



**MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA  
PLAN REGUARDOR DE ALAJUELA**

## **REGLAMENTO PARA FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS**

**ENERO, 2024**



## MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA

### REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS DEL PLAN REGULADOR

La Municipalidad de Alajuela en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política, 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, Urbanizaciones y Condominios para su aplicación en todo el territorio cantonal.

## TÍTULO I GENERALIDADES

### CAPÍTULO 1

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1º Objetivo.** Establecer los parámetros urbanísticos y los procedimientos necesarios para la división de terrenos, así como para la habilitación urbana de predios para la ejecución de fraccionamientos, urbanizaciones, conjuntos residenciales y desarrollos en modalidad de condominio dentro de la jurisdicción del cantón Central de Alajuela y en concordancia con las disposiciones del Mapa de Zonificación y los Reglamentos de Desarrollo Urbano del Plan Regulador

**Artículo 2º Alcance.** El presente Reglamento se aplica en todo el territorio jurisdiccional del cantón Central de Alajuela.

**Artículo 3º Definiciones.** Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

- **Acceso por servidumbre de paso:** Acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro de los límites de las zonas que expresamente permitan esta modalidad de acceso excepcional.
- **Acceso por servidumbre especial a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto:** Acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven.
- **Acera:** Franja de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en caso de existir, y que se reserva para el tránsito de peatones. Debe cumplir con las características establecidas en el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°26831-MP y sus reformas.
- **Administrador:** es la persona física o jurídica que es nombrada por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio.



- **Aguas residuales:** Aquellas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes.
- **Alcantarillado pluvial:** Red pública de tuberías que se utilizan para recolectar y transportar las aguas de lluvia hasta su punto de vertido.
- **Alcantarillado sanitario:** Sistema formado por colectores, subcolectores, obras accesorias, tuberías o conductos generalmente cerrados y que conducen aguas ordinarias, especiales o ambas, para ser tratadas y dispuestas cumpliendo las normas de calidad de vertidos que establece el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°33601-MINAE-S y sus reformas.
- **Alineamiento de construcción:** Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, nacientes, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión o zonas especiales y que es emitido por la entidad competente.
- **Amanzamiento:** Tamaño y forma de las manzanas o bloque de lotes.
- **Ampliación vial:** Proceso mediante el cual se requiere ajustar el ancho del derecho de vía, de conformidad con las disposiciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes para la Red Vial Nacional o por la Municipalidad para la Red Vial Cantonal.
- **Antejardín:** Distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que debe reservarse como área verde. Implica la emisión de un alineamiento otorgado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes cuando el predio enfrente con rutas nacionales, o por la Municipalidad de Alajuela cuando el predio enfrente a rutas cantonales. Constituye un retiro y un espacio de restricción para construir, sin que por ello esta porción del predio pierda su condición de propiedad privada.
- **Anteproyecto:** es el plano general preliminar que muestra mediante un diseño de sitio como se propone desarrollar el condominio, pudiendo contener la descripción de cada etapa como una finca filial, que puede ser matriz de un nuevo condominio.
- **Área común:** cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construida.
- **Área común libre:** es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.
- **Área común construida:** corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.
- **Área de resguardo:** Área de estar que brinda protección del sol y la lluvia, que incluye la estructura de techo, generalmente sin paredes perimetrales; puede incluir o no la estructura de piso y debe incluir espacios para sentarse.
- **Área previamente urbanizada:** Área conformada por urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la Municipalidad de Alajuela.
- **Área privativa construida:** área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.
- **Área privativa no construida:** superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.



- **Área urbanizable:** Aquella en la cual el Plan Regulador permite expresamente el fraccionamiento y la urbanización de terrenos.
- **Área total del predio:** Cabida total de un predio o lote, expresada en metros cuadrados y que consta así en la información del Registro Público y en el plano catastrado correspondiente.
- **Asamblea de condóminos:** es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.
- **Bosque:** Ecosistema nativo o autóctono, intervenido o no, regenerado por sucesión natural u otras técnicas forestales, que ocupa una superficie de 2 o más hectáreas, caracterizada por la presencia de árboles maduros de diferentes edades, especies y porte variado, con 1 o más doseles que cubran más del 70% de esa superficie y donde existan más de 60 árboles por hectárea de 15 o más centímetros de diámetro medido a la altura del pecho, según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575.
- **Calzada:** Parte del derecho de vía destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.
- **Calles o carreteras marginales:** Son todas aquellas vías adyacentes y generalmente paralelas a las vías de acceso restringido, que permiten el ingreso a estas por medio de intersecciones. A criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes para las carreteras nacionales, o de la Municipalidad de Alajuela para la Red Vial Cantonal, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir calles marginales para acceso de los lotes que den frente a ella.
- **Calles locales:** Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. Las vías públicas de una urbanización son calles locales.
- **Caminos vecinales:** Vías públicas que dan acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. No son clasificados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes como carreteras, ni por el gobierno municipal como calles urbanas. Se les aplican las normas de vías primarias del presente Reglamento.
- **Capa de rodamiento:** Capa superior de la calzada que permite el tráfico seguro y confortable de vehículos.
- **Certificado Catastral:** N/A para reglamentos propios de cantón
- **Certificado de uso de suelo:** Documento emitido por la Municipalidad de Alajuela que acredita la conformidad del uso de un predio, mediante la utilización de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento, de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- **Cobertura:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de un terreno cubierta por tal estructura.
- **Coeficiente de copropiedad:** índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales.
- **Condominio:** inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
- **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.



- **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.
- **Condominio mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.
- **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.
- **Condominio de condominios:** proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. Lo anterior debe permitirse en los Reglamentos de Condominio y Administración, tanto de la finca matriz inicial como de la finca filial matriz; debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.
- **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).
- **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.
- **Concesión:** acto unilateral de la Administración Pública que concede, durante un plazo determinado, a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio público.
- **Concesión filial:** filial resultante de la partición de la concesión original, cuando se somete a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- **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.
- **Conjunto Residencial:** Es el desarrollo de urbanizaciones que incluye, además de la habilitación de predios mediante la apertura de vías y provisión de servicios, la construcción de unidades habitacionales.
- **Continuidad vial:** Proceso de diseño geométrico mediante el cual la propuesta vial para una urbanización o conjunto residencial, se integra de manera continua con la red vial existente.
- **Control urbanístico:** Vigilancia y fiscalización que realiza la Municipalidad de Alajuela en cuanto al cumplimiento del conjunto parámetros y normas de desarrollo urbano establecidas en los reglamentos del Plan Regulador y otra normativa urbanística vigente y vinculante.
- **Cordón y caño:** Sistema para evacuación de aguas pluviales. Borde de la calzada canalizado para conducir aguas pluviales



- **Cuadrante urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos.
- **Densidad:** Relación entre número de habitantes por hectárea en una superficie destinada a uso residencial.
- **Derecho de vía:** Aquella área o superficie de terreno destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, cordón y caño, cunetas, zonas verdes, aceras, instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.
- **Diseño Geométrico:** Consiste en situar el trazado de una carretera o calle en un predio.
- **Diseño de sitio:** Información básica sobre un proyecto, urbanización, fraccionamiento o conjunto residencial, incluida en una lámina que contiene la distribución de lotes, indicación de accesos, áreas públicas, curvas de nivel a cada metro, nombre y tipo de proyecto, ubicación, colindantes, frente y fondos de lotes, línea de construcción, rampas, afectaciones al predio, ampliación vial, detalles de aceras, pavimentos, curva típica, secciones transversales de las calles, cotas de retiros y áreas de protección; también contiene los lotes numerados, calles con número o nombre y otros elementos. Incluye además la tabla de áreas según el tipo de proyecto y tabla con los parámetros urbanísticos definidos por el Plan Regulador.
- **Disponibilidad de red de agua potable:** Existencia real de las obras e infraestructura y red para abastecimiento de agua potable frente a un predio, un conjunto de predios o un proyecto.
- **Disponibilidad de agua potable:** Existencia real de la capacidad hídrica para el abastecimiento de agua potable y solventar las necesidades de un predio o un conjunto de predios, según corresponda.
- **Edificio:** construcción de uno o varios pisos levantados sobre un terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido, para la zona donde se ubique de conformidad con el Plan Regulador respectivo o la clasificación de uso dado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad en condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- **Facilidades comunales:** Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público, determinadas por la Municipalidad de Alajuela en el Plan Regulador.
- **Finca:** Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario como unidad jurídica, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus reformas.
- **Finca filial:** unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.
- **Finca filial matriz:** es toda finca filial que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.
- **Finca matriz:** inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.



- **Fraccionador:** Propietario de un predio donde se realice un fraccionamiento.
- **Fraccionamiento:** Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
- **Franja de acceso:** Toda aquella franja que sirve para ingresar al lote interior resultante de un fraccionamiento con frente menor a la norma; su área forma parte del predio interior.
- **Franja verde:** Área enzacatada y arborizada ubicada en el derecho de vía. Puede estar ubicada entre la calzada y la acera, entre el cordón/caño y la acera o bien entre la calzada y la acera, según sea el diseño específico de la vía.
- **Infiltración:** Disposición de aguas residuales en el subsuelo.
- **Infraestructura agropecuaria:** Toda aquella estructura o instalación colocada en parcelas agrícola, pecuarias, forestales o mixtas, tales como bodegas, establos, casas de trabajadores agrícola, invernaderos, plantas de tratamiento de aguas residuales, biodigestores, estanques, reservorios de agua, corrales, lecherías, salas de ordeño, estabulados, porquerizas, granjas avícolas, granjas dedicadas a otras especies pecuarias menores, silos, abrevaderos, cercas, obras de riego y drenaje, áreas de recibo, clasificación, limpieza, almacenamiento en seco o refrigerado y empaque de productos agrícolas primarios; caminos internos y aceras ganaderas; que conlleve como fin dar sustento y facilitar la actividad agrícola. Dispuesto de este modo en el artículo 8 del Decreto Ejecutivo 37911-MAG del 19 de agosto del 2013 y sus reformas.
- **Inmueble:** Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliaria, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- **Inspección:** Vigilancia o atención que el profesional responsable o grupo de profesionales suministra durante el proceso de ejecución de una obra, con el fin de que ésta se realice de conformidad con las mejores normas de trabajo, los planos de construcción, las especificaciones técnicos y demás documentos que forman parte del contrato.
- **Isla:** Espacio en caminos, carreteras o calles con vías múltiples, que divide el tránsito vehicular. Puede ser peatonal con acabado en concreto, o con vegetación.
- **Juegos infantiles:** Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, que contiene equipamiento destinado específicamente para el juego de infantes.
- **Línea de construcción:** Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica la distancia del retiro frontal de la edificación o antejardín requerido. La misma demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.
- **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad o terreno en particular; también conocida como lindero.
- **Lote exterior:** Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma, que debe ubicarse frente a la vía pública, y cumplir con las dimensiones de lote mínimas establecidas en este Reglamento.
- **Lote interior:** Predio resultante de un fraccionamiento de lotes con frente menor a la norma, que debe ubicarse en la parte interna de la finca madre y que contiene una franja de acceso con frente menor a la norma. También se le conoce como “lote bandera”.



- **Mapa oficial de urbanización o conjunto residencial:** Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales, en una urbanización o conjunto residencial. Debe contar con la aprobación de los entes competentes en la materia.
- **Mayoría simple:** el 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.
- **Núcleo de juegos infantiles:** Equipamiento de juegos infantiles que incluye atracciones para cada rango de edad.
- **Obras de infraestructura urbana:** Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.
- **Parcela con cobertura boscosa:** Unidad catastral representada por una porción mínima de terreno de dos hectáreas cubierta con bosque, según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575.
- **Parcela agrícola, pecuaria o forestal:** Unidad física completa representada por una porción de terreno donde se lleva a cabo una actividad primaria agrícola, pecuaria, forestal o mixta, que consiste en un terreno dispuesto para la obtención de productos vegetales o animales e incluye las áreas dedicadas al barbecho y zonas de protección de ríos y quebradas, resultado de un proceso planificado de fraccionamiento agrícola, pecuario, forestal o mixto proveniente de una finca madre.
- **Parque:** Áreas arborizadas y enzacatadas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinada a fines de recreación, descanso y ornamentación para la comunidad.
- **Plano de agrimensura:** Es el plano físico o en formato digital, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus reformas.
- **Plano catastrado:** Es el plano de agrimensura, físico o en formato digital, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J y sus reformas.
- **Planta de tratamiento de aguas residuales:** Conjunto de infraestructura, equipamiento y demás elementos necesarios para ejecutar los procesos de tratamiento de las aguas residuales, incluidas las de tipo ordinario, las de tipo especial y los aportes por infiltración; incluye tratamientos especiales o no convencionales requeridos para cumplir con la calidad de vertido del agua residual. También incluye la correcta disposición de los desechos que se generen de cada unidad de tratamiento, según la legislación nacional y normativa técnica aplicable.
- **Predio:** Porción formada por una o varias parcelas contiguas, interdependientes entre sí, y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.
- **Profesional responsable:** Se consideran como profesionales responsables de la ingeniería y arquitectura, a quienes estén habilitados e incorporadas al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y cuenten con las facultades y las responsabilidades señaladas en la Ley de Construcciones No 833, Ley Organice del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos No 3663 y sus reformas o la normativa que lo sustituya, así como otra normativa que determine el Colegio Profesional respectivo.



