

REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y VIALIDAD PARA EL CANTÓN DE CURRIDABAT

ARTICULO PRIMERO: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

La Municipalidad de Curridabat reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos y edificios en su jurisdicción, dicta el presente reglamento de zonificación, que será aplicado por ésta en la totalidad del territorio del Cantón de Curridabat, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, sin perjuicio de las facultades que la Ley otorga al Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Complementan a este reglamento los planos de bonificación y de vialidad y todas las normas legales que no se le opongan sobre desarrollo urbano.

La bonificación tiene como objeto orientar el desarrollo físico del cantón a fin de:

1. Identificar la extensión futura del área urbana con el fin de coordinar y programar mejor la dotación de servicios básicos, de equipamiento comunal, de vivienda y otros usos propuestos y de vías públicas o carreteras por parte de las entidades gubernamentales de la propia municipalidad y las inversiones comunales y particulares.
2. Proteger las áreas periféricas de la ciudad de Curridabat y de los otros centros poblados del cantón de un desarrollo prematuro, dentro de una razonable previsión de expansión, cautelando de esta manera el uso agrícola y las reservas.
3. Promover y proteger así la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la población.

ARTÍCULO SEGUNDO:

Definiciones

Para los efectos de interpretación y aplicaciones del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que a continuación se indican:

1- Alineamiento: Línea fijada por la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, como límite o proximidad máxima del emplazamiento de la construcción con respecto a la vía Pública.

2- Altura Máxima: Corresponde a la distancia vertical máxima entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el nivel promedio de la cubierta del último piso.

3- Ante-jardín: Área libre de un lote hacia la vía pública que por restricción del MOPT o Municipal debe dejarse sin construir, por lo que implica una restricción de no construcción en el "área comprendida entre la línea de propiedad y la de construcción."

4- Área Minina: Es la menor superficie permitida en un lote.

5- Área de piso máxima: Es la suma de las superficies de todas las plantas de una estructura.

6- Área previamente Urbanizada: Toda aquella ocupada por fraccionamientos y urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada por los organismos competentes.

7- Cobertura: Es el cociente que resulta de dividir el área de terreno cubierta por estructuras entre área del lote.

8- Densidad de Habitantes:

Es la relación entre el número de habitantes por unidad de área.

9- Derecho de vía: Es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre o alameda, esto es la distancia entre las líneas de propiedad incluyendo en su caso la calzada, fajas verdes, aceras y taludes.

10— Estructura: Distribución y orden de las partes de un edificio, conjunto de elementos fundamentales de una construcción.

11— Frente Mínimo: Es la longitud mínima permitida de la línea que enfrenta a la vía en cada lote. Esta longitud será la medida mínima entre los puntos extremos de los linderos laterales.

12— INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

13— Línea de Construcción: Una línea por lo general paralela a la línea frontal de la propiedad, a una distancia igual al retro frontal o ante jardín requerido.

14— Lote: Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías.

15- Mapa oficial: Es el plano o conjunto de planos en que se indica la posición de los trazados de las vías públicas.

16- MIRENEM: Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas.

17- MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

18- Piso: En un edificio es la plataforma a nivel que sirve de suelo.

19- Retiros: Son los espacios abiertos no edificables comprendidos entre la estructura y los linderos del respectivo predio, los retiros mínimos requeridos se medirán perpendicularmente a los linderos respectivos.

20- Urbanización: Fraccionamiento o habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la apertura de calles y provisión de servicios.

21- Uso Condicional (condicionado): Es aquel que aún cuando no sea permitido, puede darse en una zona previa autorización especial de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo, fijándose para cada caso las restricciones a las cuales está afecto a los requisitos que deba cumplir.

22— Uso Conforme o permitidos: Es aquel al cual tiene derecho su propietario a destinarlo, construyendo para ello las estructuras necesarias al efecto.

23— Uso no Conforme: Es aquel que no se ajusta a este Reglamento.

24- Vía Públicas Todo terreno de dominio público que por Administrativa Legal se destinare al libre tránsito.

25- Vivienda Unifamiliar: Es la edificación de áreas prevista habitacionales destinadas al albergue a una sola familia.

26- Vivienda Multifamiliar: Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes y aptas para dar albergue a dos o más familias.

27— Zonificación: Es la división de un territorio en zonas de uso con el fin de lograr un aprovechamiento racional de la tierra.

CAPITULO II:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 3. SITUACIONES EXISTENTES O DE DERECHO

1. Las superficies y frentes mínimos estipulados en este Reglamento para todas y cada una de las zonas será exigible en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de finca madre urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.

2. Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes que tienen, estén por debajo de los requisitos mínimos de su zona, tanto en las áreas ya urbanizadas como en las alledañas, podrán permanecer igual o agruparse, sin perjuicio de las facultades municipales para denegar, cuando proceda, los permisos de construcción en ellos.

3. Los requisitos de las construcciones (retiros, coberturas, altura de edificios, área de piso, estacionamiento u otros) serán exigibles a las construcciones futuras o que se pretendan construir, y al momento de solicitar permiso de construcción (remodelación o ampliación) .

Se exigirán para cada zona y para cualquier lote existente o nuevo, sin embargo cuando se pretenda construir en un lote existente cuyas dimensiones son inferiores a las indicadas para la zona correspondiente, y al aplicar los requisitos de construcción (que son los correspondientes a las dimensiones de los lotes prescritos) se compruebe que no es posible aplicarlos, en ese caso y solo bajo esas circunstancias, la Municipalidad podrá requerir los requisitos o eliminar los del todo, a juicio del Concejo y previa la autorización de la Dirección de Urbanismo.

4. Las construcciones ya existentes y que no están cumpliendo con los requisitos, en cualquier zona podrán permanecer igual, o modificarse siempre en sentido de ajustarse a los requisitos.

5. En los conjuntos residenciales o urbanizaciones existentes a fecha de este Reglamento dentro de las zonas industriales se aplicarán las regulaciones correspondientes a esa zona-

a- No se autorizará el fraccionamiento de los terrenos.

h- Solo se autorizará la construcción de una vivienda por cada lote.

6. TRANSITORIO: Se excepciona de lo establecido en el presente título las localizaciones de derechos preinscritos, derechos de posesión y segregaciones hereditarias directas, no pudiendo visarse planos de lotes inferiores a 120 m² cuando no exista colector de aguas negras en funcionamiento y de 90m² en caso de lote que cuentan dicho servicio. En todo caso no podrán tener 6 metros de frente. Esta norma tendrá aplicación únicamente por un plazo de un año a partir de la emisión del presente Reglamento, y en aquellas situaciones debidamente consolidadas a juicio de la Municipalidad.

ARTICULO 4º. LIMITACIONES DE USOS NO CONFORMES

Cualquier uso de terrenos o estructuras existentes a la fecha de la vigencia de este Reglamento que no corresponda a 1a zonificación indicada, podrá continuar con las siguientes limitaciones:

1. No podrá ampliarse, reconstruirse o remodelarse parcial o totalmente sin la previa autorización de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo.

