerse constar en un plano general aprobado por la Municipalidad que contenga el nuevo diseño así como las tablas de distribución y porcentajes, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial.
- h) Estacionamientos: para definir el número mínimo de espacios de estacionamiento en cada proyecto de condominio, se aplicarán las disposiciones que establecen el Reglamento de Zonificación y el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. Para todos los casos donde el desarrollo del condominio comprenda la habilitación de espacios de parqueo ubicados fuera de los límites de las fincas filiales, éstos deberán incluirse dentro de los límites del condominio, pudiendo ser de tipo subterráneos. Con excepción de los espacios de parqueo subterráneos, el acabado de la superficie para los espacios de parqueo ubicados fuera de los límites de las fincas filiales deberá realizarse con materiales impermeables que permitan la infiltración natural de las aguas pluviales en el subsuelo.
- i) Extinción del Condominio: en el caso de los condominios horizontales, ya sea por acuerdo unánime de condóminos, orden judicial o cualquier otro mecanismo legal, la desafectación del régimen de condominio deberá especificar claramente la nueva distribución y propiedad de la totalidad del inmueble, con fundamento en los planos individuales de las nuevas fincas, así como en el plano general confeccionado al efecto. Los planos que se elaboren para la desafectación deberán ser confeccionados y firmados por un profesional en agrimensura y ser presentados en primera instancia ante la Municipalidad para su revisión preliminar, posteriormente al INVU, al Ministerio de Salud y para su aprobación definitiva presentarse finalmente ante la Municipalidad.

Para la inscripción de una desafectación ante el Registro de la Propiedad, el notario debe dar fe de que tuvo a la vista, tanto la lámina de distribución como los planos catastrados individuales que cuentan con el respectivo visado municipal. La desafectación sólo procederá, si tanto las fincas filiales resultantes, los derechos viales, áreas verdes, comunales y otras, cumplen con lo que al efecto establecen los reglamentos del Plan Regulador en cuanto a parámetros urbanísticos. La entrega y conversión de las vías internas a calles públicas y de las áreas comunes a áreas públicas, deben ser aceptadas por la Municipalidad, siendo responsabilidad de los interesados realizar el traspaso de dichas áreas a favor del municipio previamente a la desafectación.

En el caso de condominios verticales, horizontales, mixtos y/o combinados, que no cumplan con lo que señala el artículo anterior, la Municipalidad no autorizará la extinción del condominio ni conversión de éste al régimen de propiedad tradicional.

**Artículo 94- Sistema Vial.** Todas las vías internas de un condominio deberán constituir un sistema vial que cumpla con las siguientes disposiciones:

- a) Entronque al sistema de calle pública existente: Contar con al menos un acceso y comunicación principal a calle pública. Cuando el acceso sea directo por vía pública, o bien en el entronque de la servidumbre con la calle pública, se deberá disponer de al menos un carril adicional que se integren al derecho de vía público y que permitan la aproximación, entrada y salida de los vehículos hacia o desde el condominio. Las especificaciones de estos carriles deberán ser así definidas en el estudio de impacto vial del proyecto y que deberá ser aprobado por parte de la Unidad Técnica de Gestión Vial.
- b) Diseño Geométrico: para las vías internas del condominio dependerá del volumen de tránsito promedio diario, de los accidentes topográficos, de las pendientes, de la densidad de uso y de otros similares, sin embargo, no se admitirán vías con un ancho menor a los 14m. El profesional responsable debe diseñar las vías públicas según los lineamientos establecidos por el INVU en las Normas Mínimas de Diseño Geométrico. Deberá presentarse acotado y mostrando 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. Asimismo, 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. Detalles de derecho de vías, considerando un ancho mínimo de acera de 1,20 metros, con una área verde de 0,50 metros y cordón y caño a 0.60 metros.
- c) Materiales de las vías: en las vías internas del condominio deberán respetarse los paquetes estructurales definidos por la Municipalidad para las rutas cantonales, en ejes equivalentes y proyecciones de vida útil. La Municipalidad por medio de la Unidad Técnica de Gestión Vial podrá 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. El paquete estructural deberá cumplir con los espesores de materiales de cada elemento con la resistencia mínima del concreto a utilizar. Se deberá considerar que el espesor mínimo de asfalto en caliente será de 6 cm y si optara por construirlas en concreto rígido estas deberán tener un mínimo de 25 cm. En cuanto al acabado final para la capa de rodamiento el interesado podrá proponer la utilización de materiales distintos al asfalto o al concreto, no obstante, para su aprobación la Municipalidad valorará que su funcionalidad sea equivalente.
- d) Calles sin salida: Las calles sin salida dentro de los condominios deben rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas.
- e) Intersecciones: Dentro del condominio la distancia mínima entre dos intersecciones vehiculares debe ser de 40,00 m, medidos entre las líneas del centro de las calles. En cada intersección habrá una vía principal y 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.
- f) Niveles: los niveles de calle y alcantarillado que desemboquen desde el condominio hacia las calles públicas de acceso serán definidos por la Municipalidad en congruencia con lo existente.

