

**REGLAMENTO****MUNICIPALIDAD****MUNICIPALIDAD DE CURRIDABAT**

El Concejo Municipal acuerda, una vez cumplidos los requisitos según la Ley Planificación Urbana en su artículo 17, y efectuada la Audiencia Pública para consulta de la aprobación de las reformas al Plan Regulador al cantón de Curridabat, aprobadas éstas en sesión ordinaria N° 317 del 23 de setiembre de 1993, acuerdo 3 del artículo 3° Adoptar, para su aplicación las reformas anteriormente señaladas.

Para que riga estas reformas a partir de su primera publicación en el Diario oficial "La Gaceta".

**REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y VIALIDAD DE  
CURRIDABAT Y SUS  
REFORMAS**

**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 zonificación y de vialidad y todas a normas legales que no se le opongan sobre desarrollo urbano.

La zonificación 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 organizar 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.

**ARTICULO SEGUNDO Definiciones**

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

**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:** A 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 Mínima:** 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 a 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 la propiedad a una distancia igual al retiro frontal o antejardín requerido.

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

**15. Mapa oficial:** Es el plano o conjunto de planos en que se indica la posición 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 estructura y los linderos del respectivo predio, los retiros mínimos requeridos 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, aun cuando no está permitido, puede darse en una zona previa autorización especial de la Municipalidad y de la Dirección de Urbanismo, fijándose para cada caso a las restricciones a las cuales está afecto a los requisitos que deba cumplir.

**22. Conforme o permitido:** 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 Pública:** Todo terreno de dominio público que por disposición Administrativa Legal se destinare al libre tránsito.

**25. Vivienda Unifamiliar:** Es la edificación prevista de áreas 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 o más familias.

**27. Zonificación:** Es la división de un territorio en zonas de uso con el fin 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 permisos correspondientes.

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

3. Los requisitos de las construcciones (retiro coberturas, altura de edificios área de piso, estacionamiento u otros) serán exigibles a las construcciones futuras 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 lo prescritos) se compruebe que no es posible aplicarlos, en ese caso y solo bajo esas circunstancias, la Municipalidad podrá requerir los requisitos o eliminarlos 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 sentido de ajustarse a los requisitos,

5. En los conjuntos residenciales o urbanizaciones existentes a la fecha de este Reglamento dentro de las zonas Industriales se aplicarán las regulaciones correspondientes a la zona,

a— No se autorizará el fraccionamiento de los terrenos.

b— 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 m<sup>2</sup> cuando no exista colector de aguas negras en funcionamiento y de 90 m<sup>2</sup> en casos de lotes que cuentan con dichos servicios. En todo caso no podrán tener 6 metros de frente. Esta norma tendrá aplicación únicamente por el plazo de un año a partir de la emisión presente Reglamento y en aquellas situaciones debidamente consolidadas a juicio de la Municipalidad.

**Artículo 4° 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 la 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.

**Artículo 5° 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 ó subzona que le corresponde determinado lote o finca.

2 —Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción de edificios 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 Dirección 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. y que éste haya sido visto por la Dirección de Urbanismo.

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

#### Artículo 6° **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 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 él caso de que cuenten con patentes o permisos de uso existentes a la fecha de vigencia de este reglamento, y que no corresponda 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 de 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 finca la Municipalidad podio otorgar el respectivo visado. aunque la propiedad resultante no cumpla con las medidas reglamentarias que especifica el presente Reglamento.

#### Artículo 8° **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 ajuste a la línea de edificación.

2—En los lotes esquineros, el retiró posteri9r 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 podían 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).