ARTICULO 5º CERTIFICADO DE ZONA

1- A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad emitirá un certificado de zona., en el que se hará constar el tipo de zona o subzona que le corresponde a determinado lote o finca.

2-Para los efectos de permisos de construcción, ampliación., remodelación, o reconstrucción de edificios o urbanizaciones el certificado de zona debe obtenerse de previo a cualquier tramitación y no se admitirán planos visados por otros organismos públicos como por ejemplo el Ministerio de Salud y la Comisión de Urbanismo, si no consta en el certificado de zona que el mismo ha sido exhibido y debidamente conocido por los entes públicos respectivos.

3. Para los efectos de solicitud de uso condicional, o cambio, remodelación, ampliación o reconstrucción de un uso no conforme, será también exigido, por la municipalidad el certificado de zona que este haya sido visto por la Dirección de Urbanismo.

4- Por su parte, la Municipalidad exigirá el certificado de zona para los efectos de concesión de patentes, visados de escrituras o cualesquiera otros.

ARTICULO 6º PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN. PATENTES Y VISADOS

1. La Municipalidad no otorgará permisos de nuevas construcciones, de edificios o urbanizaciones que contravengan la zonificación o cualesquiera de las disposiciones del presente reglamento., cuando proceda en el documento en que conste el permiso de construcción de edificios o urbanizaciones, se establecerán los demás requisitos que afecten a la obra..

2. De igual manera no se concederán patentes o permisos de uso de cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la zonificación o con cualesquiera de las disposiciones: de este Reglamento. En el caso de actividades que cuenten con patentes o permisos de uso existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento, y que no corresponde a la zonificación establecida, se exigirá para su renovación un pronunciamiento previo de la Municipalidad

3- No se otorgará el visado del artículo 33 de la Ley de planificación Urbana a lotes producto del fraccionamiento o urbanización, si las porciones resultantes no cumplen con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, además de las normas generales. En caso de reunión de fincas la Municipalidad podrá otorgar el respectivo visado, aunque la propiedad resultante no cumpla con las medidas reglamentarias que especifica el presente Reglamento .

ARTICULO 7º RETIROS

1- Los retiros medidos a partir de la línea de propiedad no implicarán expropiación de las fajas o porciones de lote que queden sin edificar, como tampoco el ajustarse a la línea de edificación.

2-En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar el lado menor o en la esquina interior del lote., pero manteniendo el área proporcional correspondiente..

3-Los retiros posteriores establecidos para las zonas Residenciales podrán sustituirse por un espacio abierto interior si las paredes en la colindancia posterior son de material incombustible.

4- Lateral. En caso de abrirse ventanas laterales deberá seguirse lo estipulado en el Reglamento de construcciones. En casos en que en los tres primeros pisos no se abran vanos en los pisos superiores el retiro será de 3 metros mínimo o 1/2 de la altura en exceso de los tres pisos.

5- En Urbanizaciones con mas de un 60% de viviendas construidas, rige el retiro anterior a la vigencia del Plan Regulador (2.00 metros)

ARTICULO 8. ESTACIONAMIENTOS

El número de espacios de estacionamiento para automóviles será el estipulado de acuerdo al destino de la edificación por el reglamento de construcciones«

ARTICULO 9. Predominio Jerárquico de los requisitos todo proyecto de construcción debe cumplir con los requisitos aquí estipulados, sin embargo cuando los mismos no estén correlacionados se aplicarán según el siguiente orden de Importancias

1-r Densidad

2- Cobertura

3- Retiros

4- Área de Piso

5- Altura

CAPITULO III

ARTICULO 11. ZONIFICACIÓN

Para los efectos de este Reglamento queda todo el Cantón de Curridabat dividido en las siguientes zonas

1. **Zona industrial (Z I).**

2. **Zona de servicios públicos y privados (Z S P P).**

3. **Zona residencial.(Z R).**

4. **Zona áreas verdes (Z A V).**

5. **Zona de protección forestal (Z P F).**

6. **Zona Sub-Urbana de Transición con Ordenamiento**

Controlado (Z S T)

7. **Zona protección especial (Z P E).**

Las zonas se dividen para propósitos de regulación y de descripción e identificación, definidas en el plano de zonificación.

Cuando un lote o propiedad quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellos podrá extenderse o no al resto del lote o finca, hasta una distancia máxima de 100 m. de dicho límite a juicio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

Cuando un lote o propiedad quede dividido por un límite entre zonas, bis regulaciones de cualquiera de ellos podrían extenderse o no al resto del lote o la finca, hasta una distancia máxima de 100 m. de dicho límite a juicio de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo.

Usos

Para regular los usos, éstos se clasifican en:

1.-Usos permitidos

2.-Usos condicionales

3-Usos no conformes

ZONA INDUSTRIAL (ZI).

3.1. PROPÓSITOS:

La ubicación de esta zona obedece a situaciones especiales por vientos, acceso y distancia respecto al casco central de la ciudad y los distritos. El propósito de ella es proteger a la industria de usos incompatibles, regulando su establecimiento en el Cantón. Para ello la zona industrial se subdivide en dos partes (,lámina P(19):

1. Zona Central
2. Sub-zonas locales
3. 2.ZONA CENTRAL
- a- Usos permitidos

Todas aquellas industrias, talleres y bodega o depósitos que cuente con la aprobación del Ministerio de Economía., Industria y Comercio., de Salud., Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Dirección de Urbanismo y Municipalidad de Curridabat y cualquier otro organismo que deba dar aprobación en el campo que le compete.

La Municipalidad otorgará la aprobación final de los proyectos de instalaciones industriales sólo cuando de los antecedentes se desprendan con claridad, que la industria no genera efectos adversos sobre la población del Cantón, ni sobre la Fauna y producción Agrícola Forestal, ya sea por las características mínimas del proceso, o porque no se contemplan debidamente en el proyecto las medidas de control de contaminación necesarias.

De establecerse una industria pesada y contaminante en grado que no perjudique la población y su actividad agropecuaria la localización la determinaran instituciones en conjunto antes mencionadas.

Se permitirá la construcción de viviendas en lotes consolidados de cualquiera de las zonas Industriales, cuyo catastro haya sido efectuados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento.

b.- USOS CONDICIONALES

1- Vivienda Unifamiliar complementaria o conexas con la industria o que sea necesaria para su funcionamiento.

2.- Comercio Mayorista .

3.-Comercio Menor y otros Servicios. Que sean necesarios para el buen funcionamiento del conjunto de las industrias y para servir a la población que labora. .

c.- PROHIBICIONES .