Si el entonque de las vías de acceso al condominio es con carretera pública nacional existente o proyectada, el interesado debe presentar al MOPT el perfil longitudinal para su estudio.

- g) Ubicación de estacionamientos: Dentro del condominio no se permitirá la habilitación de espacios de estacionamiento dentro de la calzada y por lo tanto deberán habilitarse los debidos espacios de parqueo de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. Excepcionalmente, podrá autorizarse la ubicación de espacios de estacionamiento sobre la calzada, siempre que no se disminuya el ancho mínimo definido para la vía y se incluya un carril o espacio adicional dentro de la calzada para fines de estacionamiento.
- h) Ciclovías: Como parte de las vías internas del condominio podrán implementarse ciclovías, cuyas dimensiones deben ser adicionales al derecho de vía propuesto. La ciclovía podrá ser unidireccional, tendrá 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.
- i) Demarcación de las ciclovías: Los carriles de las ciclovías deben 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.
  3. En casos que se destine el área de la calzada para uso mixto de bicicletas y automóviles, se debe señalar de forma horizontal y vertical el uso compartido de los vehículos con las bicicletas, con prioridad de paso a estas últimas.
- j) Aceras: La construcción de aceras debe cumplir con los requerimientos establecidos en la Ley N°7600, su Reglamento y en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. Cuando se trate de condominios de uso comercial, de servicios, turístico, industrial o mixto, la Municipalidad podrá exigir un ancho de acera mayor.
- e) Acceso hacia las fincas filiales: para el acceso vehicular desde las calles internas y hacia las fincas filiales deberán construirse las obras que resulten técnicamente necesarias para lograr el acceso de los vehículos. Estos accesos vehiculares deben respetar la continuidad de las aceras, las cuales no podrán exceder un rango de pendiente máxima del 10%; no se permitirá la construcción de gradas en las aceras. La parte de la acera que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las cargas correspondientes. Cuando exista diferencia de nivel entre la calzada y las fincas filiales, ésta diferencia deberá ser resuelta por vía de cortes o rellenos dentro de las fincas filiales.
- k) Franjas verdes: En las franjas verdes intermedias entre la calzada y la acera deberán utilizarse especies de plantas cuyas características superficial y radicular no interfieran con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura urbana, por lo cual para las labores de arborización o de jardinería deberán utilizarse las especies que se indican en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. El área verde deberá mantenerse continua, sin embargo, la arborización y jardinería que obstruya la visibilidad deben ser interrumpidas 15,00 m antes de las esquinas.