- **Propietario:** Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.
- **Prueba de infiltración:** Procedimiento para evaluar la cantidad de agua que penetra en el suelo en un determinado intervalo de tiempo, y así definir la permeabilidad del suelo y el tránsito de contaminantes de la superficie hacia los mantos acuíferos.
- **Rasante:** Línea que representa, en alzado, la superficie de una carretera, puente u obra en general, y que normalmente coincide con el eje longitudinal de la misma.
- **Red Vial Cantonal:** Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos, no incluidos por el al Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional: a. Caminos vecinales: Caminos públicos que proporcionan acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. b. Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional. c. Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragan los costos de mantenimiento y mejoramiento.
- **Red Vial Nacional:** Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el cual la definirá según los requisitos que al efecto determine el Poder Ejecutivo, por vía de acuerdo. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos: a. Carreteras primarias: Red de rutas troncales, para servir de corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. b. Carreteras secundarias: Rutas que conecten cabeceras cantonales importantes -no servidas por carreteras primarias-, así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales. c. Carreteras terciarias: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.
- **Régimen de propiedad en condominio:** régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.
- **Reglamento de Condominio y Administración:** es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo con las características de cada condominio. Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.
- **Relleno:** El material usado para reemplazar, o el acto de reemplazar material removido durante la construcción. Material colocado o el acto de colocar material adyacente a las estructuras.
- **Renovación Urbana:** Es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.
- **Retiros:** Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.



- **Retiro frontal:** Termino equivalente al de antejardín.
- **Retiro lateral:** Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble y la parte más cercana de la edificación.
- **Retiro posterior:** Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación.
- **Servicios públicos:** Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.
- **Servicios públicos indispensables:** Aquellos que brindan el servicio de disponibilidad de agua potable.
- **Servidumbre Especial:** acceso para parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos, con conexión directa a la vía pública, ancho mínimo debe ser de 7,00 m, sin límite máximo de longitud y debidamente constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada uno de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable.
- **Servidumbre Urbana:** acceso excepcional autorizado por la Municipalidad de Alajuela cuando a un predio, por su relación de frente y fondo, por su irregularidad o por su pendiente, le resulte imposible el fraccionamiento de lotes con acceso directo a la vía pública. El ancho mínimo será de 6,00 m. Este acceso constará dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima correspondiente según el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- **Sistema de abastecimiento de agua potable:** Es el conjunto de fuentes del recurso hídrico y de la infraestructura y equipamiento para su captación, potabilización y distribución, lo cual incluye: plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento, líneas de aducción y conducción, estaciones de bombeo, pozos, redes distribución, hidrantes, hidrómetros y demás elementos necesarios para el suministro de agua potable a un núcleo de población.
- **Sistema de tratamiento de aguas residuales:** Conjunto de procesos físicos, químicos y biológicos cuya finalidad es mejorar la calidad de las aguas residuales. Puede realizarse por medio de los sistemas de tratamiento establecidos en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE y sus reformas.
- **Sistema pluvial:** Conjunto de líneas de tuberías o conductos, abiertos o cerrados, y obras accesorias que conducen las aguas provenientes de las precipitaciones hacia lugares naturales de disposición. Se le conoce como sistema de alcantarillado pluvial.
- **Unidad habitacional:** Toda aquella edificación destinada a una vivienda, departamento y/o apartamento.
- **Urbanización de uso comercial:** Toda aquella urbanización donde todos los lotes resultantes son destinados a las actividades comerciales de bienes y servicios.
- **Urbanización de uso industrial:** Toda aquella urbanización donde todos los lotes resultantes son destinados a operaciones materiales ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos industriales.
- **Urbanización de uso residencial:** Toda aquella urbanización donde los lotes resultantes son destinados a vivienda; además se asigna un número de lotes comerciales y de servicios particulares para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios en la urbanización.



- **Urbanización de uso mixto:** Toda aquella urbanización donde los lotes resultantes incluyen a la vez áreas residenciales, comerciales o industriales.
- **Uso de suelo:** Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- **Uso mixto:** Utilización de un predio, de la estructura física asentada o incorporada a él, que se destina además del uso residencial, al uso comercial, o industrial; los usos deben ser compatibles con la zonificación. En caso de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales, es la utilización de un predio con más de uno de estos usos.
- **Vías internas:** calles colectoras que sirven para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.
- **Vía Pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación y que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a los predios colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinado a un uso público.
- **Visado:** Trámite indispensable mediante el cual la Municipalidad de Alajuela da el visto bueno al plano catastrado que indica la situación y cabida de un predio o de las porciones resultantes de un fraccionamiento.
- **Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.
- **Vivienda unifamiliar:** Edificación provista a áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
- **Zonificación:** Es la división de una circunscripción territorial del cantón Central de Alajuela en zonas de uso. Consta así en el Reglamento y en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador de Alajuela.



## **TÍTULO II FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS**

### **CAPÍTULO 2**

#### **GENERALIDADES DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 4º Tipos de fraccionamiento.** El fraccionamiento de terrenos se podrá realizar por medio de alguna de las siguientes modalidades:

- a) Fraccionamiento simple: fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.
- b) Fraccionamiento con fines urbanísticos: fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada
- c) Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios o forestales: fraccionamiento realizado por medio de una servidumbre especial y cuyos lotes serán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, infraestructura agropecuaria y otros usos que sean permitidos por el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- d) Urbanización: es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Cuando el fraccionamiento de terrenos requiera la apertura de una vía pública para servir los lotes resultantes, se deberá ejecutar la apertura de calle así como la provisión de servicios mediante el proceso de Urbanización descrito en el Título III del presente Reglamento.

**Artículo 5º Requerimientos mínimos para el fraccionamiento de terrenos.** Todo proceso destinado al fraccionamiento de terrenos en cualquier de sus modalidades deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de desarrollo, infraestructura y equipamiento:

- a) Derecho de vía: todo fraccionamiento con frente a calle pública deberá cumplir con el retiro correspondiente al derecho de vía, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador y el Inventario Vial Cantonal. Para el caso de fraccionamientos con fines urbanísticos, desarrollo de urbanizaciones o desarrollos en modalidad de condominio, la Municipalidad de Alajuela podrá solicitar al fraccionador las mejoras requeridas sobre la (s) calle (s) a que se enfrente (n) el proyecto, incluidas su extensión y habilitación de las redes de servicios e infraestructura públicos.
- b) Infraestructura pluvial: todo fraccionamiento deberá contar con infraestructura para la condición y descarga de las aguas pluviales, sea al alcantarillado público o a un cuerpo receptor debidamente autorizado. Los fraccionamientos con fines urbanísticos, las urbanizaciones y los desarrollos en modalidad de condominio deberán contemplar la construcción del cordón y caño y la conexión de éstos al sistema de alcantarillado pluvial cuando existe; o en su defecto, deberán contemplar la construcción del sistema de conducción, retención, drenaje y desfogue de las aguas pluviales de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas por la Municipalidad.



- c) Aceras y Zona Verde: todo fraccionamiento deberá contar con los espacios de aceras en los frentes de lotes para el tránsito peatonal y de zona verde, conforme con las especificaciones técnicas establecidas en los reglamentos del Plan Regulador.
- d) Disponibilidad de agua potable: todo fraccionamiento debe contar con disponibilidad de agua potable para la totalidad de los lotes que constituyan el fraccionamiento. La disponibilidad deberá ser emitida por el ente encargado de brindar el servicio respectivo y será requisito para el trámite de visado de planos. Para el caso de fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios o forestales no se solicitará este requisito al considerar que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones, por lo cual deben contar únicamente con el visado de la Municipalidad. Para tales casos, el profesional de la agrimensura deberá indicar obligatoriamente en el plano a visar la siguiente nota: *“La Municipalidad de Alajuela otorgará el permiso de construcción en este predio, hasta que cuente con la disponibilidad de agua potable”* e indicar adicionalmente *“Su uso es exclusivo para actividad agrícola, pecuaria o forestal”*.

**Artículo 6º Parámetros Urbanísticos Generales.** Todos los fraccionamientos deberán cumplir las siguientes disposiciones urbanísticas generales:

- a) Los parámetros urbanísticos que establezca el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona y el uso correspondiente.
- b) Para el caso de los fraccionamientos simples y fraccionamientos con fines urbanísticos, el fondo de los lotes resultantes y el fondo del resto de finca no debe ser mayor de 7 veces el frente.
- c) Cada propietario de los lotes resultantes 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 los reglamentos del Plan Regulador.
- d) Los fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones y desarrollos en modalidad de condominio deberán incluir el diseño del sistema de iluminación exterior, de conformidad con las especificaciones que establezca la Compañía Nacional de Fuerza y Luz o la Municipalidad de Alajuela, según corresponda.

**Artículo 7º Parámetros Ambientales Generales.** Todos los fraccionamientos deberán cumplir las siguientes disposiciones ambientales generales:

- a) Los fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones y desarrollos en modalidad de condominio deberán incluir el diseño del sistema de recolección, conducción y desfogue de aguas pluviales, conforme con las especificaciones técnicas establecidas por la Municipalidad.
- b) El proyecto de fraccionamiento 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 resultantes, 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 por la Municipalidad de Alajuela y deberán ser aprobados por el Ministerio de Salud.



- c) El proyecto de fraccionamiento deberá incluir las actividades de arborización y jardinería dentro del espacio correspondiente al área verde dentro del derecho de vía. Los fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones y desarrollos en modalidad de condominio deberán cumplir estas disposiciones de arborización y jardinería en el resto de las áreas verdes que comprenda el proyecto de fraccionamiento.

**Artículo 8º Reunión de Predios.** La reunión de predios se permite siempre que el lote resultante de dicha reunión, así como el resto de la finca fraccionada, cuando la hubiere, cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en este Reglamento de Zonificación del Plan Regulador para la zona y el uso del suelo que corresponda.

**Artículo 9º Convenios para el cuidado, mantenimiento y atención de áreas públicas.** La Municipalidad de Alajuela podrá suscribir convenios con asociaciones de vecinos o personas jurídicas que por interés directo como beneficiarios tengan la voluntad de hacerse cargo de la limpieza, mantenimiento, vigilancia y atención de las áreas cedidas al uso público.

### CAPÍTULO 3 **FRACCIONAMIENTO SIMPLE**

**Artículo 10 Autorización.** Los fraccionamientos simples son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada
- b) Certificado de uso conforme del suelo.
- c) Tener acceso directo a vía pública o excepcionalmente por medio de servidumbre.
- d) Contar con disponibilidad de agua potable.
- e) Cumplir con las disposiciones del Reglamento de Zonificación, según la zona y el uso que corresponda.
- f) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento.

El fraccionamiento simple será visado únicamente por la Municipalidad de Alajuela.

**Artículo 11º Fraccionamiento simple de lotes con frente menor.** Dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada se permitirá el fraccionamiento de hasta de cuatro lotes con frente menor al mínimo establecido en el Reglamento de Zonificación, con el fin de aprovechar la infraestructura existente, siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- a) El fraccionamiento realizado dé como resultado un máximo de ocho lotes, cuatro localizados en su interior y cuatro en el exterior, todos con frente a calle pública.
- b) Los lotes interiores deben tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y una franja de acceso que no debe exceder de 30,00 m de longitud. Dicha franja se denominará “acceso del predio”, no será computable para el cálculo del área mínima del lote, debe ser uniforme, unidireccional y finalizar en ángulos rectos y sólo se autorizará dentro de ella la construcción de tapias.
- c) Los lotes exteriores deben cumplir el frente mínimo establecido en el Reglamento de Zonificación para la zona correspondiente.



- d) Tanto los lotes interiores como los lotes exteriores deben cumplir con las dimensiones del área mínima establecidas en el Reglamento de Zonificación para la zona correspondiente.

**Artículo 12º Fraccionamiento simple dentro de urbanización aprobada.** La Municipalidad podrá autorizar el fraccionamiento simple de terrenos dentro de una urbanización aprobada y recibida por la municipalidad, siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

- a) Los lotes resultantes deben cumplir con el área de lote mínimo establecida en los planos aprobados del proyecto de urbanización.
- b) El fraccionador deberá demostrar que con la sumatoria de los nuevos lotes a fraccionar se cumplen aún las proporciones mínimas de área verde, facilidades comunales e infraestructura de servicios aprobados para la urbanización.

**Artículo 13º Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple.** De conformidad con lo establecido por la Ley de Planificación Urbana Nº4240, cuando se realice un fraccionamiento simple no se exigirá la cesión de área pública.

**Artículo 14º Fraccionamiento simple por medio de servidumbre urbana.** Cuando en un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible fraccionar porciones con acceso directo a la vía pública y que cumplan con el área mínima establecida en el Reglamento de Zonificación, la Municipalidad podrá admitir de manera excepcional el fraccionamiento simple de lotes mediante la apertura de una servidumbre urbana y cumpliendo las siguientes disposiciones:

- a) Los lotes serán exclusivamente para uso residencial.
- b) Sólo se permitirá una vivienda unifamiliar por cada lote resultante.
- c) Deberán cumplir con los parámetros de área mínima y retiros establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- d) El ancho de la servidumbre será de 6,00 m.
- e) La longitud de la servidumbre urbana no deberá exceder 60,00 m medidos desde la vía pública.
- f) La superficie de la servidumbre deberá contar con un acabado mínimo de lastre compactado y contar con un sistema para la recolección, conducción de la escorrentía pluvial hasta la conexión con el alcantarillado pluvial de la calle pública con la cual enfrenta.
- g) La servidumbre será repartida en partes proporcionales dentro de los polígonos de los lotes resultantes y no serán computables para determinar el área mínima de lote.
- h) Se podrá fraccionar un máximo de seis lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través de la servidumbre urbana. Los lotes que enfrenten a la vía pública no son computables para el cálculo de la cantidad máxima de lotes a fraccionar mediante la servidumbre.