Quedan absolutamente prohibidas en las zonas industriales las Urbanizaciones Residenciales y los conjuntos Residenciales de cualquier tipo.

d.- REQUISITOS

Tratándose de industrias o procesos que requieren del cumplimiento de exigencias para no interferir otros usos, causando daño a la población, o para la seguridad de los propios trabajadores de la industria, los requisitos serán fijados en cada caso y para todos los aspectos que interesen por el Ministerio de Salud en lo concerniente a Seguridad y Sanidad y por la Dirección de Urbanismo.

De acuerdo a esto, los permisos se concederán en definitiva solamente cuando los planos den complemento y cabal cumplimiento a esos requisitos.

Sin perjuicio de lo anterior, en la zona Industrial, deberán cumplirse como Mínimo los siguientes requisitos

1.- Superficie mínimo del lote 700 m²

2-Frente del lote mínimo 20 m,

3- Retiros. Frontal 6 m.

Los retiros laterales y posteriores serán de 3 metros para edificios cuya fachada lateral tenga una altura máxima de 6 metros. Para edificio cuya fachada lateral y posterior tenga una altura mayor a 6 metros, los retiros laterales y posteriores serán de tres metros más el exceso sobre los 6 metros de altura de la fachada, En cualquier caso el retiro deberá ser de un mínimo de 1/3 de la altura de la fachada lateral, y se aplicara la norma que resulte mayor.

Las alturas de fachadas no tendrán limitación siempre que cumplan con las disposiciones precedentes.

No obstante lo anterior las estructuras especiales tales como silos, chimeneas, tanques de agua. Etc. podrán considerarse con mayor altura, previa autorización del Ministerio de Salud y de la Dirección de Aviación Civil cuando corresponda.

4- Cobertura: No excederá del 60% de la superficie del lote.

5- Carga y Descarga

Estas acciones se deberán proveer dentro de los lotes las áreas necesarias para carga y descarga, este espacio se refiere a un mínimo de 3 x 12 metros más espacio necesario para maniobrar. El número de espacios estará en función del área total de construcción

Área de construcción: Espacios requeridos

Menos de 200 m² No requiere

De 200 a 1499 m² 1 Espacio

1500 a 3499 m² 2 Espacios

13500 a 599 m² 3 Espacios

6000 a 8999 m² 4 Espacios

9000 a 11999 m² 5 Espacios

] Por cada 5 000 m adicionales de área de construcción se debe dejar más para carga y descarga

12.2 SUB-ZONAS LOCALES-

a- PROPOSITOS.

Se ubican subzonas industriales con el propósito de consolidar pequeños grupos industriales y a la vez descentralizar en alguna manera está actividad, llevando industrias no contaminantes mucho más cerca de los Conjuntos Residenciales de alta densidad.

b- USOS PERMITIDOS

Todas aquellas industrias, talleres y bodega o depósito que cuenten con la aprobación de las instituciones competentes en este campo, siempre y cuando no presenten problemas de contaminación y que las molestias menores se resuelvan en el mismo lote..

c- USOS CONDICIONALES, PROHIBICIONES, .REQUISITOS Y COBERTURA Para los usos condicionales, prohibiciones, requisitos y cobertura se aplicarán las mismas normas enumeradas para la Zona Industrial Central.

Artículo 13

ZONA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS (Z S P P)

4.1. PROPOSITO:

La Zona de Servicios Públicos y Privados es la zona que albergara los servicios públicos (Ministerio, Instituciones) y los Servicios Privados (Comercio y los Servicios Profesionales como oficinas, consultorios, etc.).

La zona de servicios públicos y privados ZSPP tiene el propósito de identificar las zonas de servicios públicos y privados, regular y ordenar su funcionamiento especial en forma conjunta para dar conglomerados urbanos en este sentido, permitiendo conjuntos urbanos en el cantón con una debida planificación. Para ello se divide esta zona en dos subzonas, una subzona pública y una privada, teniendo cada una de ellos microzonas especializadas. Lámina Pt 18.

4.2. SUBZONA COMERCIAL

Esta subzona comercial se divide en cuatro microzonas:

1.— Microzona de Servicio Regional

2.— Microzona de Servicio Cantonal

3.— Microzona de Servicio Distrital

4.— Microzona de Servicio Local

Í3.1 SERVICIO REGIONAL (MICRO ZONA REGIONAL) IZSCR)

Es la microzona de servicios privados albergará el comercio y oficinas y servicios públicos y privados que tengan connotación regional.

a- USOS PERMITIDOS

I- Todo tipo de comercio y servicios privados (oficinas, consultorios, etc.).

II- Vivienda unifamiliar, condominios, edificios de apartamentos y proyectos hotelería turística.

III- Todo tipo de uso público acorde a la actividad de la zona

USOS CONDICIONALES

I.- Venta al detalle de materiales livianos de construcción, siempre que no sean contaminantes, inflamables o explosivos

II- Talleres de artesanía e industriales artesanales que no emplee más de 5 empleados así como

Reparación de artículos eléctricos, equipo de oficina, utensilios domésticos, bicicletas y similares, siempre que su operación y el almacenamiento de materiales y equipo se lleve a cabo en un local completamente cerrado y en un área de piso no mayor de 200 m²

III.- Cualquier otro Servicio negocio de características y efectos Similares de los descritos que además, de no ser perjudiciales a los vecinos, no produzcan ruidos, vibraciones, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandor, calor y peligro de fuego, o explosión

c- REQUISITOS

I- La superficies del lote no será menor de 360 m² para construcciones de hasta 2 pisos y de 480 m² para las que exceden de 2 pisos.

II – Frente de lote 12 m como mínimo.

III- RETIROS

Frontal: 5 metros

Lateral; No se exigirá

Posterior: Para construcciones residenciales, del condominio, edificios de departamento o de hotelería, turística, el retiro posterior será de 1/3 de altura, con un mínimo de 3 metros. Para construcciones de uso comercial no se exigirá retiro posterior en los 2 primeros pisos. Para el tercero y cuarto será de 3 metros y para los pisos superiores al cuarto será de 4 metros pudiéndose preverse en forma escalonada

IV.- Cobertura: 70% de la superficie del lote

V.- La altura de las estructuras no excederá de 25 metros o 7 pisos, cualquiera que sea menor.

VI.- Los casos de condominios se analizarán bajo la Ley específica, siempre y cuando se ajusten a los parámetros establecidos en la zona Residencial de alta Densidad.

13.1.2. SERVICIO CANTONAL (MICROZONA CANTONAL (ZSCC)

Esta microzona albergará el comercio y oficinas de servicios privados con connotaciones cantonal. Las regulaciones aplicables a esta zona se extienden, a todos los terrenos y construcciones que se encuentren con frente a las Carreteras Nacionales que atraviesan el Cantón además, de las marcadas como Servicio Cantonal en la lámina 18.

a.- USOS PERMITIDOS

Los mismos de la Microzona Regional (ZSCR)

b.- USOS CONDICIONALES

Los mismos de la Microzona Regional (ZSCR)

C.- REQUISITOS

I Superficie del lote 180 m² como mínimo para construcciones hasta de 2 pisos y de 250 m² para los que exceden los 2 pisos.