- l) Ochavos o curva típica: En todo cruce de calle 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 condominios de uso residencial y de 10,00 m en condominios comerciales e industriales.
- m) Cordón y caño: El cordón y caño en las esquinas se debe proyectar en forma circular con radio mínimo de 6,00 m. En el caso de condominios comerciales e industriales o cuando existan ángulos de intersección vial mayor de 60° en las esquinas, el radio se debe incrementar a 10,00m como mínimo.
- n) Colocación de objetos en áreas comunes: Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles internas, aceras o espacios comunes, debe permitir la accesibilidad, estar demarcados con pintura reflectiva, 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.
- o) Señalización Vial: El señalamiento vial, las indicaciones de altos, flechas direccionales, velocidad u otro señalamiento vial, la altura, ubicación y demás especificaciones técnicas de los dispositivos de señalamiento vial, deberán cumplir con lo establecido en el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito.
- p) Bahías para transporte público: En condominios residenciales que contemplen la construcción de más de 50 fincas filiales, se deberá proveer un área de estacionamiento para vehículos de transporte público en la sección del condominio que enfrenta con calle pública, además de un sitio adecuado en la acera para la 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. En casos calificados la Municipalidad podrá definir una solución equivalente conforme los resultados que sobre el particular se determine en el estudio de impacto vial del proyecto.
- q) Vías en condominios de uso residencial: constituyen una red vial continua que sirve para canalizar los flujos vehiculares internos del condominio. Pueden habilitar un número ilimitado de fincas filiales y deberán cumplir con las siguientes especificaciones mínimas de diseño:
1. Derecho de vía de 14,00 m de ancho.
  2. Calzada de 9,00 m de ancho
  3. Aceras de 1,50 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía.
  4. Franjas verdes de 1,00 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía.
  5. Pendiente máxima de 15%; en tramos menores a 150,00 m se pueden tener pendientes hasta de un 20%.
  6. En el caso de vías primarias del condominio que contengan una isla central que sirva para separar la calzada, pueden habilitar un número ilimitado de lotes y deben cumplir con las siguientes disposiciones: derecho de vía de 14,00 m de ancho, más el ancho de la isla central; distribuida de la siguiente manera: dos (2) calzadas de 5,00 m de ancho cada una, 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; isla central 1,00 m de ancho mínimo que puede ser arborizado; aceras: 1,20 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía; franjas verdes: 0,30 m de ancho en ambos lados dentro del derecho de vía.

7. En el diseño de las calles se deberá considerar el establecimiento de vías con circulación en un solo sentido, con el fin de optimizar los niveles de servicio y seguridad del tránsito. Esta consideración deberá ser así analizada en el estudio de impacto vial. En aquellos casos en los cuales se extinga el condominio y las calles internas pasen a ser vías públicas, la Municipalidad con el fin de alcanzar mejores condiciones de seguridad y tránsito vehicular, podrá determinar que las vías sean de circulación en un solo sentido.
- r) Derecho de vía en condominios comerciales, industriales o mixtas: Los derechos de vía deben cumplir lo siguientes parámetros mínimos:
1. Para condominio Comercial, de Servicios o Mixto que no incluya el uso Industrial: Derecho de vía de 14,00 m.
  2. Para condominio Industrial: Derecho de vía de 20,00 m.
  3. 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.

**Artículo 95- Servicios Públicos.** Todo desarrollo en modalidad de condominio debe cumplir las siguientes disposiciones para garantizar la disponibilidad y abastecimiento de los servicios públicos esenciales:

- a) Agua Potable: 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 deberá ser otorgada por el AYA, una ASADA u otro operador encargado de brindar el servicio público, mediante la emisión de un oficio o resolución que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa para la producción de agua potable para el abastecimiento de todas las fincas filiales. 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.
- b) Energía Eléctrica: contar con un sistema de abastecimiento de energía eléctrica mediante la infraestructura y el equipamiento para la conectividad y distribución del servicio. La disponibilidad del servicio deberá ser otorgada por el ente competente mediante la emisión de un oficio o resolución que garantice el servicio con factibilidad técnica y operativa para la dotación de todas las fincas filiales.
- c) Recolección de Residuos Sólidos: contar con la disponibilidad del servicio de recolección de residuos sólidos del condominio, mediante la emisión de un oficio o resolución que garantice dicho servicio por parte de la Municipalidad de Poás.

En caso de no contar con la disponibilidad de estos servicios el interesado podrá costear las obras para ofrecer todos los servicios, cumpliendo con las especificaciones constructivas y de servicios que cada institución competente defina y que sean recibidas a satisfacción por cada una de ellas.