- i) La servidumbre debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin de la servidumbre urbana. Este último lote es el único que podrá tener un frente menor al de zonificación, por cuanto su frente será el ancho de la servidumbre.
- j) La servidumbre urbana no constituye una vía pública, sin embargo, será de uso común para los lotes resultantes de esta excepción de fraccionamiento. Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes a través de la servidumbre urbana para fines de control urbano, seguridad pública, salud, bomberos, prestación y fiscalización de los servicios públicos. La Municipalidad no tiene obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre ni a los lotes que éste sirve.

**Artículo 15º Visado del fraccionamiento simple.** El visado del fraccionamiento simple y de cada uno de los planos resultantes será otorgado únicamente por la Municipalidad de Alajuela. Para tales efectos el fraccionador deberá presentar los requisitos documentales que solicite la Municipalidad, los documentos que acrediten el cumplimiento de los parámetros establecidos en los artículos 5º, 6º y 7º del presente reglamento y lo siguiente:

- a) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que contenga el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento simple, debidamente acotados en el frente, fondo y el ancho del derecho de vía de la calle pública. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- b) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento simple, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Los planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima y los parámetros urbanísticos establecidos por el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona correspondiente. Deberán consignarse la delimitación de retiros y/o alineamientos de ley, vías propuestas viales según el Plan Regulador, servidumbres, localización de pozos, nacientes o cauces de dominio público con sus zonas de protección según el Plan Regulador y delimitación de zonas con cobertura de boscosa cuando corresponda.

#### CAPÍTULO 4

### **FRACCIONAMIENTO CON FINES URBANÍSTICOS**

**Artículo 16º Autorización.** Los fraccionamientos con fines urbanísticos son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Estar ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.
- b) Certificado de uso conforme del suelo.
- c) Tener acceso directo a vía pública.
- d) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento.



**Artículo 17º Cesión de áreas públicas.** Cuando la sumatoria de los lotes a fraccionar sea igual o mayor a los 2000m<sup>2</sup> el fraccionador deberá ceder al uso público un 15% del área total a fraccionar para fines de área verde y de facilidades comunales. El plano de conjunto deberá incluir la propuesta de ubicación de dichas áreas, la cual podrá ser modificada o aceptada por la Municipalidad considerando las mejores condiciones del interés y del uso público. La Municipalidad de Alajuela está facultada a solicitar al fraccionador la cesión del área en otro predio que determine, de acuerdo con sus necesidades y en concordancia con las disposiciones del Plan Regulador.

**Artículo 18º Visado del fraccionamiento con fines urbanísticos.** El visado del fraccionamiento con fines urbanísticos y de cada uno de los planos resultantes será otorgado únicamente por la Municipalidad de Alajuela. Para tales efectos el fraccionador deberá presentar los requisitos documentales que solicite la Municipalidad, los documentos que acrediten el cumplimiento de los parámetros establecidos en los artículos 5º, 6º y 7º del presente reglamento y lo siguiente:

- c) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que contenga el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento, debidamente acotados en el frente, fondo y el ancho del derecho de vía de la calle pública. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- d) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Los planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima y los parámetros urbanísticos establecidos por el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona correspondiente. Deberán consignarse la delimitación de retiros y/o alineamientos de ley, vías propuestas viales según el Plan Regulador, servidumbres, localización de pozos, nacientes o cauces de dominio público con sus zonas de protección según el Plan Regulador y delimitación de zonas con cobertura de boscosa cuando corresponda.

## **CAPÍTULO 5**

### **FRACCIONAMIENTO DE PARCELAS CON FINES AGRÍCOLAS, PECUARIOS O FORESTALES**

**Artículo 19º Parámetros urbanísticos.** Los lotes habilitados por medio de servidumbre especial deberán cumplir con los usos y parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Cuando el fraccionamiento incluya parcelas con cobertura boscosa el área mínima debe ser de 20 000m<sup>2</sup> en concordancia con la Ley Forestal N°7575 y sus reformas; en estos casos, la Administración Forestal del Estado podrá autorizar un aprovechamiento no mayor al 10% de su área total.

**Artículo 20º Acceso.** El fraccionamiento de parcelas de uso agrícola, pecuario o forestal se realizará por medio de una servidumbre especial que deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Tener conexión directa a la vía pública.
- b) Certificado de uso conforme del suelo.



- c) Tener un ancho debe ser de 7,00 m.
- d) La servidumbre especial no constituye una vía pública, por lo tanto, la Municipalidad de Alajuela no tiene obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre.
- e) Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre especial para fines de control urbano, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.

**Artículo 21º Cesión de áreas públicas.** En el fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas pecuarios, forestales o mixtos, no se exigirá la cesión de área pública.

**Artículo 22º Visado de pardeamientos agrícolas, pecuarios o forestales.** El visado del fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios o forestales y de cada uno de los planos resultantes será otorgado únicamente por la Municipalidad de Alajuela. Para tales efectos el fraccionador deberá presentar los requisitos documentales que solicite la Municipalidad, los documentos que acrediten el cumplimiento de los parámetros establecidos en los artículos 5º, 6º y 7º del presente reglamento y lo siguiente:

- a) Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que contenga el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes del fraccionamiento, debidamente acotados en el frente y el ancho de la servidumbre. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
- b) Planos individuales de agrimensura correspondientes a cada lote resultante de fraccionamiento, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por el profesional responsable, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. Los planos deben cumplir con las dimensiones de área mínima y los parámetros urbanísticos establecidos por el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador según la zona correspondiente. Deberán consignarse la delimitación de retiros y/o alineamientos de ley, vías propuestas viales según el Plan Regulador, servidumbres, localización de pozos, nacientes o cauces de dominio público con sus zonas de protección según el Plan Regulador y delimitación de zonas con cobertura de boscosa cuando corresponda.



## **TÍTULO III URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES**

### **CAPÍTULO 6** **GENERALIDADES**

**Artículo 23º Etapas.** El proceso de urbanización de terrenos comprende cuatro etapas consecutivas:

- a) Anteproyecto
- b) Plano constructivo.
- c) Entrega y recepción de áreas públicas.
- d) Visado de los planos individuales.

**Artículo 24º Condiciones para urbanizar predios.** El Reglamento de Zonificación del Plan Regulador establece las zonas donde es expresamente permitida la urbanización de terrenos. Adicionalmente, los predios propuestos para urbanización deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, de conformidad con las disposiciones del Plan Regulador de Alajuela.
- b) Tener acceso directo a vía pública.
- c) Certificado de uso conforme del suelo.
- d) Contar con disponibilidad de agua potable para el total de lotes propuestos. Toda urbanización debe contar con un sistema de abastecimiento de agua potable, que garantice la disponibilidad del servicio, mediante la infraestructura y el equipamiento para la captación del recurso hídrico, su potabilización y distribución. La disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua debe ser otorgada por el AYA, la Municipalidad de Alajuela o bien ASADAS según corresponda al área de cobertura dentro del Cantón. Para tales efectos, el interesado deberá obtener del ente operador el oficio que garantice la disponibilidad de agua potable para la totalidad de los lotes resultantes de la urbanización.
- e) Contar con disponibilidad de servicio eléctrico y red de telecomunicaciones para el total de lotes propuestos.
- f) Incluir el diseño, construcción y operación de un sistema para el tratamiento de la totalidad de las aguas residuales generadas por el proyecto. El sistema deberá permitir el tratamiento y reúso de las aguas residuales tratadas y deberá ser aprobado por el Ministerio de Salud a nivel de ubicación y de operación. A solicitud del interesado la Municipalidad podrá eximir de este requisito a los proyectos que puedan garantizar su conexión a alcantarillado sanitario existente.
- g) Incluir el diseño, construcción y operación de un sistema de manejo, conducción, retardo y desfogue de aguas pluviales, conforme con la Norma Técnica para Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Sistema Pluvial del ICAA y sus reformas. La Municipalidad de Alajuela autorizará el desfogue o descarga final del sistema y las obras de infraestructura de este sistema deben ser entregadas y debidamente recibidas por la Municipalidad.



- h) Cuando en alguna colindancia del predio propuesto para urbanizar existan urbanizaciones ya construidas, el proyecto deberá garantizar la continuidad a la infraestructura vial mediante la integración física y funcional.
- i) Cuando en el predio propuesto para urbanizar existan reservas previstas en el Plan Regulador para espacios públicos como calles, zonas verdes, zonas de facilidades comunales o zonas institucionales, éstas deberán ser incluidas en el diseño del proyecto como parte de la cesión de áreas públicas previstas en el presente Reglamento.

Cuando el predio a urbanizar no cuente con algunos de servicios descritos anteriormente, el urbanizador deberá costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad con el fin de garantizar el abastecimiento de todos los servicios.

**Artículo 25º Desarrollo de conjuntos residenciales.** El desarrollo de proyectos de conjuntos residenciales deberá cumplir con los parámetros urbanísticos que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, según la zona y el uso que corresponda.

**Artículo 26º Infraestructura Vial.** Toda urbanización debe ceder y traspasar al uso público las vías de la urbanización, las cuales deben cumplir con los requerimientos establecidos en los reglamentos de Zonificación, Construcciones y Vialidad del Plan Regulador. Las áreas indicadas deben ser cedidas y traspasadas a favor del dominio municipal.

**Artículo 27º Lotificación.** Para realizar la lotificación del predio a urbanizar se deben cumplir las siguientes disposiciones para los lotes resultantes:

- a) Deben cumplir con las áreas y frentes mínimos que establezca el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- 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 el proceso de amanzanamiento se propongan bloques o manzanas que generen distancias iguales o mayores a los 240,00 m entre dos vías vehiculares, deberá subdividirse el bloque o manzana mediante la incorporación de un paso peatonal intermedio con un ancho mínimo de 6,00 m que conecte las dos vías.
- f) En los lotes esquineros, el frente menor debe ser conforme con el frente mínimo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.



**Artículo 28º Infraestructura de redes.** La infraestructura correspondiente a las redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Deben estar ubicadas dentro del derechos de vía de las calles públicas, sobre o a través de áreas de uso público, o de forma independiente, con la indicación del uso del servicio.
- b) Cuando el predio a urbanizar se encuentre ya afectado por servidumbres que den paso a los servicios indicados, estas deben quedar en el área pública destinada a vías, siempre que el ente encargado de brindar el servicio lo autorice.
- c) Únicamente la servidumbre de uso pluvial puede localizarse en áreas de parque y juegos infantiles.
- d) Cuando las redes sean de servicios del ICAA, 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 el ICAA y sus reformas.

**Artículo 29º Cesión de área pública.** Todo urbanizador debe ceder área gratuitamente al uso público, según sea el tipo de urbanización:

- a) Urbanización de uso residencial: un 15% del área total urbanizable.
- b) Urbanización de uso comercial: 10% del área urbanizable.
- c) Urbanización de uso industrial: 10% del área urbanizable.
- d) Urbanización de uso mixto: un 15% del área total urbanizable.

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

**Artículo 30º Parámetros Urbanísticos.** En proyectos de urbanización los parámetros urbanísticos de área mínima de lote, frente mínimo, retiro frontal, retiro lateral, retiro posterior, cobertura máxima, densidad máxima y altura máxima de construcción son los establecidos en el Reglamento de Zonificación; el parámetro de espacios mínimos de estacionamientos se indica en el Reglamento de Vialidad.

**Artículo 31º Parámetros Ambientales.** En proyectos de urbanización deberán aplicarse los siguientes parámetros de control ambiental, cuando corresponda:

- a) Áreas de Protección Forestal: en predios que contengan o colinden con la áreas protección establecidas por la Ley Forestal N°7575, el urbanizador deberá solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU. El alineamiento deberá constar en el plano de conjunto de la urbanización debidamente acotado y no será computable dentro del área urbanizable ni en el porcentaje destinado para uso público. En estos espacios no podrán incluirse lotes o vías; no se permitirá la corta de árboles y sólo podrán autorizarse las obras indicadas en los artículos 33bis y 33ter de la Ley N°7575.