II- Frente de lote 10 m mínimo.

III- Retiros

Frontal 2 m.

Lateral: No se exigirá

Posterior: Para construcciones residenciales, condominios y apartamentos el retiro posterior será de 3 metros. Para construcción de edificios comerciales no se exigirá retiro posterior en los dos primeros pisos, para el tercero y cuarto piso será de 3 metros.

IV - Cobertura: 75% de la superficie del lote.

V- La altura de las estructuras no excederá los 2 metros o 4 pisos.

13.1.3 SERVICIO DISTRITAL (MICROZONA DISTRITAL (Z C C D)

Esta microzona albergará el comercio y oficinas de servicios privados como cobertura distrital.

a- USOS PERMITIDOS

Todos los usos comerciales y de servicios privados que no provoquen molestias y no sean incompatibles con la zona residencial y la subzona de servicios públicos, como grandes salones de baile, cantinas, etc.

b.- USOS CONDICIONALES

Los mismos de la Microzona Cantonal (ZSCC)

C.-REQUISITOS

I- Superficie del lote. los mismos de la Microzona Cantonal (ZSCC)

II- Frente de lote 10 metros mínimo.

III—Retiros:

Frontal 3 m

Lateral: No se exigirá

Posterior: 3 m

IV- Cobertura: 60% de la superficie del lote.

V- La altura de las estructuras no excederá los 6 metros o 2 pisos.

13.1.4 SERVICIO LOCAL (MICROZONA LOCAL)(Z S C L)

Esta microzona albergará el comercio y oficinas de servicios privados con cobertura local nivel de barrio.

a- USOS PERMITIDOS

Se permitirá el uso comercial y de servicios públicos pequeños que evite. Concentraciones y tránsito mayor, como farmacia, sodas, abarrotes, tiendas, oficinas. de consultoría, carnicería, verdulería, etc.

b - USOS CONDICIONALES

Vivienda unifamiliar

c- REQUISITOS

d- Se aplicarán en su totalidad los requisitos de la microzona distrital (Z S C D)

4.3 SUB ZONA PÚBLICA

En esta subzona se albergarán todos los servicios públicos que se requieran lámina Pt 18

a- PROPÓSITO

Las áreas de uso público tienen por objetivo el establecimiento de facilidades culturales, educativas, recreativas, oficinas de administración pública y en general servicios para beneficio de toda la población.

b- USOS PERMITIDOS

1- Oficinas de Administración Pública

2-Instituciones de Educación Pública

3-Museos, bibliotecas y centros comunales

4- Servicio público de tipo asistencial y hospitalario

5-Instituciones públicas de beneficencia

6- Estaciones de bomberos y delegaciones de policía

7- Estacionamientos públicos

8- Otros usos públicos no molestos

c- REQUISITOS

Los requisitos para edificaciones y usos en las zonas públicas, los fijará la Municipalidad en consulta a la Dirección de Urbanismo, siempre de acuerdo a los lineamientos del Plan Regulador de Curridabat, que en este caso fija pautas de Planificación en el sentido de conformar verdaderos conjuntos urbanos y que no funcionen como polos individuales.

Artículo 14:

ZONARESIDENCIAL (ZR)

5.1. PROPÓSITOS

Es la zona necesaria para albergar a la población existente y permitir su ordenada expansión. La Zona Residencial se ubica a lo ancho y largo del Municipio con tres divisiones. Lámina Pt 17.

1-Zona Residencial de alta densidad

2-Zona Residencial de media densidad.

3-Zona Residencial de baja densidad

5.2-ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD

a- PROPÓSITO

Es la zona identificada en el cantón para un uso residencial de alta densidad en varios niveles

b- USOS PERMITIDOS

Todos los usos urbanos que tengan relación con la vivienda, sin que la perjudiquen. No se permiten bodegas, aserraderos talleres, industrias y usos similares a éstos en cuanto a molestias (ruido, tránsito intensivo, olor, etc.) y que afecten la zona. También se exceptúa el comercio que produzca las molestias antes dichas, como salones de bailes, cantinas, etc.

c- USOS CONDICIONALES

El tipo de comercio condicional que se permite se regirá conforme establece las modificaciones hechas al artículo IV.6 del Reglamento de

Construcciones; publicadas en "La Gaceta" N° 96 de fecha 20 de mayo de 1993, las cuales establecen:

IV.6.4- Los planos construidos aprobados para una Urbanización constituyen un mapa oficial en lo referente a vías y áreas públicas e indican una zonificación preestablecida, por lo tanto en la actualidad en todas las Urbanizaciones no se le otorgarán nuevos permisos para uso Comercial o de Servicios particulares hasta tanto no se hayan utilizado para este fin.

IV.6.4.1.-En Urbanizaciones que no tengan área comunal o de servicios particulares definida o en aquellas en que ya se agotó, se podrá hacer cambios de uso siempre y cuando se presente:

a- Uso de consentimiento de los propietarios vecinos, comprendidos dentro de un radio de 50 metros, medidos a partir del vértice del lote. Dicho documento debe de presentarse autenticado.

b- Certificación del Registro de la Propiedad que demuestre que los firmantes son los propietarios de los inmuebles vecinos,

c- Escrito del interesado solicitando el cambio de uso, en el que indique que tiene de conocimiento que dicho cambio se dará como uso condicional, en el entendido que todas las molestias deberán confirmarse dentro de la propiedad. Dicho documento deberá presentarse como Declaración Jurada.

d- Los documentos deberán de presentarse a la Municipalidad y con base a ello podrá remitirlos a consulta a la Dirección de Urbanismo, expresando las razones por las cuales es consultada esta Dirección, para su resolución definitiva. En este caso, deberán de indicar que patentes funcionan en la Urbanización a la fecha.

e- Las Municipalidades informarán a la Dirección de Urbanismo cada vez que se autorice su uso, a fin de mantener los planos de Urbanización actualizados, aportando copia certificada de los documentos mediante los cuales se aprobó dicho uso.

f- Los interesados en solicitar un cambio de uso en una Urbanización con zona Comercial deberán demostrar que el área comercial de la misma, ya ha sido utilizada en su totalidad y que el uso propuesto, es complementario al de los existentes.

IV.6.4.2.—Se autorizará el cambio de uso en aquellos lotes que enfrenten a vía Nacional o a vía principal de la Urbanización y que tenga un frente mínimo predominante a la Urbanización. De requerirse estacionamiento este deberá de ubicarse a más de 8 metros de la esquina.

IV.6.4.3.—No se autorizarán nuevas patentes y permisos de construcción para uso no residenciales en lotes ubicados en alamedas o en calles menores de 10 metros de derecho de vía. Las patentes existentes continuarán en la misma situación que se autorizaron.