**Artículo 96- Lotificación.** Para realizar la lotificación del predio donde se desarrolle el condominio se deben cumplir las siguientes disposiciones para las fincas filiales resultantes:

- a) Deben cumplir con las áreas y frentes mínimos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona de uso que corresponda.
- b) El fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de siete (7) veces el frente.
- c) Los linderos laterales de las fincas filiales 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 de la finca filial.
- d) Cuando en el amanzanamiento interno del condominio 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.
- e) En los lotes esquineros, el frente menor permitido debe corresponder como mínimo a la sumatoria del frente mínimo establecido en el Reglamento de Zonificación, más el retiro frontal correspondiente.
- f) Cuando los lotes enfrenten rotondas el frente mínimo de los lotes resultantes no podrá ser menor a los 7m.
- g) Todo lote resultante debe cumplir con el área mínima que establece el Reglamento de Zonificación y en caso de existir afectaciones producto de alineamientos, dicha área no será computable para el cálculo.

**Artículo 97- Cesión de Área Pública.** Todo proyecto de condominio deberá destinar un 20% del área total desarrollable para de juegos infantiles, parques, áreas verdes y facilidades comunales. Para los terrenos que sean cedidos como área pública serán aplicables las regulaciones establecidas para tal efecto en el presente Reglamento.

Como parte del trámite de revisión de Anteproyecto, el interesado propondrá la ubicación de estas áreas, siempre y cuando las mismas estén siempre abiertas al uso público de forma irrestricta. Como parte de la revisión del Anteproyecto, de común acuerdo la Municipalidad y el interesado podrán pactar que la ubicación de las zonas públicas se haga en terrenos así previstos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador en la Zona Recreativo Deportiva (ZRD). En dicho proceso la Municipalidad y el interesado definirán si las áreas a ceder deben ser equipadas o no con mobiliario urbano.

**Artículo 98- Áreas Comunes.** En cuanto a las áreas comunes el interesado deberá cumplir las disposiciones establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento.

**Artículo 99- Parámetros de Protección Ambiental.** Los proyectos de desarrollo en modalidad de condominio deberán cumplir los siguientes parámetros mínimos de protección ambiental, sin detrimento de los establecidos en el resto de reglamentos del Plan Regulador o los derivados del proceso de evaluación ambiental que deberán desarrollar ante SETENA:

- a) Viabilidad Ambiental: todo proyecto deberá presentar ante la Municipalidad y como requisito indispensable para aprobación, la viabilidad ambiental del proyecto otorgada por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA). La Resolución de Viabilidad Ambiental deberá acompañarse de una copia de la declaración jurada de compromisos ambientales aprobada por SETENA. Durante la vigencia de la etapa de monitoreo y seguimiento ambiental establecida por SETENA, el desarrollador deberá presentar una copia de cada informe de monitoreo y seguimiento con el debido sello de “*recibido*” por parte de SETENA; la copia del informe deberá presentarse ante la Unidad de Gestión Ambiental de la Municipalidad, con el fin de verificar el cumplimiento de los compromisos ambientales adquiridos.
- b) Manejo de Aguas Pluviales: en materia de recolección, conducción y disposición de aguas pluviales, el proyecto deberá cumplir con el diseño y construcción de un sistema de retardo que cumpla las disposiciones establecidas en los reglamentos de Zonificación y de Construcciones del Plan Regulador. Cuando la topografía del área del proyecto requiera procesos de terraceo, el profesional responsable del proyecto debe procurar la salida adecuada de las aguas pluviales de las fincas filiales, prevenir la erosión de taludes y el empozamiento que pueda tener el predio. Para la descarga final del sistema se deberá contar con la autorización del desfogue por parte de la Municipalidad y las obras de infraestructura de este sistema fuera de los límites del condominio deben ser entregadas al gobierno municipal.
- c) Movimiento de Tierras: cuando se deba efectuar movimiento de tierras en terrenos con pendientes mayores al 15% se deberán 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. Estos sitios deberán estar alejados de cauces de dominio público y el material deberá permanecer cubierto con el fin de evitar el arrastre de partículas o sedimentos como consecuencia de procesos erosivos.
  3. Cuando las áreas destinadas a la construcción de viviendas requieran estar ubicadas en zonas de relleno, el interesado debe presentar estudios de mecánica de suelos, de estabilidad de taludes, estudio de pruebas de infiltración y de diseño de muros de retención, todos los cuales deberán determinar las especificaciones que garanticen tanto la compactación y estabilidad de las áreas de relleno como las especificaciones de las construcciones a desarrollar sobre las áreas de relleno.
  4. Las áreas de relleno deberán compactarse hasta alcanzar un parámetro no menor al 95% Proctor Modificado, para lo cual la Municipalidad solicitará al interesado los informes de laboratorio certificado que garantice esta condición. No se permitirán rellenos con espesores mayores a los 3m.
  5. La Municipalidad podrá solicitar estudios adicionales a los citados anteriormente o bien, podrá requerir la valoración de tercero con respecto a los resultados arrojados por alguno de los estudios solicitados. De igual forma, en casos especialmente calificados podrá señalar retiros de obras constructivas con respecto a obras de contención, de lo cual dejará constancia en el expediente.
  6. 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.