- b) Zona de Protección de Cauces: en predios que contengan o colinden con la Zona de Protección de Cauces establecida en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, el urbanizador deberá solicitar el alineamiento respectivo ante la Municipalidad. El alineamiento deberá constar en el plano de conjunto de la urbanización debidamente acotado y no será computable dentro del área urbanizable ni en el porcentaje destinado para uso público. En estos espacios no podrán incluirse lotes o vías; no se permitirá la corta de árboles y sólo podrán autorizarse las obras indicadas en los artículos 33bis y 33ter de la Ley N°7575.
- c) Entubamiento de cauces: Cuando el predio a urbanizar se encuentre afectado por un cauce de dominio público, para realizar trabajos de canalización o entubamiento se debe contar con la aprobación de la Dirección de Aguas del MINAE. El área utilizada para la canalización mantiene su naturaleza de área de protección así como la condición de la Zona de Protección de Cauces. Cuando se modifique su eje y/o se rectifique su cauce deberán aplicarse las restricciones de las áreas de protección establecidas en la Ley Forestal N°7575 y de la Zona de Protección de Cauces del Plan Regulador. 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. En caso de que el cauce no sea de dominio público, se coordinarán las consultas con el Proceso de Planeamiento y Construcción de Infraestructura de la Municipalidad.
- d) Aprovechamiento maderable en predios a urbanizar: Cuando se requiera la tala de árboles maderables para su aprovechamiento en predios a urbanizar, se debe cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento para Trámite de Permisos y Control del Aprovechamiento Maderable en Terrenos de Uso Agropecuario, Sin Bosque y Situaciones Especiales en Costa Rica, Oficialización de Sistema de Información para el control del aprovechamiento forestal (SICAF), Decreto Ejecutivo N°38863-MINAE y sus reformas o normativa que lo sustituya.
- e) Terrenos con pendiente: Cuando el predio propuesto para urbanizar presente rangos de pendiente mayores al 15% se deberá presentar el estudio geotécnico, de mecánica de suelos, de estabilidad de taludes y de diseño de terrazas, así como del sistema de manejo/conducción de aguas pluviales. Para la presentación de todo proyecto ubicado en terrenos con pendientes como las indicadas en este artículo, se debe incluir una lámina con el detalle de cortes, rellenos, relación V:H, sistema de compactación, terrazas y taludes.

**Artículo 32º Modificación de urbanizaciones.** Cuando se requiera la modificación de un proyecto de urbanización y el aumento en la cantidad de lotes, el interesado deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Deberá contar con el certificado de uso conforme del suelo correspondiente a la modificación propuesta.
- b) Deberá contar con la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua para la cantidad del número de lotes adicionales.
- c) Deberá contar con la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales para la cantidad del número de lotes adicionales.
- d) Deberá contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad respectiva para el caudal adicional.



- e) Deberá demostrar que se cumplen las proporciones mínimas de área verde, juegos infantiles y facilidades comunales, según la nueva densidad propuesta y los porcentajes mínimos establecidos en el presente reglamento.
- f) No aplicarán modificaciones en urbanizaciones si ya ha sido recibida por la Municipalidad.

## **CAPÍTULO 7** **ANTEPROYECTOS**

**Artículo 33º Tramitación de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales.** Todo proyecto de urbanización o conjunto residencial deberá cumplir con el trámite del anteproyecto ante la Municipalidad de Alajuela. El trámite se deberá realizar a través de la plataforma digital de la Municipalidad o por medio de la Plataforma de Servicios y cumpliendo los requisitos establecidos por la Municipalidad. Para autorizar el visado de anteproyectos de urbanizaciones y conjuntos residenciales, se debe presentar los siguientes requisitos documentales para la finca a urbanizar:

- a) Solicitud de visado de anteproyecto de urbanizaciones y conjuntos residenciales, firmado por el propietario registral y el profesional responsable.
- b) Certificado de uso de suelo.
- c) Disponibilidad de agua potable o constancia de disponibilidad hídrica vigente, 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.
- d) Sistema propuesto para la canalización, conducción y desfogue de aguas pluviales.
- e) Sistema propuesto para el tratamiento de aguas residuales.
- f) Los alineamientos que correspondan:
  - i. Colindante a carretera nacional: Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT).
  - ii. Colindante a línea férrea: Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER).
  - iii. Colindantes a ríos, nacientes y quebradas: Dirección de Urbanismo del INVU.
  - iv. Zona de Protección de Cauces: Municipalidad de Alajuela.
  - v. Colindante a oleoducto: Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE).
  - vi. Colindante a líneas de transmisión: Instituto Costarricense de Electricidad (ICE).
  - vii. Colindante a carretera municipal: Municipalidad de Alajuela.
  - viii. Visto bueno de la Dirección General de Aviación Civil, si se construirá dentro de la zona de protección del aeropuerto edificaciones mayores de dos pisos o altura o 6m.
- g) Lamina del plano de conjunto de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento. Cuando el anteproyecto sea tipo conjunto residencial se deben incluir dentro de cada lote la ubicación de las viviendas.



## CAPÍTULO 8 **PLANO GENERAL Y PLANOS CONSTRUCTIVOS**

**Artículo 34º Plano general de agrimensura de urbanizaciones o conjuntos residenciales.** El plano general de agrimensura de urbanizaciones o conjuntos residenciales debe estar georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente y contar con la firma del profesional responsable. Este plano debe contener el diseño general de la urbanización o del conjunto residencial, incluyendo área y ubicación de los lotes, zonas comerciales o comerciales/residenciales, de calles, juegos infantiles, facilidades comunales, parque, áreas de protección forestal y reservas si las hubiere. Se debe incluir la tabla de áreas, acotar la línea de construcción en planta, secciones típicas de calles y los respectivos achurados. Este plano general de agrimensura debe ser presentado por el profesional responsable ante la Municipalidad y ante el INVU para el trámite de visado del Plano General de Urbanizaciones o Conjuntos Residenciales.

**Artículo 35º Planos constructivos de proyectos para urbanizaciones y conjuntos residenciales.** La lámina del diseño de sitio para urbanizaciones y conjuntos residenciales debe contener como mínimo lo siguiente:

- a) Escala y orientación magnética o geográfica.
- b) Diseño de sitio acotado, ajustado al polígono del plano catastrado.
- c) Colindantes y línea de construcción.
- d) Topografía. Curvas de nivel a cada metro georreferenciadas a las coordenadas e hitos de nivelación del IGN si los hubiere.
- e) Alineamientos que afectan el proyecto, acotados, en caso de existir.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Áreas públicas: Ubicación de áreas para juegos infantiles, parques y facilidades comunales. Los lotes deben estar acotados con frente y fondo.
- j) 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.



- k) Sistema de tratamiento y disposición de las aguas residuales:
- i. Si es alcantarillado sanitario se debe indicar la interconexión del sistema en funcionamiento.
  - ii. Si es planta de tratamiento se debe indicar la ubicación, dimensiones, retiros y la zona de protección de esta, así como adjuntar los permisos de ubicación y operación del Ministerio de Salud.
- l) Tabla con indicación de los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan Regulador para la zona que corresponda.
- m) Tabla de áreas que contenga en m<sup>2</sup> y en porcentajes lo siguiente:
- i. Área total del predio.
  - ii. Área urbanizable.
  - iii. Área no urbanizable que indique reservas establecidas, zonas de riesgo o amenaza natural potencial, sobre zonas de restricción territorial establecidas en el Plan Regulador, zonas de protección o servidumbres.
  - iv. Área para juegos infantiles, facilidades comunales y parque.
  - v. Área de derechos de vías.
  - vi. Área destinada a cada uso de los lotes vendibles según sea el caso: residencial, comercial, industrial, mixta.
  - vii. Área mínima de lote.
  - viii. Promedio de área de lotes.
  - ix. Número de lotes.
- n) Los planos de construcción deben ser confeccionados en el sistema métrico decimal, estar debidamente acotados e incluir lo siguiente:
- i. Lámina de diseño de sitio.
  - ii. Lámina de diseño geométrico: proyectar en planta los derechos de vía con ejes y rumbo de estos; 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.
  - iii. 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.
  - iv. Lámina de diseño estructural de las calzadas, aceras, rampas, cordón y caño, franjas verdes, y ampliación vial.
  - v. Lámina de áreas públicas: proyectar en planta y elevación las áreas públicas indicando su tipo de acondicionamiento, la arborización existente y el plan de reforestaciones que se propone, así como la porción o porciones de áreas destinadas a juegos infantiles con su correspondiente equipamiento y detalle de cada juego a instalar, pavimentos, vallas, instalación de agua, las áreas de resguardo y cualquier otro detalle pertinente.
  - vi. 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 el ICAA.



- vii. 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 el ICAA, o en su defecto lámina con detalle del sistema de conexión al alcantarillado sanitario.
- viii. 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 el ICAA.
- ix. Lámina de sistema de seguridad humana y protección contra incendios en cumplimiento con los requerimientos establecidos por el Cuerpo de Bomberos según la competencia establecida en el Reglamento a la Ley del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°37615-MP y sus reformas.
- x. 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.
- xi. Lámina de terraceos: cuando el predio a urbanizar sea de topografía variable, se debe proyectar en planta y elevación el taraceo del terreno mostrando los niveles de lotes que se proponen, lo mismo que las pendientes de taludes, áreas de préstamo y relleno, muros de retención y alteración de los escurrimientos naturales especificando los sitios donde se proyecte colocar la tierra vegetal y la de capas más profundas.
- xii. 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 36º Requisitos documentales para la presentación de permiso de construcción.** El urbanizador deberá presentar ante la Municipalidad de Alajuela lo siguiente:

- a) Solicitud de permiso debidamente llena y firmada, por el (los) propietario (s) registral (es) del inmueble donde se llevará a cabo la obra. Cuando el propietario del inmueble sea una persona jurídica, la solicitud deberá ser firmada por su (s) representante (s) legal (es) y deberá aportarse certificación de personería jurídica vigente. El permiso de construcción deberá tramitarse a través de la plataforma digital del administrador de proyectos de construcción del CFIA.
- b) Certificado de uso conforme del suelo.
- c) Estar al día con la Declaración de Bienes Inmuebles y el pago de los impuestos municipales. La acción será verificada a nivel interno cuando se reciba la solicitud.
- d) Disponibilidad de agua potable otorgada por el ente encargado de suministrar el servicio en la zona, que aplique para el proyecto.
- e) Alineamientos que corresponda: deberá aportar el oficio de aprobación y plano catastrado con el alineamiento respectivo y con la indicación de este en planos constructivos.



- f) Visto bueno de la Dirección General de Aviación Civil, si se construirán dentro de la zona de protección del aeropuerto edificaciones mayores de dos pisos o 6m de altura.
- g) Viabilidad Ambiental vigente otorgada por SETENA.
- h) Aprobación del sistema de desfogue pluvial emitido por parte de la Municipalidad de Alajuela.
- i) Aprobación del estudio de impacto vial del proyecto y propuesta de diseño del acceso (s) del proyecto, con la aprobación emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), cuando se enfrente con rutas nacionales o por la Municipalidad de Alajuela cuando se enfrenten rutas cantonales. En caso de requerir ruptura de vía, se debe obtener el respectivo ya sea por parte por la municipalidad o por el MOPT.
- j) Copia de declaratoria de interés social, según lo indicado en la Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero para la Vivienda y sus reformas, cuando corresponda.
- k) Planos constructivos debidamente tasados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, debidamente aprobados para infraestructura, edificaciones y planta de tratamiento de aguas residuales.
- l) Acuerdo Municipal sobre aprobación del Anteproyecto.
- m) Constancia de la póliza de riesgos de seguro de los trabajadores emitida por el INS o ente asegurador autorizado, aplicable al proyecto y cuyo valor debe ajustarse al valor tasado por el CFIA.

La Municipalidad podrá solicitar el criterio de otras instituciones o solicitar la ampliación de la información al interesado para tomar la decisión final. Si la solicitud de licencia no se resuelve en dichos plazos operará el silencio positivo a favor del administrado, de conformidad con la Ley General de la Administración Pública, Prevención por faltante de requisitos: La prevención de que falta algún requisito para dar trámite a la solicitud, suspenderá los términos y plazos de resolución de esta.

En caso de existir razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a construir o de su complejidad en el permiso para urbanización, debidamente acreditadas en el expediente la Municipalidad podrá ampliar el plazo de resolución hasta por otro mes, siempre y cuando se amplíe antes de su vencimiento y se notifique al administrado.

Una vez que el proyecto se encuentre en el estado "SOLICITUD PENDIENTE DE PAGO", según el APC, se deberá realizar el pago del impuesto referido en el Artículo 70 de la Ley N°4240.



## CAPÍTULO 9 **ENTREGA Y RECIBIMIENTO DE URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES**

**Artículo 37º Recibimiento de urbanizaciones.** Posterior al permiso de construcción y una vez ejecutada las obras de construcción de la urbanización o del conjunto residencial, se deberá tramitar el recibimiento del proyecto ante la Municipalidad, cumpliendo la presentación de los siguientes requisitos documentales y disposiciones:

- a) Solicitud de recibimiento firmada por el propietario y por el profesional responsable del proyecto.
- b) Carta de recibimiento de la red telefónica y eléctrica, incluyendo el alumbrado público, por parte del ICE.
- c) Recibimiento de los acueductos por parte del Acueducto Municipal, Alcantarillado Sanitario Municipal, Alcantarillado Pluvial Municipal o por la entidad correspondiente.
- d) Informe del profesional avalando las pruebas de presión hechas por la red de distribución de agua potable.
- e) Certificado de calidad final del pavimento, emitido por un laboratorio de materiales y avalado por el profesional responsable del proyecto.
- f) Plano General de Catastro de la urbanización que será presentado ante el Catastro Nacional. Se deberá entregar además en formato digital el Plano General de Catastro de la Urbanización.
- g) Copia de Planos sin catastrar, de las áreas públicas a traspasar al Municipio.
- h) Carta del Cuerpo de Bomberos aceptando la ubicación final de los hidrantes.
- i) Informe final del pozo perforado, en caso de que el servicio de agua potable sea surtido mediante pozo.