IV.6.4.4.—Los usos no residenciales que se admitan bajo estas normas deberán ser siempre compatibles con el uso residencial predominante. Se prohíbe bares, cantinas y licorerías, así como juegos de azar, electrónicos y de billar o pool y cualquier otro similar

IV.6.4.5.—Fuera de las zonas comerciales autorizadas el permiso de uso se dará siempre como condicional, por tanto se deberá suspender la Patente en el momento en que presente molestias a los vecinos. A tales efectos se deberá de seguir el procedimiento legal establecido para estas situaciones.

IV.6.4.6.—En una urbanización frente a cualquier calle mayor a 10 metros de derecho de vía, se permiten los siguientes usos para: Educación de I y II ciclo. CEN-CINAI, Hogar de Ancianos y Minusválidos, Centro de Educación para Niños y Adolescentes, Guarderías. Estos, requieren estar en el interior de la Urbanización, siempre y cuando los lotes cumplan con las normas establecidas para cada caso según el Reglamento de Construcciones. Igualmente se podrá autorizar el uso para actividades artesanales familiares siempre y cuando la actividad sea realizada por un máximo de cinco personas y su horario sea diurno y no exista venta directa del producto en el sitio. En caso de incumplimiento, la Municipalidad deberá rescindir la patente solicitando de previo un informe técnico al Ministerio de Salud.

IV.6.4.7.—Para la renovación de patentes se seguirá lo indicado en los artículos 98, 99 y 100. del Código Municipal, tomando en cuenta el historial del establecimiento así como el confinamiento de molestias, cuyo control

será llevado por la Municipalidad, preservándose las condiciones que establezcan otras Leyes y Reglamentos.

Para actividades comerciales existentes que por su ubicación no se ajusten a las

Disposiciones anteriores, solo se les permitirá la renovación de la patente, siempre y cuando la Municipalidad certifique que dicho establecimiento ha confinado las posibles molestias al entorno, por lo menos en el último año de vigencia de la patente. Para el traslado de una patente a otro sitio a la ampliación de usos o a la modificación de uso, solo se autorizará si el lote propuesto cumple con las disposiciones señaladas en este Reglamento.

d- REQUISITOS

I.—Superficie mínima del lote 150 m², densidad 120 viviendas/ha..500 Hab/hab, en soluciones hasta de 3 niveles.

II.—Frente mínimo de lote 8 m.

III.—Retiros mínimos

Frontal:3metros

Lateral : no hay

Posterior: 3 metros

Urbanizaciones con mas de un 60% de viviendas construidas, rige el retiro anterior a la vigencia del Plan Regulador (2.00 metros).

IV- Cobertura máxima de edificación : 70% del área del lote.

V- Area de piso máxima, tres veces la cobertura máxima.

VI- Altura de edificación máxima de 10 metros o 3 pisos.

VII- Los casos de condominios se analizarán bajo la Ley específica siempre y cuando se ajusten a los parámetros anteriores.

5.3. ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

a- PROPOSITO

Es la zona identificada para el uso residencial de media densidad; permitiendo la construcción de vivienda en varios niveles.

b- USOS PERMITIDOS

Todos los usos urbanos que tengan relación con la vivienda, sin la perjudiquen. No se permiten bodegas, aserraderos, talleres, industrias y usos similares a éstos en cuanto a molestias (ruido, tránsito intensivo, olor, etc.), que afecten la zona.

También se exceptúa el comercio que produzca las molestias antes dichas, como salones de bailes, cantinas, etc.

El tipo de comercio condicional que se permite se regirá conforme establece las modificaciones hechas al Artículo IV. 6 del Reglamento de Construcciones, publicadas en La Gaceta N° 96 de fecha 20 de mayo de 1993, las cuales establecen:

IV.6.4- Los planos construidos aprobados para una Urbanización constituyen un mapa oficial en lo referente a vías y áreas públicas e indican una zonificación preestablecida, por lo tanto en la actualidad en todas las Urbanizaciones no se le otorgarán nuevos permisos para uso comercial o de servicios particulares hasta tanto no se hayan utilizado para este fin.

IV.6.4.1 En Urbanizaciones que no tengan área comunal o de servicios particulares definida q en aquellas en que ya se agotó, se podrá hacer cambios de uso siempre y cuando se presente:

a- Escrito de consentimiento de los propietarios vecinos, comprendidos dentro de un radio de 50 metros, medidos a partir del vértice del lote. Dicho documento debe de presentarse autenticado.

b- Certificación del Registro de la Propiedad que demuestre que los firmantes .son los propietarios de los inmuebles vecinos.

c- Escrito del interesado solicitando el cambio de uso, en el que indique que tiene de conocimiento que dicho cambio se dará como uso condicional, en el entendido que todas las molestias deberán con llenarse dentro de la propiedad. Dicho documento deberá presentarse como Declaración Jurada.

d—Los documentos deberán de presentarse a la Municipalidad y con base a ello podrá remitirlos a consulta a la Dirección de Urbanismo, expresando las razones por las cuales es consultada esta Dirección, para su resolución definitiva.

En este caso, deberán de indicar que patentes funcionan en la Urbanización a la fecha.

e- Las Municipalidades informarán a la Dirección de Urbanismo cada vez que se autorice su uso, a fin de mantener los planos de Urbanización actualizados, aportando copia certificada de los documentos mediante los cuales se aprobó dicho uso.

f- Los interesados en solicitar un cambio de uso en una Urbanización con zona Comercial deberán demostrar que el área comercial de la misma, ya ha sido utilizada en su totalidad y que el uso propuesto, es complementario al de los existentes.

IV.6.4.2- Se autorizará el cambio de uso en aquellos lotes que enfrenten a vía Nacional o a v/a principal de la Urbanización y que tenga un frente mínimo predominante a la Urbanización. De requerirse estacionamiento este deberá de ubicarse a más de 8 metros de la esquina.

IV.6.4.3- No se autorizarán nuevas patentes y permisos de construcción para uso no residenciales en lotes ubicados en alamedas o en calles menores de 10 metros de derecho de vía. Las patentes existentes continuarán en las misma situación que se autorizaron.

IV.6.4.4- Los usos no residenciales que se admitan bajo estas normas deberán ser siempre compatibles con el uso residencial predominante. Se prohíbe bares, cantinas y licorerías, así como juegos de azar, electrónicos y de pillar o pool y cualquier otro similar.

IV.6.4.5.- Fuera de las zonas comerciales autorizadas el permiso de uso se dará siempre como condicional, por tanto se deberá suspender la Patente en el momento en que presente molestias a los vecinos. A tales efectos se deberá de seguir el procedimiento legal establecido para estas situaciones.

IV.6.4.6.-En una urbanización frente a cualquier calle mayor a 10 metros de derecho de vía, se permiten los siguientes usos para: Educación de I y II ciclo, CEN-CINAI, Hogar de Ancianos y Minusválidos, Centro de Educación para Niños y Adolescentes, Guarderías. Estos requieren estar en el interior de la Urbanización, siempre y cuando los lotes cumplan con las normas establecidas para cada caso según el Reglamento de Construcciones. Igualmente se podrá autorizar el uso para actividades artesanales familiares siempre y cuando la actividad sea realizada por un máximo de cinco personas y su horario sea diurno y no exista venta directa del producto en el sitio. En caso de incumplimiento, la Municipalidad deberá rescindir la patente, solicitando de previo un informe al Ministerio de Salud.