7. 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 N°8839.
- d) **Tratamiento de aguas residuales:** en todo proyecto 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. El sistema de tratamiento deberá cumplir con las disposiciones del Ministerio de Salud en cuando al tipo y ubicación del sistema de tratamiento, así como en lo que corresponde el vertido de las aguas residuales tratadas. Podrán utilizarse sistemas de tratamiento para la totalidad del proyecto o bien sistemas por bloques o para finca filial, incluyendo la conexión directa de cada lote al sistema de alcantarillado sanitario público cuando corresponda. No se permitirá el uso de tanques sépticos, en su lugar deberán utilizarse sistemas de depuración de aguas de alto desempeño, autorizados por el Ministerio de Salud. Corresponderá a la Administración del Condominio el manejo del sistema de tratamiento de aguas residuales, el cual incluye labores de mantenimiento y presentación de reportes operacionales al Ministerio de Salud y a la Unidad de Gestión Ambiental de la Municipalidad, en este último caso para efectos de registro y estadística.
- e) **Áreas de Protección Forestal y de Nacientes de Agua.** Tratándose de proyectos en predios que contengan o colinden con áreas protección de cauces de dominio público, es obligatorio solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU, así como el alineamiento de la Zona de Protección de Ríos y Quebradas establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. En terrenos a urbanizar que contengan o colinden con manantiales, nacientes de agua o áreas de protección, el interesado debe tramitar el Dictamen de Cuerpo de Agua ante la Dirección de Aguas del MINAE para determinar el tipo de afectación y delimitar el área de protección cuando corresponda. En caso que el dictamen indique que el cuerpo de agua es naciente permanente, se deberá tramitar la solicitud de alineamiento ante el INVU. El área de protección forestal y de nacientes de agua no será computable dentro del área desarrollable, ni en el porcentaje destinado para uso público. En el área de protección no se pueden realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del predio, esto implica prohibición de terraceos, depósito o extracción de materiales, obras de construcción salvo las excepciones de Ley, y la corta de árboles. El mantenimiento de las áreas de protección será responsabilidad permanente de la Administración del condominio.

Cuando el proyecto requiera la ejecución de obras dentro de los límites de la zona de protección, deberá tramitarse previamente la aprobación de las obras o actividades por parte del MINAE – SINAC, debiendo el interesado aportar la resolución correspondiente. Asimismo, cuando el proyecto requiera la ejecución de obras en cauce de dominio público, deberá tramitarse previamente la aprobación por parte de la Dirección de Aguas del MINAE.