El trámite de recibimiento de urbanizaciones y conjuntos residenciales se deberá realizar a través de la plataforma digital de la Municipalidad de Alajuela o a través de la plataforma de servicios de la municipalidad. El contribuyente deberá de estar al día con la Declaración de Bienes Inmuebles y el pago de los impuestos municipales. La acción será verificada a nivel interno cuando se reciba la solicitud. La Municipalidad deberá realizar inspecciones al sitio, con la finalidad de verificar el equipamiento de juegos infantiles, la infraestructura de las áreas públicas, la señalización vertical y horizontal de las vías, la dotación de servicios públicos como agua potable, el sistema de tratamiento de aguas residuales cuando se haya incluido en plano; del sistema de alcantarillado pluvial, redes eléctrica y telefónica. Cuando el informe de la municipalidad respectiva o del INVU, indiquen que el proyecto de urbanización o conjunto residencial posee alguna inconsistencia, el profesional responsable y el urbanizador deben subsanar lo indicado, hasta cumplir con todo lo solicitado.



Ninguna omisión de detalles en los planos constructivos aprobados libera al urbanizador y al profesional responsable de las obligaciones que les conciernen en cuanto a la total y satisfactoria entrega de las obras, según lo establecido en este Reglamento. El urbanizador y el profesional responsable que firman la solicitud de visado de los planos de construcción, son garantes de la estricta conformidad de las obras con los requisitos reglamentarios exigibles, conforme a lo indicado en las leyes, reglamentos y cualquier otra normativa aplicable. La inspección y la aceptación de las obras no eximen al urbanizador a realizar por su cuenta la reparación de los defectos de construcción que se descubrieren durante los 18 meses siguientes al recibo municipal de las obras. Además, el urbanizador debe entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario, tanto el área de juegos infantiles como el área de parque se deben entregar enzacatadas y arborizadas.

**Artículo 38º Traspaso de áreas públicas.** Para el traspaso de áreas públicas a la Municipalidad, el interesado deberá gestionar directamente ante el Proceso de Servicios Jurídicos y cumplir con los requisitos establecidos para ese trámite. Debe respetarse lo indicado mediante Acuerdo Municipal N° DR-1437-SM-11, artículo No. 6, Capítulo V de la Sesión Ordinaria No. 30-2011 del martes 26 de julio del 2011, o sus reformas que indica:

*"Que como requisito previo al recibimiento de Urbanizaciones se proceda a realizar la escritura de traspaso de las áreas públicas, a nombre de este municipio. En los proyectos urbanísticos, una vez que el departamento técnico remite al Concejo el oficio que recomienda el recibimiento del proyecto, es cuando se autoriza al señor Alcalde para la firma de la escritura de traspaso de las áreas públicas a favor del municipio, ya que para la formalización de la escritura, es necesario que los planos de dichas áreas ya estén catastrados, por lo que esta Asesoría recomienda que al quedar firme el acuerdo de recepción de la Urbanización, el departamento técnico proceda a visar el mosaico del diseño de sitio, requisito indispensable para que el urbanizador pueda catastrar los planos individuales. Una vez catastrados los planos, el Departamento técnico proceda a visar los planos correspondientes a las áreas públicas (calles públicas, parques, juegos infantiles, áreas de reserva, facilidades comunales, etc.), a efecto de que se pueda formalizar la escritura correspondiente y presentarla ante el Registro Público para la inscripción respectiva. Cuando el desarrollador aporte constancia de la presentación de la escritura debidamente anotada, al margen de la finca en el registro público, puede proceder el departamento técnico con el visado de los planos catastrados de los lotes, con lo cual la Municipalidad se asegura la inscripción de las áreas. Posteriormente, deberá el desarrollador hacer la entrega de las escrituras debidamente inscritas, para que el Proceso de Servicios Jurídicos las custodie."*

Por lo anterior se deberá contar con lo siguiente:

- a) Acuerdo municipal de aceptación del fraccionamiento o urbanización y autorización expresa al Alcalde Municipal para su comparecencia en la escritura de traspaso.
- b) Que en el testimonio de la escritura conste el acuerdo antes indicado.



- c) Visto bueno del Proceso de Servicios Jurídicos de esta Municipalidad, con el que se verifique que el testimonio de la escritura a formalizar cumpla con la normativa vigente. Este deberá rendir un informe al escrito al Alcalde Municipal, previo a su comparecencia.
- d) Que el notario entregue la Actividad de Control Constructivo de esta Municipalidad, copia de las escrituras debidamente presentadas ante el Registro Nacional, para su correspondiente inscripción, así como el plano catastrado que generó dicha escritura.
- e) A la hora de traspasar las áreas públicas a dominio municipal, deberá cumplir con lo acordado por el Concejo Municipal mediante la Sesión Ordinaria 97-97 celebrada el 6 de noviembre de 1997.

## **CAPÍTULO 9**

### **VISADO DE PLANOS**

#### **Artículo 39º Trámite de visado del Plano General de Urbanizaciones y Conjuntos Residenciales.**

Una vez obtenida la aprobación por parte del Concejo Municipal respecto a la aprobación del recibimiento de la urbanización o conjunto residencial, la Actividad de Control Constructivo procederá a visar el Plano General de la Urbanización o del Conjunto Residencial, misma que se transforma en el Mapa Oficial del proyecto.

Posteriormente el profesional responsable tramita ante el Registro Inmobiliario la segregación de los lotes y áreas públicas que forman parte del proyecto, luego de lo cual podrá tramitar el visado municipal de cada uno de los lotes resultantes del proceso de urbanización.

**Artículo 40º Venta de lotes en urbanizaciones o conjuntos residenciales.** La venta de lotes de la urbanización o conjuntos residenciales solo podrá realizarse después de haber obtenido el visado municipal de los lotes resultantes del proceso de urbanización.

## **CAPÍTULO 10**

### **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA URBANIZACIONES DE USO RESIDENCIAL**

**Artículo 41º Lotes comerciales en urbanizaciones de uso residencial.** En urbanizaciones de uso residencial se debe destinar una cantidad de lotes para uso comercial y de servicios, siempre que el área requerida para estos usos sea igual o mayor al lote mínimo que establece el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. El urbanizador debe reservar esta área para los siguientes usos, indicados en m<sup>2</sup> por vivienda y en orden de prioridad:



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

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

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

Cuando el cálculo del área requerida mínima sea mayor al lote mínimo, ésta se puede distribuir y ubicar en un mismo lote o en diferentes lotes, siempre que éstos cumplan con el área mínima según lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. En el diseño de sitio de la urbanización se debe indicar el área de uso comercial, así como en la tabla de áreas.

**Artículo 42º Distribución del área pública en urbanizaciones de uso residencial.** En toda urbanización de uso residencial, debe cederse para uso público el 15% del área total urbanizable. Esta debe destinarse a juegos infantiles, parque y facilidades comunales, en este orden de prioridad, y se debe distribuir de la siguiente manera:

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

En todo proyecto de urbanización las áreas de parque y de facilidades comunales deberán ubicarse contiguas. 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.

**Artículo 43º Lotes destinados a área pública en urbanizaciones de uso residencial.** Los lotes donde se ubiquen las áreas públicas en urbanizaciones de uso residencial deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Deben estar ubicadas contiguo a áreas ya establecidas para dicho uso o en la periferia si no se han desarrollado las propiedades colindantes.
- b) Deben ser distribuidas equidistantemente de las viviendas.
- c) Las áreas destinadas a juegos infantiles y facilidades comunales deben contar con previstas de agua potable.



- d) 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. La Municipalidad de Alajuela podrá autorizar la ubicación de estas áreas en terrenos de topografía mayor, siempre que se presente un diseño integral de las áreas públicas con indicación de pendientes, acabados, equipamiento, obras para estabilidad de taludes, manejo de aguas pluviales y compactación del terreno.
- e) El área de juegos infantiles se debe habilitar por medio de terraceo y cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad N°7600, su Reglamento y sus reformas.
- f) El área de facilidades comunales debe quedar habilitada para su construcción.

**Artículo 44º Juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial.** Los lotes destinados a juegos infantiles en urbanizaciones de uso residencial deben cumplir con las siguientes disposiciones:

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



- l) Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad pueden rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador. El recorrido para acceder a los juegos infantiles, desde las viviendas a que sirvan, no debe implicar el cruzar vías primarias, ni salir de la urbanización.
- m) Para la arborización de juegos infantiles en la Gran Área Metropolitana, el urbanizador puede ajustarse a las recomendaciones técnicas del MINAE establecidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM, así como las especies recomendadas en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

**Artículo 45º Parques en urbanizaciones de uso residencial.** Los lotes destinados a área pública de parques deben estar ubicadas en un mismo lote, enzacatadas y arborizadas. Para la arborización, el urbanizador puede ajustarse a las recomendaciones técnicas del MINAE establecidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM así como las especies recomendadas en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

**Artículo 46º Facilidades comunales 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 deben tener una topografía no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable. La Municipalidad de Alajuela podrá autorizar que las áreas destinadas a facilidades comunales sean traspasadas directamente a las entidades estatales encargadas de brindar los servicios o facilidades de su respectiva competencia. Las áreas deben indicarse claramente en la lámina de terrazas de los planos constructivos.

**Artículo 47º Obligaciones en urbanizaciones de uso residencial.** El urbanizador debe dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- a) Entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario.
- b) Tanto el área de juegos infantiles como el área de parque se deben entregar enzacatadas, arborizadas.
- c) 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, terraceos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso y la normativa aplicable.



## CAPÍTULO 11

### **DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA URBANIZACIONES DE USO INDUSTRIAL, COMERCIAL O MIXTO**

**Artículo 48º Urbanizaciones de uso industrial.** Las edificaciones ubicadas en urbanizaciones de uso industrial deben cumplir con las disposiciones del Reglamento General para Autorizaciones y Permisos Sanitarios de Funcionamiento Otorgados por el Ministerio de Salud, Decreto Ejecutivo N°39472-S, y sus reformas, así como las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador. Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento y disposiciones de retiros, según lo establecido en el mismo Reglamento de Construcciones.

**Artículo 49º Urbanizaciones de uso comercial.** Las edificaciones dispuestas dentro de este tipo de lotes deben proveer facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles. Para las disposiciones de retiros y cobertura debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador.

## CAPÍTULO 12

### **SISTEMA VIAL DE LAS URBANIZACIONES**

**Artículo 50º Sistema vial en urbanizaciones.** Todas las vías en una urbanización forman parte de las calles locales dentro de la Red Vial Cantonal y deben formar parte de un sistema vial que cumplan con las siguientes disposiciones:

- 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.

En caso de que el proyecto de urbanización a realizar tenga únicamente acceso por calle pública de una urbanización existente, la Municipalidad debe hacer un análisis de la infraestructura y el derecho de vía de la urbanización sirviente, para poder otorgar el visto bueno a la nueva urbanización. La municipalidad puede revisar, a nivel de anteproyecto, el tipo de vía a utilizar en cada urbanización, para lo que se deben tomar en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la generación de tránsito y la continuidad vial. Tomando en cuenta las dimensiones y la cantidad de lotes resultantes de una urbanización, la municipalidad puede solicitar como mínimo 2 accesos a ésta, como una manera de garantizar un flujo vial continuo.

**Artículo 51º Vías públicas que enfrenten el predio a urbanizar.** La vía pública que enfrente el predio a urbanizar debe cumplir con el derecho de vía según sea la clasificación de la Red Vial Nacional y la Red Vial Cantonal, sin que el ancho del derecho de vía sea menor a 14,00 m conforme lo dispuesto en la Ley General de Caminos Públicos N°5060 y sus reformas. Cuando la vía que enfrenta el predio a urbanizar no cumpla con el derecho de vía nacional o cantonal, el urbanizador debe realizar la ampliación de la vía en todo el frente del predio a urbanizar.



Todas las ampliaciones y mejoras que requieran las vías públicas que enfrente la propiedad a urbanizar, deben ser realizadas por el urbanizador y deben ajustarse a las normas requeridas en la mitad del derecho de vía al que enfrentan; lo anterior incluye la media calzada, cordón y caño, acera y franja verde. En el lado opuesto al caño se deben hacer las obras necesarias para proteger el pavimento. Cuando el derecho de vía no se pueda completar del lado opuesto de la urbanización, la municipalidad puede, mediante acuerdo del Concejo Municipal, exigir la cesión de una franja mayor de terreno para regularizar el ancho de la vía pública.

**Artículo 52º Libre circulación en las urbanizaciones.** Toda urbanización debe brindar libre acceso, vehicular y peatonal, a todos los ciudadanos mediante redes viales públicas. Sin perjuicio de la normativa local en la materia, se deben cumplir las disposiciones establecidas en la Ley N° 8892 de Regulación de mecanismos de vigilancia del acceso a barrios residenciales con el fin de garantizar el derecho fundamental a la libertad de tránsito.

**Artículo 53º Diseño geométrico.** El diseño geométrico de las vías públicas de las urbanizaciones depende del volumen de tránsito promedio diario, de los accidentes topográficos, de las pendientes, de la densidad de uso y de otros similares. El profesional responsable de la urbanización debe diseñar las vías públicas según los lineamientos establecidos por en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.

**Artículo 54º Materiales de las vías de la urbanización.** La capa de rodamiento debe construirse según las normas sobre espesor, materiales y construcción que determine el MOPT o la Municipalidad, de acuerdo con sus respectivas competencias; estas dos instancias pueden rechazar los materiales o especificaciones de construcción propuestos para las calzadas, cuando no estén acordes con la topografía o con el flujo de tránsito previsto.