IV.6.4.7- Para la renovación de patentes se seguirá lo indicado en los Artículos 98,99 y 100 del Código Municipal, tomando en cuenta el historial del establecimiento: así como el confinamiento de molestias, cuyo control será llevado por la Municipalidad, preservándose las condiciones que establezcan otras leyes o reglamentos.

Para actividades comerciales existentes que por su ubicación no se ajuste a las disposiciones anteriores, solo se les permitirá la renovación de la patente, siempre y cuando la Municipalidad certifique que dicho establecimiento ha confinado las posibles molestias al entorno, por lo menos en el último año de vigencia de la patente.

Para el traslado de una patente a otro sitio o a la ampliación de usos o a la modificación de uso, solo se autorizará si el lote propuesto cumple con las disposiciones señaladas en este Reglamento.

d.- REQUISITOS

I.- Superficie mínima del lote 250 m². 60 viviendas/Ha., 300 Hab/ha en soluciones. hasta de 3 pisos.

II. Frente mínimo del lote 10 metros.

III. Retiros Frontal 3 metros

Lateral No hay

Posterior 3 metros

El Urbanizaciones con más de un 60% de viviendas construidas, rige el retiro anterior a la vigencia del Plan Regulador.(2.00 metros).

IV- Cobertura máxima: 60% del área del lote

V- Área de piso máxima, tres veces la cobertura máxima.

VI- Altura de edificación máxima de 10 metros o 3 pisos.

3.4- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA

a -PROPOSITO

En la zona identificada para el uso residencial de baja densidad, con el propósito de conservar en buena medida la condición natural del terreno:

b- USOS PERMITIDOS

Todos los usos urbanos que tengan relación con la vivienda, sin que la perjudiquen. No se permiten bodegas, aserraderos, talleres, industrias y usos similares, éstos en cuanto a molestias (ruido, tránsito intensivo, olor, etc.), que afecten la zona. También se exceptúa el comercio que produzca las molestias antes dichas, como salones de bailes, cantinas, etc.

c- REQUISITOS

I- Superficie mínima del lote 500 m², 10 vivienda/ha, 45 hab/ha. en casos excepcionales dependiendo de las condiciones del terreno se permitirá una densidad de 20 viviendas/ha., 90 habitantes/ha.

II- Frente mínimo del lote 15 metros

III- Retiros

Frontal:5m.

Lateral 2 metros a cada lado

Posterior: 5m

IV.- Cobertura máxima de edificaciones 50%

V.-El área de piso dos veces la cobertura máxima.

VI.-Altura de edificaciones máxima. 6 ilicitos o 2 pisos.

Artículo 15

ZONA DE ÁREAS VERDES (Z A V)

6.1. PROPÓSITOS

El área verde es la zona reservada para conservar el equilibrio ecológico y para el esparcimiento de la población.

La zona de área verde se divide en dos partes. Lámina PU5.

1. Zona Verde (ZV)

2. Zona de Protección de ríos y quebradas

6.2 ZONA VERDE

a- PROPOSITO

Es la zona reservada para el esparcimiento espiritual y deportivo de la población del Municipio,

b- USOS PERMITIDOS.

Todos los que faciliten el esparcimiento espiritual y deportivo como parques, bosques, instalaciones deportivas y otros usos afines,

c.- USOS CONDICIONALES

Las facilidades que apoyan el esparcimiento como sodas, oficinas, siempre y cuando la Municipalidad lo apruebe, siguiendo los lineamientos del Plan Regulador.

d.- REQUISITOS

Los requisitos serán fijados en cada caso por la Municipalidad. .

TRANSITORIO I : Para lo conducente rige plano modificado de áreas verdes.

6.3. ZONA DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS (Z P R)

a- PROPOSITO

La zona de protección de ríos y quebradas es el área reservada para proteger en primer término, los drenajes naturales del Cantón creándose la defensa de éstos, y del medio ambiente a la vez que se pueden convertir en parques lineales atravesando todo el cantón. En Curridabat este caso es especial porque allí se originan los ríos o está cerca su nacimiento.

b- USOS PERMITIDOS

Solo se permitirán en esta área usos agrícolas o forestales y alternativamente parques y áreas recreativas al aire libre, no se permitirá ningún tipo de construcciones.

c.- USOS CONDICIONALES

No se permitirá ningún uso condicional.

d.- REQUISITOS

Los requisitos de uso de la zona de protección de ríos y quebradas los fijará en cada caso la Municipalidad, respetando los lineamientos del Plan Regulador. En lo posible se incorporarán en las áreas de parque de los

nuevos desarrollos Urbanísticos. Los retiros serán fijados por la Dirección de Obras Portuarias y Fluviales del Ministerio de Obras Públicas y Transportes o por el Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas (MIREMEM) según corresponda, salvo en los casos en que la Municipalidad, basada en el Plan Regulador considere un retiro mayor, en cuyo caso exigirá un estudio topográfico del terreno.

Artículo 16

ZONA DE PROTECCIÓN FORESTAL (Z P F)

a. PROPOSITO.

Esta zona es necesaria para 'retener el desarrollo urbano y continuar en ella el uso forestal. Lamina PT 15.

b- USOS PERMITIDOS

1- Agropecuarios y Forestales

2- Vivienda unifamiliar de características sub-urbanas o agrícolas Granjas (avícolas, apícolas), siempre y cuando se cumpla con la Reglamentación vigente en la materia,

c. USOS CONDICIONALES

No se permitirán usos condicionales. Artículo 17: .

ZONA SUB-URBANA DETRANSICION CON CRECIMIENTO CONTROLADO: (Z.S.T.)

1. PROPÓSITOS:

Esta zona es necesaria para fijar un límite de crecimiento al desarrollo urbano y formar una zona de transición de muy baja densidad entre las zonas urbanas y las zonas agrícolas o de protección.

2. USOS PERMITIDOS:

2.1- Se podrán desarrollar y construir únicamente proyectos de urbanización residencial bajo las normas y especificaciones que se establecen en este Capítulo.

2.2- Para cualquier otro uso rige el Artículo 5° del GAM.

3. LOTES.

3.1.- Superficie mínima: 1 ha.

3.2.- Frente mínimo: 40 metros

3.3- Retiros

Frontal: 15 metros

Lateral: 5 metros

Posterior: 5 metros

4. VIVIENDAS:

4.1- En cada lote se podrá construir hasta cinco unidades habitacionales, ya sea en edificios, con una altura máxima de 15 metros o en viviendas individuales concentradas todas ellas en un espacio no mayor del 50% del lote.