- f) **Entubamiento de Ríos:** Cuando el predio se encuentre afectado por un cauce de dominio público y se propongan la realización de trabajos de canalización o entubamiento, se deberá tramitar de previo la aprobación de la Dirección de Aguas del MINAE. El área utilizada para la canalización continúa siendo inalienable según lo establecido en la Ley Forestal N°7575 y sus reformas. En el caso que se entube un cauce, se modifique su eje y/o se rectifique el mismo, deben aplicarse las restricciones de las áreas de protección establecidas en la Ley Forestal 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.

- g) Terrenos Privados con Presencia de Bosque: cuando el proyecto sea propuesto en predios o terrenos de dominio privado con presencia de bosque o de cobertura forestal, deberá demarcarse en los planos del proyecto el límite de la zona de bosque o de cobertura forestal aprobado por MINAE – SINAC, para su debida protección. Tales terrenos no son computables dentro de lo que corresponde como área desarrollable. En caso de que el proyecto proponga el desarrollo de obras, actividades o infraestructura dentro de la zona de bosque o de cobertura forestal, deberá tramitar de previo la debida autorización ante el MINAE-SINAC, sin que el aprovechamiento pueda llegar a ser mayor al 10% del área de bosque o de cobertura forestal.
- h) Aprovechamiento Maderable en Predios a Desarrollar: Cuando se requiera la tala de árboles maderables como parte del proceso de desarrollo, la autorización de aprovechamiento de la madera estará sujeta al cumplimiento de 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.
- i) Arborización y Jardinería: El proyecto deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente a las áreas de parque, área verde del derecho de vía y áreas comunes, debiendo utilizar las especies que se indican en el anexo 1. En el caso de proyectos que contengan o colinden con zonas de protección de cauces establecidas por la Ley de Aguas N°276 o por la Ley Forestal N°7575, deberá presentarse y ejecutarse un plan de reforestación que contemple tanto el uso de las especies que se indican en el anexo 1.

**Artículo 100- Parámetros Urbanísticos.** Los proyectos deberán cumplir los siguientes parámetros mínimos de tipo urbanístico, sin detrimento de los establecidos en el resto de reglamentos del Plan Regulador:

- a) Plano General o de Conjunto: el plano general deberá ser tramitado y aprobado de forma previa al inicio del proceso constructivo, no obstante, una vez construido el condominio y para la aprobación de la segregación de las fincas filiales resultantes, se debe gestionar la verificación final del plano general. La aprobación de los planos constructivos por parte de la Municipalidad no constituye una aprobación para segregación de las fincas filiales.
- b) Densidad: Se aplica el parámetro establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona de uso que corresponda.
- c) Cobertura máxima del predio: Se aplica el parámetro establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona de uso que corresponda, sin que pueda llegar a ser mayor al 75%.
- d) Número máximo de unidades habitacionales finca filial: Se aplica el parámetro establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona de uso que corresponda. La Municipalidad podrá autorizar más de una unidad habitacional por lote siempre y cuando se cumplan los parámetros de cobertura, altura máxima y retiros establecidos en el mismo Reglamento de Zonificación del Plan Regulador; se demuestre, por parte del interesado, que se

cuenta con capacidad de abastecimiento de los servicios públicos esenciales según oficios de los entes competentes; que se cumplen con los parámetros de área verde, áreas comunes y capacidad de las vías públicas aprobados; y que se realiza la respectiva modificación del coneominio a nivel de planos y en el Registro Público.