**Artículo 55º Predios contiguos a carreteras de acceso restringido.** Cuando se urbanicen predios contiguos a carreteras de acceso restringido definidas por el MOPT, se debe separar el tránsito propio de la urbanización respecto al de dicha vía, por medio de calles marginales u otra modalidad determinada por el MOPT o la municipalidad, según corresponda. El urbanizador debe ceder dicha área y construir las obras necesarias para brindar el acceso al proyecto. Para efectos de diseño de dichas vías, se debe acatar la normativa de vías secundarias indicadas en el Reglamento de Vialidad. La interconexión entre las vías internas de la urbanización y carreteras de acceso restringido se realiza únicamente en los sitios y según el diseño que determine el MOPT.

**Artículo 56º Calles sin salida.** Las calles sin salida en urbanizaciones deben rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas, medias rotondas, “te” o “martillo”, que faciliten el viraje de los vehículos.

**Artículo 57º Intersecciones.** En una urbanización, la distancia mínima entre dos intersecciones vehiculares debe ser de 40,00 m, medidos entre las líneas del centro de las calles. Toda intersección de vías tiene una principal; las que empaten con ésta deben tener una pendiente máxima del 5%, en una distancia mínima de 15,00 m fuera del derecho de vía de la principal, antes del empate. Los niveles de calle y alcantarillado que desemboquen en calles públicas existentes, deben ser definidos por la municipalidad en congruencia con lo existente. Si el empate es con carretera pública existente o proyectada, el urbanizador debe presentar al MOPT el perfil longitudinal para su estudio. En caso



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

**Artículo 58º Ciclovías.** En las vías públicas de las urbanizaciones, el profesional responsable puede implementar ciclovías, cuyas dimensiones deben ser adicionales al derecho de vía establecido en el presente Capítulo, según su clasificación. Las ciclovías no deben interferir en la circulación de los vehículos y debe contar con la aprobación del MOPT o de la Municipalidad según corresponda. Cuando la ciclovía tenga sentido unidireccional, debe ir en el mismo sentido vehicular, tener un ancho mínimo de 1,50 m y una separación de 1,00 m respecto de las calzadas vehiculares. Si la ciclovía es bidireccional debe tener un ancho mínimo de 2,00 m y una separación de 1,00 m con respecto a la calzada vehicular.

**Artículo 59º Demarcación de las ciclovías.** Los carriles de las ciclovías ubicadas en las urbanizaciones pueden ser demarcados de la siguiente manera:

- a) Con señalización, por medio de trazado de líneas marcadas en el pavimento o utilización de materiales diferenciados.
- b) 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.
- c) 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.

**Artículo 60º Vías férreas en urbanizaciones.** Para desarrollar urbanizaciones que colinden o intersecten líneas ferroviarias, el número de cruces transversales a la vía férrea debe ser el mínimo. Es obligatorio cumplir con lo siguiente:

- a) El alineamiento respectivo según lo establecido por el INCOFER.
- b) El visto bueno por parte del INCOFER para la intersección de la calle con la línea férrea.
- c) La autorización del INCOFER para su ubicación y diseño.
- d) No es permitido que los lotes de la urbanización enfrenten a la vía férrea, excepto cuando se construyan calles marginales.

**Artículo 61º Calles marginales a la vía férrea.** El derecho de vía de calles marginales a la vía férrea debe ser de 14,00m, distribuidos de la siguiente manera:

- a) Calzada de 7,00m de ancho con dos carriles.
- b) Acera de 2,00m en el lado que enfrente a lotes.
- c) Franja verde de 2,00 m de ancho a ambos lados de la vía.
- d) Cordón y caño de 0,5m a ambos lados.



En los sitios donde se prevean calles marginales, parte del área pública a ceder a las municipalidades se puede ubicar paralelo y colindante a la vía férrea con un ancho mínimo de 10,00 m como parque lineal, con acceso por los extremos y en donde no se permite ningún tipo de construcción. Las construcciones en lotes colindantes con la vía férrea, cuando no existe calle marginal, debe guardar un retiro de construcción según el alineamiento otorgado por el INCOFER.

**Artículo 62º Aceras en urbanizaciones.** La construcción de aceras en urbanizaciones debe cumplir con los requerimientos establecidos en la Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad No 7600 y sus reformas y su ancho mínimo será de 1,50m. Cuando las aceras de la urbanización se encuentren en zonas de uso comercial, la municipalidad puede exigir un ancho de acera mayor. En el caso de acceso vehicular a los lotes, el desnivel debe contar con rampas construidas en la franja verde. Cuando esta no exista, la rampa debe tener una longitud máxima de 0,50 m. Los desniveles que se generan en los costados también deben resolverse con rampas de pendiente no mayor en un 30% de la que tiene la acera.

**Artículo 63º Franjas verdes.** En las franjas verdes intermedias entre la calzada y la acera de las urbanizaciones, las características de crecimiento de las plantas ubicadas no deben interferir con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura urbana. Las franjas verdes tendrán un ancho mínimo de 1,50m y deberán ser interrumpidas 10,00 m antes de las esquinas; en tales casos las plantas a utilizar no deben obstruir la visibilidad. Para la arborización de estas zonas en la Gran Área Metropolitana, el urbanizador puede ajustarse a las recomendaciones técnicas del MINAE establecidas en el Protocolo de Reforestación para la Rehabilitación y Mantenimiento en Áreas de Protección de la GAM, así como las especies recomendadas que se incluyen en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

**Artículo 64º Ochavos o curva típica.** En todo cruce de calle de las urbanizaciones se deben recortar las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de 2,50 m a cada lado. En el caso de preferirse una curva típica, esta debe contar con radio mínimo de 6,00 m para urbanizaciones de uso residencial y de 10,00 m en urbanizaciones de uso comercial e industrial.

**Artículo 65º Cordón y caño.** El cordón y caño en las esquinas de calles de las urbanizaciones, se debe proyectar en forma circular con radio mínimo de 6,00 m. En el caso de urbanizaciones industriales o comerciales, o cuando existan ángulos de intersección vial mayor de 60° en las esquinas, el radio se debe incrementar a 10,00 m como mínimo. Las vías de la urbanización pueden contar con cunetas o espaldones según la pendiente que presente el terreno.

**Artículo 66º Colocación de objetos en áreas públicas.** Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, aceras o espacios públicos, debe permitir la accesibilidad y estar a una altura mínima de 2,40 m, salvo en el caso de los postes, los cuales deben ubicarse en las franjas verdes sin que las traspasen, de tal forma que no obstruyan el paso de personas y vehículos.

**Artículo 67º Señalamiento de vías públicas.** El señalamiento de vías públicas, incluyendo las indicaciones de altos, flechas direccionales, velocidad y otro señalamiento vial en la urbanización, debe ser costeadada por el urbanizador en coordinación con la municipalidad respectiva, según lo dispuesto en la Ley Especial para la Transferencia de Competencias: Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal N° 9329 y sus reformas. La altura, ubicación y demás especificaciones técnicas



de los dispositivos de señalamiento vial, deben cumplir con lo establecido en el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito. La señalización vial debe instalarse de previo a la entrega de las áreas públicas de la urbanización a la Municipalidad, caso contrario debe pagarse la garantía de cumplimiento a la Municipalidad.

**Artículo 68º 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.

**Artículo 69º Vías en urbanizaciones de uso residencial.** Las vías constituyen una red vial continua que sirve para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad, o hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se consideren que pueden llegar a tener esa función. Las vías primarias pueden habilitar un número ilimitado de lotes, y deben tener un derecho de vía de 14,00 m de ancho distribuido de la siguiente manera:

- a) Calzada de 7,00m de ancho con dos carriles.
- b) Aceras de 1,50 m de ancho en ambos lados de la vía.
- c) Franja verde de 1,50 m de ancho a ambos lados de la vía.
- d) Cordón y caño de 0,5m a ambos lados de la vía.
- e) Pendiente máxima: 17%. En tramos menores a 150,00 m se pueden tener pendientes hasta de un 21%.

**Artículo 70º Vías primarias con isla central en urbanizaciones de uso residencial.** Las vías primarias que contengan una isla central que sirva para separar la calzada, pueden habilitar un número ilimitado de lotes. Deben tener un derecho de vía de 17,00 m de ancho, más el ancho de la isla central; distribuida de la siguiente manera:

- a) Calzada de 10,00m de ancho con dos carriles separados por una isla central.
- b) Isla central divisoria 1,00 m de ancho mínimo y arborizado. Esta isla debe ser interrumpida para realizar intercambios de las vías y pasos peatonales con ancho mínimo de 1,50m.
- c) Aceras de 1,50 m de ancho en ambos lados de la vía.
- d) Franja verde de 1,00 m de ancho a ambos lados de la vía.
- e) Cordón y caño de 0,5m a ambos lados de la vía
- f) Pendiente máxima: 17%. En tramos menores a 150,00 m se pueden tener pendientes hasta de un 21%.



**Artículo 71º Derecho de vía en urbanizaciones comerciales, industriales o mixtas.** Los derechos de vía en urbanizaciones de uso comercial e industrial deben cumplir lo siguiente:

- a) Comercial: Derecho de vía de 14,00 m.
  
- b) Industrial: Derecho de vía de 17,00 m.

En estos tipos de urbanizaciones el derecho de vía debe contemplar la construcción de aceras con un ancho de 1,50 m y franjas verdes de 1,50 m de ancho; las aceras y franjas verdes deben ubicarse en ambos lados de la calzada. En urbanizaciones de uso mixto comercial-industrial, el acceso a estas debe contemplar el derecho de vía mayor, pudiendo este disminuir a 14,00 m en las zonas comerciales de la urbanización.



## TÍTULO IV CONDOMINIOS

### CAPÍTULO 13

#### **DISPOSICIONES PARA CONDOMINIOS**

**Artículo 72º Tipos.** Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto. De acuerdo con su uso, podrán ser habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales, turísticos, pecuarios, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito.

**Artículo 73º Desarrollo.** Los proyectos en condominio podrán desarrollarse por etapas conforme lo establece el inciso f) del artículo uno de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Cuando se quiera desarrollar un condominio por etapas, éstas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas pueden tramitarse por separado para su aprobación. En los condominios a desarrollarse por etapas, el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará independientemente para cada etapa, de tal forma que no podrá exigirse que la misma sea mayor al 15% de la superficie de cada una de ellas, o veinte metros cuadrados por cada lote, cualquiera que sea mayor.

**Artículo 74º Régimen de Condominio en Construcciones.** Aquellos bienes inmuebles en donde existan construcciones, podrán ser objeto de una transformación al régimen de propiedad en condominio, para lo cual deberán contar con elementos comunes indivisibles y que la construcción permita la división material de la edificación en áreas de explotación independientes para conformar fincas filiales, según lo establecido en el artículo 1, incisos a) y d) de la Ley 7933. Los condominios horizontales con edificaciones podrán incluir áreas destinadas a patios de luz, patios de tendido o similares, que pueden ser parte del área privativa de la finca filial o áreas comunes de uso restringido a la filial que corresponda.

**Artículo 75º Áreas Comunes.** Las áreas comunes incluirán los espacios de circulación, aquellas áreas destinadas para la administración, a la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su adecuado o mejor aprovechamiento. En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados, cuando haya fincas filiales que pueden estar techadas o no y destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.

**Artículo 76º Estacionamientos.** En los condominios con más de treinta viviendas o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo área de estacionamiento, destinados a comercio, oficinas, bodegas o afines, deberá incrementarse la capacidad de estacionamiento en un diez por ciento, exceso que debe ser asignado al uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez con lo estipulado al efecto en la Ley 7600, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. Lo dispuesto en el presente artículo sobre el exceso no aplicará para condominios de lotes.



**Artículo 77º Transformación a Finca Matriz.** En los condominios horizontales las fincas filiales podrán convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por esta razón su condición de filiales del condominio original. Lo anterior siempre y cuando el Reglamento de Condominio y Administración, no prohíba expresamente dicha situación y contenga normas que regulen la relación entre ambos condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios o condóminos en tal caso.

**Artículo 78º Segregaciones.** En caso de que sea posible, conforme al inciso e) del artículo 2 y el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reunir, dividir o segregar las fincas filiales, y siempre y cuando éstas no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales, se harán sin necesidad de acuerdo de la asamblea de propietarios. Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del INVU, para su correspondiente trámite de aprobación del INVU y el Ministerio de Salud los planos, para luego el visado de la Municipalidad respectiva, con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio, y los coeficientes a que se refieren los incisos c) y g) del artículo 14 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional en los casos que así lo indique la legislación.

**Artículo 79º Sometimiento a Régimen de Condominio.** Conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, para poder someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio, el propietario, propietarios o concesionarios deberán manifestarlo mediante escritura pública, en la que se hará constar:

- a) Una descripción completa de la finca que se somete al régimen de propiedad en condominio, la cual deberá indicar la naturaleza, situación, medida y linderos, así como el número de plano catastrado que le corresponde.
- b) Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo ya sea habitacional, comercial, turístico, industrial agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito: con indicación del nombre del condominio, de conformidad con los planos constructivos o con el anteproyecto, según sea el caso; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.
- c) Una descripción de cada una de las fincas filiales resultantes en las que se indicará la naturaleza, situación, medida, linderos y la proporción que a cada una de ellas le corresponde en relación con el área total del condominio, así como cualquier otro detalle necesario para su correcta identificación. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos.
- d) El destino general del condominio y el particular de cada finca filial.
- e) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos.