4.2- Cobertura: 18% del área del lote en vivienda unifamiliar y 15% si se opta por edificios en altura.

4.3- Área máxima de construcción: 36% del área del lote, utilizando como máximo 2 pisos para las viviendas individuales.

4.4- Para la construcción de estacionamientos, circulaciones y áreas recreativas se podrá utilizar hasta un 8% adicional al de la cobertura de las viviendas.

Los estacionamientos y áreas de circulación deberán de ser de material permeable.

4.5- Entre las viviendas y áreas adicionales no podrán tener una cobertura mayor al 26%.

4.6- Las viviendas deberán solucionar el manejo de las aguas negras y servidas, en tal forma que no contaminen los acuíferos del subsuelo, por medio de los sistemas y procedimientos autorizados, por A y A o el Ministerio de Salud, según corresponda.

5- ÁREAS PÚBLICAS:

5.1- Se destinarán a áreas públicas los siguientes porcentajes del área total a desarrollar:

2% para uso comunal

8% para parques y juegos infantiles no tradicionales, que quedarán integrados al parque.

5.2- La zona de protección de ríos y quebradas tendrá un ancho de 20 metros a cada lado del cauce. Si están integrados a la zona de parque se contabilizarán dentro del 8% establecido, de lo contrario, deberán cederse al uso público hasta un máximo del 10 % adicional al fijo en punto 5.1

5.3- Para las nacientes de agua el área de protección se regirá por lo que establecen los reglamentos del MIRENEM y también podrá integrarse a las zonas de parque e» función de los incisos 5.1. y 5.2.

5.4- Todas las zonas de parque deberán ubicarse en forma concentrada y a orillas de cauces y nacimientos de aguas siempre que la topografía permita el uso adecuado de las mismas, sin recurrir a obras de corte y relleno que puedan afectar la ecología de la zona.

La ubicación de área en forma separada deben negociarse con la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad correspondiente.

5.5- Todas las áreas de parque y protección deberán reformarse, utilizando especies de árboles adecuadas para la zona, preferiblemente nativos (para esto se seguirán las recomendaciones del MJRENEM).

6- VIALIDAD

6.1- El derecho de vía mínima sea de 24,0 metros

6.2- La calzada para la circulación vehicular tendrá un ancho de 7.0 metros.

6.3- Los 17.0 metros restantes del derecho de vía se destinarán a senderos con zonas verdes, cuyos diseños se negociarán con el desarrollador y la Municipalidad pudiendo tener carácter peatonal combinada con pasajes para caballos, bicicletas, etc.

CAPITULO IV:

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 18. RÓTULOS Y ANUNCIOS

Los rótulos y anuncios que se instalen en el Municipio de Curridabat deberán contar con el visto bueno de la Municipalidad con la idea de quitar la contaminación visual en el Cantón. La Municipalidad dará los lineamientos a seguir en cada caso en este aspecto, pero en todo caso los rótulos y anuncios perpendiculares a la fachada del edificio no podrán sobresalir de la línea de propiedad

Artículo 19: NIVELES

En nivel de desagüe de aguas pluviales y servidas, como también el nivel de piso determinado base de las construcciones nuevas deberá ser aprobado por la Ingeniería Municipal, pudiendo a la vez, indicar para cada caso requisitos especiales para la canalización de aguas pluviales o servidas de calle, requisitos pertinentes en prevención de inundaciones

a. RETIROS

Se aplicará como mínimo el retiro frontal estipulado en los requisitos de cada una zona y subzona o microzona.

En Urbanizaciones con más de un 60% construido, rigen los retiros anteriores a la vigencia del Plan Regulador (2.00 metros)

En el caso de las carreteras, en que el Ministerio de Obras Públicas y Transporte fija su propio alineamiento, prevalecerá el retiro o alineamiento mayor

Los retiros se medirán a partir de la línea de propiedad, lo cual no implica expropiación de las fajas o porciones del lote que queden sin edificar, como tampoco lo implica el ajustarse a la línea de edificación.

En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar lateral o viceversa total o parcialmente, de acuerdo al criterio de la Ingeniería Municipal.

En los casos de lotes de forma irregular, la identificación de los retiros frontal lateral y posterior lo hará la Ingeniería Municipal.

En el caso específico de Curridabat existe un plan vial detallando el derecho de vía y los retiros en cada uno de ellos.

b. VIALIDAD

Las vías propuestas en Curridabat tienen las siguientes características.

Concepto:	Derecho de Vía
1. Vía Primaria	50metros
2. Vía Secundaria	30 metros
3. Vía Secundaria 1 Prima	20 metros.
4. Vía Terciaria.	20 metros

5. Vía Local 14 metros
6. Vía Local I Prima 11 metros

Cada una de estas vías tiene características en cuanto a retiros; aceras y áreas verdes, por lo que el plano de detalles de perfiles de vías se basa al Reglamento. En el caso de las vías existentes que no estén complementadas en la clasificación anterior y cuyos derechos no cumplan con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, se fijarán alineamientos que permitan su ampliación a criterio de la Municipalidad. Láminas 16 y 20.

TRANSITORIO I Se eliminan del Plan Vial propuesto por el Cantón de Curridabat, las dos calles se ubicadas frente al antiguo periódico Excelsior.

TRANSITORIO II Cualquier modificación edificación al Plan Vial propuesto para el Cantón de Curridabat será incumbencia Municipal, en contraposición de lo que establece la Ley de Planificación Urbana, en su Capítulo Primero artículo 17.

Artículo 20

ZONA DE PROTECCIÓN ESPECIAL

a- PROPÓSITOS

Esta zona es necesaria para retener el desarrollo urbano.

b. USOS PERMITIDOS.

Se permitirá únicamente el uso residencial con el visto bueno de la Municipalidad y con los requisitos que esta institución fije en cada caso especial.

En caso de desarrollo de fraccionamientos urbanos habitacionales, deberán cumplir con los requisitos de la zona de baja densidad o alta densidad según corresponda, además de la aprobación previa de la Municipalidad y del INVU.

c. -USOS CONDICIONALES .

No se permitirán usos condicionales.

d- REQUISITOS

En cada caso se fijarán los requisitos por el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad

Artículo 21

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

Concejo de Curridabat, con fundamento en el artículo 169 de la Constitución Política y los artículos 15, siguientes y concordantes de la Ley de Planificación Urbana, emite el siguiente Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones

CAPITULO PRIMERO

Artículo 1º ~ Todo fraccionamiento que se realice en el Cantón de Curridabat deberá ser visado por la Municipalidad, conforme con la legislación vigente, siempre y cuando el mismo cumpla con todos los requisitos establecidos por la leyes y este Reglamento. De lo contrario, el fraccionamiento no tendrá ningún efecto.