- e) Localización de redes de servicios: Las redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, deben estar ubicadas en los derechos de vía, sobre o a través de áreas comunes, con la indicación del uso del servicio. Cuando el predio se encuentre ya afectado por servidumbres que den paso a los servicios indicados, éstas deben quedar en espacios cedidos al dominio público o bien el área destinada a vías, siempre que el ente encargado de brindar el servicio lo autorice. 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.
- f) Para el acceso vehicular desde la calle pública y hacia lo interno del condominio, se deberá respetar la continuidad de las aceras públicas y en el entronque con calle pública no se permitirá la construcción de losas de concreto que dificulten las labores de limpieza de cunetas y caños. No se podrán ubicar los accesos vehiculares hacia un condominio en las esquinas, ya que dicho espacio se destinará exclusivamente para los accesos peatonales. Internamente, en los casos de acceso vehicular desde las calles hacia las finca filiales, la parte de la acera que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las cargas correspondientes. Cuando exista diferencia de nivel entre la calzada y los lotes, ésta diferencia deberá ser resuelta por vía de cortes o rellenos dentro de los predios de dominio privado.
- g) En caso de que el desarrollo comprenda esquinas con calle pública, deberán construirse rampas para accesos peatonales que garanticen la continuidad de los recorridos urbanos, incluyendo en estas esquinas la construcción de rampas para discapacitados, adaptándose los niveles entre la acera y calzada. Esta rampa deberá tener un ancho mínimo de un metro cincuenta centímetros (1.50 metros), una pendiente máxima de 10% y construidas en forma antiderrapante con concreto táctil, con una longitud transversal máxima de 50 cm, desde el caño hacia el predio. En los casos en que no exista desnivel entre la calzada y la acera, el acceso deberá permitir el libre paso de las aguas pluviales, para ello, la Unidad Técnica de Gestión Vial determinará la especificación de la obra a construir. La ubicación específica de las rampas será determinada por la Unidad Técnica de Gestión Vial en el estudio respectivo.
- h) Condominios de Uso Comercial o de Servicios: En desarrollos condominales de uso comercial, de servicios, industrial o mixtos, se deberán considerar los espacios de parqueo según lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

**Artículo 101- Trámite de Anteproyecto.** Los proyectos deberán cumplir en primera instancia con el trámite de revisión de Anteproyecto ante la Municipalidad, el cual se deberá realizar a través de las plataformas digitales 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. Para su trámite se deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Presentar la lámina del diseño de sitio que contenga como mínimo lo siguiente:
  1. Escala y orientación.

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 las fincas filiales con el frente y fondo acotados. Se debe indicar la numeración de todas las fincas filiales resultantes y achurar las fincas filiales de uso comerciales.
  9. Áreas comunes: Ubicación de áreas para juegos infantiles, parques y otras áreas comunes. Las fincas filiales deben estar acotadas 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. Sistema de recolección, conducción y tratamiento de aguas residuales, debiendo indicar la ubicación, dimensiones, retiros, desfogue y zona de protección del sistema.
  20. Tabla con los requisitos del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
  21. Tabla de áreas que contenga en m<sup>2</sup> y en porcentajes lo siguiente:
    - Área total del predio.
    - Área desarrollable.
    - Área no desarrollable 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.
    - Área para juegos infantiles, áreas comunes y parque.
    - Área de derechos de vías.
    - Área destinada a cada uso de las fincas filiales según sea el caso: residencial, comercial, industrial, mixta.
    - Área mínima de finca filial.
    - Promedio de área de las fincas filiales.
    - Número de fincas filiales.
  22. Cuando el anteproyecto sea tipo conjunto residencial que se somete a régimen de condominio, se deben incluir dentro de cada lote la ubicación de las viviendas.
- b) Incluir en los planos el alineamiento vial, sea de ruta nacional emitido por el MOPT, o bien de ruta cantonal emitido por la Municipalidad. Para el caso de alineamientos sobre rutas nacionales deberá adjuntarse el oficio emitido por el MOPT que indique la no afectación de proyectos viales del MOPT. Y en el 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.
- c) Incluir en los planos el alineamiento respecto a líneas de alta tensión, con indicación de que el proyecto no afecta líneas o instalaciones de alta tensión.
- d) Incluir en los planos los siguientes alineamientos adicionales cuando corresponda:

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 la Zona de Protección de Ríos y Quebradas establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador otorgado por la Municipalidad.
  4. Alineamiento de pozos para el abastecimiento de agua otorgado por la Dirección de Aguas del MINAE.
  5. Alineamiento de torres eólicas, otorgado por la entidad competente que brinde el servicio.
  6. Alineamiento de oleoductos.
  7. Alineamiento de colectores sanitarios y líneas de conducción de agua potable, otorgado por el operador competente.
- e) La Municipalidad puede revisar, a nivel de anteproyecto, el tipo de vía para lo que se deben tomar en cuenta los accidentes topográficos, el número de fincas filiales servidas, la generación de tránsito y la continuidad vial. Tomando en cuenta las dimensiones y la cantidad de fincas filiales resultantes, la Municipalidad podrá solicitar accesos adicionales por razones de seguridad.