- f) Indicación de las reglas o requisitos a que queda sometido al reunir, dividir o segregar las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas, el frente a la salida pública o al área común que permitan dicha reunión, división o segregación.
- g) El valor total del condominio, el valor de cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio.
- h) El Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

**Artículo 80º Planos.** Los planos de un proyecto que se quiera someter al régimen de condominio deben contener:

- a) Plano de Conjunto que indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Estos planos deberán contener los siguientes datos o requisitos:
  - i. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de cédula de identidad, si es persona física o cédula de personería jurídica, si es persona jurídica, que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscritos en el Registro Nacional.
  - ii. Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.
  - iii. Firma del profesional responsable, con indicación de su nombre completo, título y grado profesional y su número de registro ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
  - iv. Número de inscripción del plano de la finca madre o concesión ante el Catastro Nacional y citas del Registro Público de la Propiedad del Inmueble que se somete al régimen de propiedad en condominio.
  - v. Ubicación administrativa del condominio indicando lugar, distrito, cantón y provincia de acuerdo con la División Territorial Administrativa de la República.
  - vi. Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del Instituto Geográfico Nacional con la escala indicada en el mismo, con sus valores de coordenadas y detalles.
- b) Planos de distribución: Detalle de los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común, necesarias para uso y aprovechamiento del condominio en cuanto a: circulación, localización de servicios generales y otros. Debe incluir:
  - i. Cortes y las tablas con la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes.
  - ii. Medida en metros cuadrados y los porcentajes correspondientes con respecto al área del condominio.
  - iii. La tabla de áreas deberá contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (AP no C) (jardines y patios), área privativa construidas no cubiertas restringidas (APC no CR), (patios de luz y tendido), área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL).
  - iv. Coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas.
  - v. En el caso de condominio de lotes, el cuadro de áreas deberá indicar el área, frente y fondo de cada FFPI, así como la cobertura permitida, número de pisos, retiros, área máxima de construcción, según la zona donde se proponga y finalmente el coeficiente de copropiedad.



- c) Planos constructivos: Este conjunto de planos deberá contener lo siguiente:
- i. Plantas de distribución a nivel de terreno: acceso común al conjunto, ancho de calle, accesos particulares, área de estacionamiento, línea de construcción, acotamiento de aceras, rampa de acceso vehicular, rampas de acceso para personas con discapacidad, en caso de que proceda según el presente reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, áreas verdes y recreativas, iluminación especial exterior, verjas, rejas y tapias de cerramiento externo entre unidades que garanticen la privacidad y seguridad del condominio, y en general cualquier otra afectación a la propiedad.
  - ii. Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos: indicando la distribución del piso tipo, distribución de los diferentes pisos, distribución de mezanines, distribución de sótanos y semisótanos, distribución de techos y cubiertas, plantas de acceso, escaleras y ascensores, planta de circulaciones y áreas comunes y localización de servicios generales.
  - iii. Planos estructurales: Estos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. Además, en estos planos se indicará el tipo de materiales a utilizar, que deben tener propiedades resistentes al fuego, que servirán para construir los muros divisorios, tapicheles y entrepisos.
  - iv. Planos mecánicos y eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en los códigos de instalaciones mecánicas y eléctricas vigentes, además indicar los sistemas completos para el suministro de agua potable, evacuación de aguas servidas, de aguas pluviales y aguas residuales, de electricidad, telefónicos y cualquier otro servicio que se quiera instalar.
- d) Planos Mecánicos: Los planos mecánicos deberán ajustarse a lo siguiente:
- i. Sistemas de agua potable: El agua potable deberá acceder al condominio por medio de acometidas generales. Hacia el interior de la propiedad, deberán hacerse las derivaciones necesarias para que cada finca filial, cuente con la suya propia y otra para las áreas de uso común. En el caso de condominios verticales, deberán instalarse en ductos horizontales y verticales, o en forma aérea dentro del espacio propio de cada unidad del condominio.
  - ii. Sistemas de aguas residuales: Cuando existan sistemas de colectores sanitarios generales en funcionamiento, la conexión desde el condominio a dicho sistema podrá ser única. La salida de cada finca filial del condominio deberá conectarse a un colector general interno, con registros individuales. En el caso de unidades de condominios con frente a la vía pública, la salida podrá realizarse directamente al colector público. Cuando no exista un sistema de colector público en funcionamiento, las salidas se conectarán a sistemas de tratamientos de aguas, ya sea individuales o colectivos para dos o más unidades del condominio. Dichos sistemas de tratamiento de aguas serán obligatorios y deberán cumplir con los requerimientos y características exigidas por el ordenamiento jurídico, incluyendo las regulaciones del Ministerio de Salud.
  - iii. Sistemas de aguas pluviales: En el caso de condominios horizontales de edificaciones, se podrán instalar tuberías para evacuar aguas pluviales bajo el piso de la misma finca filial. En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en



niveles superiores al terreno, los mismos deberán estar ubicados contiguos a espacios comunes, de modo que la evacuación de las aguas se realice por medio de áreas comunes.

- iv. Cumplir con la normativa referente a sistemas contra incendio.

**Artículo 81º Escritura Pública.** Con los planos debidamente visados por el INVU, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad respectiva, y una vez obtenido el permiso de construcción ante la Municipalidad respectiva, el Notario Público deberá dar fe de haber tenido a la vista dichos planos, que servirán para redactar la escritura pública a que se refieren los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Público de Bienes Inmuebles, en la Sección de Propiedad en Condominio, de conformidad con el artículo 5 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento del Registro Público y a las disposiciones generales que emita la Dirección de ese Registro.

**Artículo 82º Afectación al Régimen de Propiedad en condominio de instalaciones hoteleras o de condohotel.** En el caso de inmuebles destinados a la actividad turística de hospedaje de conformidad con lo que establece el Reglamento de las empresas de hospedaje turístico, Decreto Ejecutivo N°11217-MEIC del 7 de marzo de 1980 y sus reformas, y siempre que cumplan con lo establecido por este Reglamento, 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.

**Artículo 83º Cambio de Uso.** No se permite cambiar el uso de condohotel al de vivienda permanente, excepcionalmente se permitirá siempre y cuando se obtenga la autorización por parte de las autoridades competentes así como 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 la integran, en el que se demuestre que se ha cambiado de hecho el uso a vivienda permanente, la respectiva municipalidad procederá a 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.

**Artículo 84º Unidades privativas y los bienes comunes que conforman el Condominio.** De acuerdo con el destino general del condominio, y el particular de cada finca filial, las unidades privativas podrán estar o no construidas en todo o en parte. Los retiros de los ríos o quebradas podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común exigida en este reglamento excepto las que tengan pendientes mayores al 25%, las cuales serán consideradas área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, N° 7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas.



**Artículo 85º** Las vías internas que habiliten un condominio habitacional deben cumplir como el ancho mínimo que se estipula en el Reglamento de Vialidad del Plan Regulador.

**Artículo 86º Conversión de áreas comunes** Salvo excepción expresa de ley o de la escritura constitutiva, los elementos, pertenencias o servicios comunes podrán ser susceptibles de división o transformación. Igualmente, parte de las áreas comunes podrán convertirse en áreas privadas, siempre y cuando sean áreas en exceso y sea aprobado por unanimidad por la Asamblea de Condóminos, para lo cual deberán realizar el trámite de modificación y obtener el visado del INVU, el Ministerio de Salud y de la Municipalidad respectiva.

Los derechos de cada condómino sobre los bienes comunes, así como sus obligaciones para con el condominio, se transmitirán automáticamente con la enajenación que haga de la finca filial respectiva.

**Artículo 87º APC y APNC.** Tanto en los condominios horizontales y/o verticales con edificaciones, las fincas filiales podrán tener, al mismo tiempo, área privada construida (APC) y área privada no construida (APNC). Para el caso de fincas filiales en lotes, deberá definirse el área de cobertura máxima de acuerdo con el Plan regulador aprobado, de no existir dicho instrumento, se procederá según la normativa dictada por el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Condominio y Administración.

En todos los condominios las áreas comunes pueden ser restringidas o de uso general. Asimismo, dentro de esas áreas comunes se podrán asignar espacios o instalaciones a determinadas fincas filiales, siempre y cuando las áreas comunes excedan el área indicada en este Reglamento.

**Artículo 88º Finca Matriz y Retiros.** La finca matriz de cada condominio deberá respetar los retiros frontales que estipule el Plan Regulador para la zona que corresponda. En cuanto a las fincas filiales o unidades privadas en condominios horizontales deberán respetar los retiros laterales y posteriores que estipule el Plan Regulador.

**Artículo 89º Derechos y obligaciones de los Condóminos.** En el Reglamento de Condominio y Administración de cada condominio, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privada por parte de su propietario. Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre, conforme al artículo 34 de dicha Ley, que el adquirente conoce el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio sin que deba el notario dar fe de lo anterior.

No se requerirá acuerdo de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para la constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, lo anterior siempre y cuando en el respectivo Reglamento de Condominio y Administración se le otorgue al administrador del condominio poderes suficientes para tales actos.



**Artículo 90º Condiciones funcionales y estructurales de los condominios.** En el diseño y construcción de condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan Regulador para la zona correspondiente, de la Ley General de Salud, de la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, de la Ley Orgánica del Ambiente, de la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualquiera otra normativa sobre la materia.

**Artículo 91º Régimen de condominio en distintos usos.** Para todo tipo, sea este de uso habitacional, agrícola, industrial comercial, turístico, hotelero, de recreo, de oficinas, pecuario, estacionamiento, de servicios y en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito; toda propiedad que tenga acceso a calle pública directamente o a través de servidumbre, de manera que toda unidad privativa o tinca filial, necesariamente, debe tener salida a la vía pública o a un determinado acceso común o a una servidumbre que la comunique con aquella.

Independientemente de la cantidad de fincas filiales que vaya a tener el condominio, en caso de que el acceso a calle pública sea a través de servidumbre, no será requisito que esta servidumbre tenga una longitud mínima o máxima. Si la propiedad no está segregada aún, ésta se podrá segregar dándole acceso a calle pública por medio de servidumbre de paso que no tendrá una longitud mínima o máxima, independientemente de la cantidad de fincas filiales que vaya a tener el condominio. No podrán constituirse servidumbres u otro gravamen real sobre un inmueble del demanio a favor de fincas privadas colindantes u otro gravamen real sobre un inmueble dado en concesión en zona marítimo terrestre.

En el caso de propiedades en donde se ingrese a través de servidumbre, se permitirá el sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre que cumpla las disposiciones y los parámetros establecidos por el Plan Regulador para la zona correspondiente.

**Artículo 92º Antejardín.** Cuando se propongan fincas filiales frente a calles públicas, los retiros de antejardín deben ajustarse a lo requerido en el Plan Regulador. Cuando se trate de una edificación propuesta sobre una de las vías internas del condominio, no será necesario el retiro de antejardín.

**Artículo 93º Materiales en colindancias.** En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados con edificaciones y cuando las construcciones son contiguas, los muros divisorios entre unidades privativas, independientemente de su destino, así como los que separen éstas de los bienes y áreas comunes, deberán construirse con materiales no inflamables hasta por encima de la cubierta, acorde a la normativa que establece el Reglamento de Construcciones sobre la materia.

**Artículo 94º Condominio de Lotes.** En proyectos que se desarrollen en lotes y bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, las fincas filiales deben ajustarse en área según el tamaño mínimo permitido por el Plan Regulador para la zona correspondiente.

**Artículo 95º Escaleras, pasillos y vestíbulos.** La estructura de las escaleras comunes, los pasillos y los vestíbulos de acceso o distribución deben ser de concreto armado o con materiales resistentes al fuego de dos horas como mínimo. Dichos elementos no podrán revestirse con materiales combustibles.



**Artículo 96º Muros.** No se podrán colocar muros, verjas o setos que segreguen una porción del área común para el uso exclusivo de algún propietario, salvo cuando el proyecto del complejo contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más propietarios. Estas áreas mantendrán su calidad de bienes comunes de uso restringido. Todas las obras que se vayan a realizar en las áreas comunes deberán indicarse en forma clara y explícita en los planos que se tramitan para la aprobación oficial.

**Artículo 97º Control de Acceso.** Para condominios mayores de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia con un área mínima de seis metros cuadrados que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.

**Artículo 98º Depósito de Desechos.** Se contará con un espacio cubierto con fácil acceso desde la vía pública destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con el tamaño requerido según la normativa vigente y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general. De acuerdo con el desarrollo del condominio, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin. El área del espacio requerido para la concentración de depósitos de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción diaria total por habitante es de dos litros. (aproximadamente 0,11 metros cúbicos por unidad habitacional). Los colectores comunes de desechos domésticos deben reunir las características siguientes:

- a) Ubicados a cubierto de la lluvia y de manera que los usuarios no recorran más de cien metros para depositar en ellos sus desechos domésticos. En casos de distancias mayores, se deberán instalar colectores comunes de transferencia, salvo que se cuente con un contrato privado o público de recolección de desechos.
- b) De fácil limpieza y desinfección, y diseñados de tal manera que limiten el acceso de animales y insectos.
- c) Situados en sitios de fácil acceso para los camiones recolectores.
- d) En los condominios verticales, cuando el colector común sea un lugar cerrado, éste deberá diseñarse, en lo aplicable, de acuerdo con las normas del Reglamento de Construcciones.