Artículo 2º~La Municipalidad negará la visación de planos relativos fraccionamientos cuando:

- Las áreas de Fraccionar tengan otro destino, conforme con el Plan Regulador y el Reglamento de zonificación
- Las áreas de los lotes fraccionados sean inferiores a los indicados en el Reglamento de Zonificación y el Plan Regulador.
- El acceso a las vías públicas sean inadecuado o cuando en el sitio no existan los servicios indispensables tales como : agua potable, electricidad, cordón, caño, acera, evacuación pluvial y cualquier otra infraestructura existente en la zona aledaña,
- No cuenten con los permisos establecidos por las leyes.
- Sobre el inmueble a dividir pese algún impedimento como: áreas reservadas a calles o a usos públicos y cuando así este indicado en el Plan Regulador y en el Reglamento de Zonificación.
- Exista algún otro tipo de impedimento técnico o de trámite con base en la ley como sería el caso de atraso de pago de Impuestos o Servicios Municipales por alguna de las partes solicitantes.

Artículo 3º- Todo fraccionamiento de terrenos en el cantón, cederá gratuitamente, a favor de la Municipalidad, para áreas verdes y facilidades comunales. Como mínimo el diez por ciento del área total a fraccionar. Dentro del área a ceder, no se contará aquellas sujetas a restricciones, como son las áreas de protección a ríos, nacientes, etc. Se exceptúan de esta norma a aquellas divisiones de cuyos fraccionamientos resultaren con áreas mayores de cinco hectáreas y que conste que uso de las mismas sea agropecuario.

Artículo 4º~ Para autorizar el visado de planos, es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre, en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas, se negará el visado.

Artículo 5º - Todos los lotes resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos muy calificados, la municipalidad podrá admitir el fraccionamiento de lotes mediante servidumbre de paso, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- En segregaciones no mayores de tres lotes, y únicamente para vivienda unifamiliar, se podrá aceptar una servidumbre de tres metros de ancho, dentro de los cuales noventa centímetros corresponderá a acera, y cuya longitud de acceso a los lotes interiores no excederá de sesenta metros.
- Por cada lote adicional, para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional de ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho.
- Frente a servidumbre solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.

Artículo 6º- Todos los lotes resultantes de las segregaciones frente a servidumbres deberán tener las mismas medidas reglamentarias que conforme con su ubicación establecida en el Plan Regulador y el Reglamento de Zonificación.

Artículo 7º- Las áreas destinadas a calles o a servidumbres no se computarán para efectos de cálculo de las áreas mínimas de lotes ni para el área a ceder gratuitamente a la Municipalidad.

Artículo 8º- El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos establecidos en el Reglamento de Zonificación y el Plan Regulador.

Artículo 9º- Todas las áreas verdes, de facilidades comunales y calles de uso público deberán ser traspasadas por el fraccionado a favor del dominio municipal.

Cuando estas áreas sean menores doscientos cincuenta metros, cuadrados, el fraccionador deberá cancelar a la Municipalidad en dinero efectivo al valor equivalente al área, dentro del plazo que la Municipalidad le fije y tomando en cuenta el valor de mercado, cuyo avalúo lo hará la Dirección General de Tributación Directa a solicitud de la Municipalidad.

Áreas mayores a las indicadas en este artículo se darán en el sitio, salvo que de común acuerdo la Municipalidad y fraccionador acepte el pago en dinero efectivo utilizando el mismo sistema aquí descrito.

Artículo 10- Las sumas que perciba la Municipalidad por los conceptos indicados en el artículo anterior, se destinarán a la adquisición y mantenimiento de áreas de uso público dentro del cantón.

CAPITULO SEGUNDO

Urbanizaciones

Artículo 11.~ Toda urbanización deberá ajustarse a lo estipulado en el capítulo anterior.

Artículo 12- Todo proyecto de urbanización deberá ser presentado al departamento de Ingeniería Municipal, para que este lo dictamine desde el punto de vista técnico dentro del plazo de quince días hábiles; posteriormente lo conocerá el Concejo Municipal para que apruebe o rechace el proyecto ; conforme con la legislación existente, el cual deberá conocerlo en la sesión siguiente a la presentación.

Artículo 13 ~ El Urbanizador presentará al Departamento de Ingeniería Municipal conjuntamente con el proyecto, todos los planos de urbanización y de segregación así como los permisos requeridos por la ley.

Artículo 14- El sistema vial de las urbanizaciones debe entrelazarse a una vía pública reglamentaria, conforme con el Plan Regulador.

Artículo 15- Los anchos de las vías de las urbanizaciones, así como de las aceras, serán conforme con el Reglamento de Zonificación, y el Plan Regulador y el Reglamento para el Control Nacional de fraccionamientos y Urbanizaciones.

Artículo 16- El amansamiento toda urbanización en cuanto a tamaño. Tipo de lote forma o bloques, será conforme, lo establece el Plan Regulador, y el Reglamento de Zonificación y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Artículo 17 - Previo al recibo formal de un proyecto de urbanización las obras deberán estar totalmente concluidas en inspección que realice la Municipalidad. En casos de proyectos cuya construcción no está concluida, y se soliciten los visados de los lotes individuales, el urbanizador garantizará el fiel cumplimiento de las condiciones técnicas y el traspaso formal al municipio de las áreas a ceder, mediante pólizas de fidelidad; cheques certificados, dinero efectivo o cualquier otra que a juicio de la Municipalidad resulte satisfactoria, y cuyo monto lo determinará el Departamento de Ingeniería tomando en cuenta los costos de las obras pendientes de urbanización de las áreas a traspasar.

Artículo 18- Los traspasos de las calles y áreas verdes en toda segregación y urbanización se harán ante el notario público que la Municipalidad designe para que proteja sus derechos, el costo de los mismos será cubierto por el urbanizador.

Artículo 19. ~ La Municipalidad no autorizará el visado de planos y permisos de construcción si el urbanizador no ha traspasado formalmente a la Municipalidad las calles, las áreas verdes y cede facilidades comunales.

Artículo 20. — En lo previsto en este reglamento, se aplicará suplementariamente la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Construcciones y el Reglamento para el Control de Fraccionamiento y Urbanizaciones y cualquier reglamentación afín.

Este reglamento, rige a partir de su publicación, según lo dispone el artículo número cuarenta y siete del Código Municipal.

Artículo tomado de la Gaceta N° 8 del viernes 11 de enero de 1991,

ARTICULO 22:

SANCIONES. MODIFICACIONES Y VIGENCIA

22.1 SANCIONES

La contravención a las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente forma:

- a- La instalación de actividades en los edificios ya existentes que impliquen un uso que no concuerda con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido o un uso condicional no autorizado, se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.
- b- La Municipalidad llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública..
- c) Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes..

Serán acreedores a dichas sanciones tanto las infracciones como los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que consientan en la violación del mismo.

ARTICULO 22.2: MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y VIGENCIA.

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente reglamento se someterán a la tramitación prevista en artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968.

Curridabat, 5 de octubre de 1993. Alfonso Flores Sandoval, Secretario Municipal A.I. – 1 vez- N° 3184-(8629)