**Artículo 102- Revisión de Proyecto.** Los proyectos deberán cumplir con el trámite de revisión de Proyecto, el cual se deberá realizar a través de las plataformas digitales 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. Deberán cumplirse las siguientes disposiciones secuenciales:

- a) Presentar ante el 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 desarrollar, 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. 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 el proyecto 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. Sistema de tratamiento de aguas residuales e infraestructura de desfogue de aguas tratadas.

8. Alineamiento vial según el tipo o los tipos de vías públicas que enfrente el predio a urbanizar.
  9. Estudio de mecánica de suelos y terraceo para pendientes mayores al 15% del predio a urbanizar.
  10. Estudio de mecánica de suelos y de estabilidad de taludes para pendientes mayores del 30% del predio a urbanizar.
  11. Estudio geotécnico para pendientes iguales o mayores del 30% del predio a urbanizar, que contengan o colinden, fuera del área de protección, con cauces fluviales.
  12. 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.
  13. 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.
  14. 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.
  15. 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.
  16. Alineamiento respecto a líneas de alta tensión ICE, o de no afectación de líneas de alta tensión.
  17. 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.
  18. Según las características y ubicación del predio a desarrollar, los proyectos de deben presentar, según corresponda, los alineamientos establecidos para anteproyectos.
- b) Planos constructivos: 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 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 el 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.
8. Lámina de sistema de recolección y disposición de aguas pluviales, de conformidad con las especificaciones del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.
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.
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 terrazos: 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.

**Artículo 103- Modificación de Condominios.** Cuando el interesado requiera modificar un anteproyecto o proyecto que 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; lo anterior siempre que no se haya aprobado el Diseño de Sitio y la totalidad de los planos constructivos que lo complementan por parte de la Municipalidad. Para este caso se deben presentar lo siguiente:

- a) Láminas originales del anteproyecto o proyecto aprobado en físico o digital, indicando número de contrato APC.
- b) Certificación municipal, el cual indique que el proyecto no ha realizado el trámite de Plano General.
- c) 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.
- d) Presentar lámina nueva de diseño de sitio donde se indique lo siguiente:
  1. En cajetín la siguiente leyenda: “Esta lámina sustituye la aprobada en fecha \_\_\_\_y bajo número de contrato CFIA #\_\_\_ se somete a modificación”.
  2. En proyecto: Modificación #\_\_\_ Condominio “Nombre”.
  3. Por nota numerar todo lo que se modifica con respecto al diseño aprobado: “Modificación N°1, N°2, N°3”.
  4. Presentar el resto de láminas que sufren modificación.

- e) Según las características de la modificación a realizar 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 fincas filiales o viviendas.
  3. Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el proyecto 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 y sus reformas.
  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.
  9. Alineamiento de zona de protección de nacientes y pozos de la Dirección de Aguas del MINAE.
  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.
- f) Cuando la modificación implique aumentar la cantidad del número de fincas filiales o unidades habitacionales, también se deberá obtener la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, recolección de residuos sólidos, manejo y desfogue de aguas pluviales y tratamiento de aguas residuales para el número total de fincas filiales o unidades habitacionales adicionales.

## CAPÍTULO DÉCIMO DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 104- Vigencia:** El presente reglamento rige a partir de su aprobación y publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

**TRANSITORIO I:** Los fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en modalidad de condominio que hayan sido aprobados antes de la vigencia del presente Reglamento, mantendrán la vigencia originalmente establecida por la administración para iniciar las labores autorizadas. Una vez vencido el plazo que corresponda sin haber iniciado las actividades o labores autorizadas, deberá

iniciarse un nuevo trámite mediante el cual las obras, actividades o proyectos se ajusten a las normas del presente reglamento.