**Artículo 99º Mantenimiento.** En condominios mayores de sesenta fincas filiales o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo el área de estacionamientos, que estén destinados a vivienda, comercio, oficinas, bodegas o cualquier otro uso lícito, se deberá construir un espacio común de dieciséis metros cuadrados como mínimo, que servirá como taller de mantenimiento que incluya un servicio sanitario.

**Artículo 100º Identificación.** Todo condominio deberá identificarse con un nombre, letra o número. En caso de estar compuesto por varios complejos, edificios, locales o unidades, éstos también deberán identificarse con un nombre, letra o número. La nomenclatura propuesta debe incorporarse a los planos. El diseñador y el constructor deberán tomar en consideración la adecuada señalización que requiere el condominio para la identificación de los edificios, veredas, caminos, fincas filiales de lotes o unidades que se trate.



**Artículo 101º Zonas verdes y de juegos.** Todo Condominio habitacional situado fuera del cuadrante de las ciudades o que no se ubique en áreas previamente urbanizadas deberá cumplir las siguientes disposiciones mínimas:

- a) Con seis o menos unidades deberá destinar como mínimo el diez por ciento (10%) del área urbanizable de la finca, o 10 m<sup>2</sup>/unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas.
- b) En todo condominio vertical u horizontal de edificaciones de uso habitacional, con más de seis unidades habitacionales, debe destinar dentro del área común un mínimo de veinte metros cuadrados por vivienda para zona verde, o juegos infantiles o áreas recreativas, o el 10% del área urbanizable, lo que resulte mayor.
- c) En el caso de los condominios de lotes de uso habitacional con más de seis lotes o fincas filiales se deberá destinar a este mismo fin un mínimo de 20 metros cuadrados por cada finca filial, o el 10% del área urbanizable, cualquiera que sea mayor.
- d) El equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes considerará lo tradicionalmente establecido en el presente Reglamento. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.
- e) En el 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 15% o los veinte metros cuadrados por finca filial del área total urbanizable, cualquiera que sea mayor.

**Artículo 102º Instalaciones mecánicas.** Instalaciones como ascensores, bombas elevadoras de agua y afines, que produzcan ruidos que sean molestos para los moradores de la edificación, deberán contar con el aislamiento acústico necesario para que el ruido quede confinado y se instalarán en condiciones que impidan la transmisión de trepidaciones. Su ubicación e instalación deberá hacerse en áreas comunes.

**Artículo 103º Redes.** La infraestructura de redes deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Los sistemas de agua potable, aguas residuales, aguas pluviales, instalaciones eléctricas y telecomunicaciones deberán conducirse, cuando se trate de edificaciones a nivel de terreno, a través de áreas comunes; cuando se trate de condominios verticales deberán instalarse en ductos horizontales y/o verticales que puedan ser registrables desde áreas comunes.
- b) Las tuberías para cualquier tipo de servicios deben ser impermeables y las paredes de los ductos deben ser recubiertas con materiales impermeabilizantes. Las tuberías podrán colocarse dentro de conductos comunes, pero no dentro de los elementos estructurales comunes. En las losas de entresijos comunes sólo se admitirán tuberías ocultas en rellenos superficiales, registrables desde áreas comunes. Cuando las tuberías se coloquen por el exterior, pueden quedar de manera expuesta.



- c) Los sistemas eléctricos en un condominio deberán tener tableros de control independiente, tanto para las áreas de uso común y de los servicios generales, como para cada unidad del condominio. De ser necesaria una subestación eléctrica, ésta deberá ubicarse en un área común, y su diseño, características y dimensiones deberán cumplir con la normativa vigente en la materia.
- d) Los medidores y tableros de control eléctrico y de telecomunicaciones, deben ubicarse en un área común y en sitios de fácil acceso, con el propósito de que el Instituto Costarricense de Electricidad.
- e) Las redes de telecomunicaciones y distribución eléctrica podrán ser colocadas de forma aérea o mediante ductos subterráneos. En el caso de las redes eléctricas, éstas deben tener las respectivas cajas de registro, conforme al Código Nacional Eléctrico.
- f) Los ductos horizontales o verticales deben ser registrables desde áreas comunes y su ubicación será independiente de aquellos destinados al paso de instalaciones sanitarias.
- g) Las redes de telecomunicaciones y eléctricas antes mencionadas deben ser construidas, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 104º. 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 al INVU, Ministerio de Salud y Municipalidad respectiva, a fin de obtener la aprobación de estas instituciones, conforme a sus respectivas competencias.

**Artículo 105º Inscripción de la desafectación.** 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 y de las Instituciones que otorgan el visado.

Una desafectación sólo procederá, si tanto las fincas filiales resultantes los derechos viales, áreas verdes, comunales y otras, cumplen con lo que al efecto establece el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, o bien, de existir Plan regulador vigente deberá ajustarse a la normativa definida para la zona donde se localiza la propuesta. La entrega y conversión de las vías internas a calles públicas deben ser expresamente aceptadas por la municipalidad que corresponde, previamente a la desafectación. En el caso de condominios verticales, horizontales, mixtos y/o combinados, que no cumplan con esta disposición la desafectación implicará la conversión de la totalidad del inmueble al régimen de propiedad tradicional. En estos casos la cabida del nuevo inmueble será la que señale el respectivo plano catastrado del terreno.



**Artículo 106º Inscripción.** Una vez cumplido con lo establecido para las áreas a ceder a la Municipalidad respectiva, según el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y en caso de que no exista acuerdo respecto de quien adquiera la propiedad de las restantes áreas comunes o en caso de que la escritura de desafectación sea omisa, el Registro procederá a inscribir la finca matriz en derechos a nombre de todos los propietarios de las unidades privativas al momento de desafectar el inmueble de acuerdo a la proporción que su unidad privativa representaba durante la vigencia del régimen de propiedad en condominio. La extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad.

Tanto para la inscripción de la finca matriz y de las filiales, así como para su desafectación en el Registro Público de la Propiedad, el notario debe dar fe de que ha tenido a la vista los planos visados lo que implica que el condominio o en su caso la desafectación cumple con los requisitos a que se refieren la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento.

**Artículo 107º Modificaciones de cabida.** 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, deberá contar con la aprobación unánime de todos los condóminos y consignarse así en el libro respectivo de actas. Lo anterior deberá constar en un plano general 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.

**Artículo 108º Trámite de anteproyecto de condominios.** Todo proyecto de Condominio que se vaya a desarrollar en el cantón de Alajuela (independientemente si será desarrollado en etapas o no), será de carácter obligatorio, realizar de manera previa a la presentación formal del permiso de construcción, el trámite del anteproyecto del proyecto y presentarlo ante la Municipalidad de Alajuela, de acuerdo con los requisitos establecidos para tales efectos. Para los anteproyectos de Condominio a desarrollar en etapas, estos si requieren ser tramitados como anteproyecto ante el INVU, Ministerio de Salud e instituciones competentes, una vez que el anteproyecto haya sido aprobado de manera previa por la municipalidad de Alajuela.

El trámite de revisión de anteproyectos para condominio se deberá realizar a través de la plataforma digital de la Municipalidad de Alajuela (en caso de contar factibilidad tecnológica), o en su defecto deberá de presentarse a través de la plataforma de servicios de la Municipalidad. Cumpliendo con lo establecido en el *“Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus reformas”* o normativa que lo sustituya.

Se excluyen de este tramite las modificaciones de condominios, en donde se muestren ajustes de lote, dimensiones, correcciones mínimas, que no involucren la construcción de infraestructura adicional y/o la creación de mas fincas filiales, salvo que el interesado lo haya prestablecido en el anteproyecto original del proyecto ya aprobado por la municipalidad de Alajuela.

Para autorizar el visado de anteproyectos de condominios, se debe presentar los siguientes requisitos documentales:



- a) Solicitud firmada por el propietario registral y el profesional responsable, en caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá presentar certificación de personería jurídica vigente y copia de la cedula del (los) representante (s) legal (es).
- b) Plano catastrado del predio a urbanizar.
- c) Certificado de uso de suelo.
- d) Disponibilidad de agua potable o constancia de disponibilidad hídrica vigente, 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.
- e) Aprobación de desfogue de aguas pluviales vigente, otorgado por la Actividad de Alcantarillado Pluvial de la Municipalidad de Alajuela.
- f) Disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales por medio de alcantarillado sanitario, o en su defecto de planta de tratamiento.
- g) Alineamientos según corresponda.
- h) Visto bueno de la Dirección General de Aviación Civil, si se construirá dentro de la zona de protección del aeropuerto para edificaciones mayores de 2 pisos o altura mayor a 6 m.
- i) Lamina de diseño de sitio.

**Artículo 109º Requisitos documentales para la presentación de permiso de construcción, para Condominios.** Para este apartado el usuario deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Solicitud de permiso debidamente llena y firmada, por el (los) propietario (s) registral (es) del inmueble donde se llevará a cabo la obra. Cuando el propietario del inmueble sea una persona jurídica, la solicitud deberá ser firmada por su (s) representante (s) legal (es) y deberá aportarse certificación de personería jurídica vigente.
- b) Estar al día con la Declaración de Bienes Inmuebles y el pago de los impuestos municipales. La acción será verificada a nivel interno cuando se reciba la solicitud.
- c) Constancia de la póliza de riesgos de seguro de los trabajadores emitida por el INS o ente asegurador autorizado, debe aplicar para el proyecto, y el valor de esta debe ajustarse al valor tasado por el CFIA.
- d) Copia de cédula de identidad del (los) solicitante (s) o su(s) representante (s)
- e) Disponibilidad de agua potable otorgada por el ente encargado de suministrar el servicio en la zona, que aplique para el proyecto.
- f) Certificado de uso de suelo.



- g) Alineamientos según corresponda.
- h) Aprobación de la Dirección General de Aviación Civil, si se construirá dentro de la zona de protección del aeropuerto para edificaciones mayores de 2 pisos o altura mayor a 6 m.
- i) Plano catastrado visado por la municipalidad; del inmueble donde se llevará a cabo la obra.
- j) Viabilidad ambiental vigente emitida por la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA).
- k) Aprobación del desfogue pluvial, emitido por parte de la Municipalidad de Alajuela.
- l) Aprobación del estudio de impacto vial del proyecto y propuesta de diseño del acceso (s) del proyecto, con la aprobación emitida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), mediante oficio e implícito en lamina (s) constructiva (s). En Caso de que la ruta sea municipal, se deberá aportar estudio de impacto vial del proyecto y propuesta de diseño del acceso (s) del proyecto, para ser aprobado por la municipalidad. En caso de requerir ruptura de vía, se debe obtener el respectivo ya sea por parte por la municipalidad o por el MOPT.
- m) Copia de declaratoria de interés social, según lo indicado en la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero para la Vivienda y sus reformas, cuando corresponda.
- n) Planos constructivos debidamente tasados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, debidamente aprobados por las instituciones competentes (INVU, Salud, Bomberos, ICAA), para infraestructura, edificaciones (en caso de que se incluyan dentro del proyecto) y planta de tratamiento de aguas residuales (en caso de que este sea el sistema de tratamiento de agua residuales).
- o) Acuerdo Municipal y laminas debidamente aprobadas, por parte del Concejo Municipal del anteproyecto de la urbanización.

El permiso de construcción deberá tramitarse a través de la plataforma digital del administrador de proyectos de construcción del CFIA. En caso de existir razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a construir o de su complejidad en el permiso para urbanización, debidamente acreditadas en el expediente la Municipalidad podrá ampliar el plazo de resolución hasta por otro mes, siempre y cuando se amplíe antes de su vencimiento y se notifique al administrado.

La Municipalidad podrá solicitar el criterio de otras instituciones o solicitar la ampliación de la información al interesado para tomar la decisión final. Si la solicitud de licencia no se resuelve en dichos plazos operará el silencio positivo a favor del administrado, de conformidad con la Ley General de la Administración Pública, Prevención por faltante de requisitos: La prevención de que falta algún requisito para dar trámite a la solicitud, suspenderá los términos y plazos de resolución de esta.

Una vez que el proyecto se encuentre en el estado "SOLICITUD PENDIENTE DE PAGO", según el APC, se deberá realizar el pago del impuesto referido en el Artículo 70 de la Ley N°4240, LPU, equivalente al 1% del valor de la construcción.



**Artículo 110º Infracciones.** Las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento deben ser sancionadas de conformidad con lo previsto en el “*Reglamento para el Control constructivo de Obras Civiles e Imposición de Sanciones del Cantón Central de Alajuela*” y lo indicado en el Artículo 401, inciso 5 del Código Penal, en tanto no sean aplicables al caso las penas establecidas en la Ley de Construcciones N°833 y sus reformas. El establecimiento de las acciones anteriormente mencionadas puede ser antecedido o complementado por las medidas de policía definidas en la Ley de Construcciones N°833 y en la Ley de Planificación Urbana N°4240

**Artículo 111º. Modificación de requisitos.** La Municipalidad tiene la potestad, a través de su Concejo Municipal, de modificar, agregar, eliminar o actualizar los requisitos solicitados en el presente reglamento.

**Transitorio primero. Derogatoria.** Este Reglamento deroga el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU y cualquier otra disposición reglamentaria que se le oponga.

**Transitorio segundo. Vigencia**

Rige a partir de su de su publicación en el Diario Oficial la Gaceta.