#### Artículo 9° **Estacionamientos**

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

Artículo 10 **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 Importancia:

- 1—Densidad
- 2—Cobertura
- 3—Retiros
- 5—Altura

### CAPITULO III

#### Artículo 11

#### **Zonificación**

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

- Zona industrial (Z I) . . . . .
- Zona de servicios públicos y privados (Z S P P) . . . . .
- Zona residencial (Z R) . . . . .
- Zona áreas verdes (Z A V) . . . . .
- Zona de protección foresta! (Z P F)
- Zona Suburbana de transición con Ordenamiento controlado (ZST)
- Zona proteccción 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 limite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellos podrá extenderse o no al resto del lote 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, estos se clasifican en:

1. Usos permitidos.
2. Usos condicionales
3. Usos no conformes.

#### ZONA INDUSTRIAL (Z I).

##### 3.1. PROPOSITOS:

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 Pt 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 sé 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 determinarán las 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 dé las industrias y para servir a la población que allí labora.

#### **e. 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 en lo concerniente al 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 mínima del lote 700 m.
- 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 edificios cuya fachada lateral posterior tenga una altura mayor a 6 metros, los retiros laterales y posteriores serán de tres metros más él exceso sobre los 6 metros de altura de fachada. En cualquier caso el retiro deberá ser de un mínimo dé 1/3 de la altura de la fachada lateral, y se aplicaría 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 construirse 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 requeridos esta en función del área total de construcción.

Area de construcción	Espacios .requ
Menos de 200 m2.	No requiere...?
de 200 a 1 499 m2.	1 Espacio
1 500 a 3 499 m2	2 Espacios
13 500 a 599 m2	3 Espacios
6 000 a 8 999 m2	4 Espacios
9 000 a 11999 m2	5 Espacios

Por cada 5 000 m2 adicionales de área de construcción se debe dejar más para carga y descarga.

## 2.2 SUB-ZONAS LOCALES

### a —PROPOSITO

Se ubican subzonas industriales con el propósito de consolidar pequeños grupos industriales y a la vez, descentralizar en alguna manera esta, 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 cuentea 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 aplica 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 albergará 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 Z S P P, 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 ellas 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

#### 1.3.1 SERVICIO REGIONAL (ZONA REGIONAL) ( Z S C R)

Esta 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 de hotelería turística,

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

##### b. 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 m.

III —Cualquier otro servicio o 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

1 —La superficie 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.

11.—Frente de lote 12 m. como mínimo. . .

111.—RETIROS

Frontal 5 metros

Lateral: No se exigirá

Posterior: Para construcción residenciales, de condominios, edificios apartamento o de hotelería turística retiro posterior será de 1/3 de la 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 piso el retiro posterior 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) (Z S C C)

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 (Z S C R)

##### b — CONDICION

Los mismos de la Microzona Regional (Z S C R)

##### C —REQUISITOS

I —Superficie del lote 180 m<sup>2</sup> como mínimo para construcciones hasta de 2 pisos y de 250 m<sup>2</sup> para los que exceden los 2 pisos.

II —Frente de lote 10 ni. Mínimo.

III —Retiros

Frontal 2 m,

Lateral: No se exigirá

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

IV —Cobertura 75% de la superficie del lote

V —La altura de las estructuras no excederá los 12 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 con 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 publico como grandes salones de baile, cantinas, etc.

##### b.—USOS CONDICIONALES

Los mismos de la Microzona Cantonal (Z S C C)

##### c.—REQUISITOS

I. Superficie del lote. Los mismos de la Microzona Cantonal (Z S C C)

II. Frente de lote 10 metros mínimo

III. Retiro

Frontal 3 m.

Lateral: No se exigirá

Posterior: 3 m.

IV—Cobertura 60% de la superficie de 1 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 inicrozona albergara el comercio y oficinas de servicios privados con cobertura Local a nivel de barrio.

##### a— USOS PERMITIDOS

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

##### b.—USOS CONDICIONALES

Vivienda unifamiliar

##### c —REQUISITOS

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

### 4.3 SUB ZONA PÚBLICA

En esta subzona se albergaran todos los servicios públicos que se requieran Lámina Pt 18

##### a. — PROPOSITO

Las áreas de uso publico tienen por objetivo el establecimiento de facilidades culturales educativas, recreativas, oficinas de administrarán publica y en general su vicios para beneficio de toda la población

##### b —USOS PERMITIDOS

1. Oficinas de Administración Pública.

2. Instituto de Educación Publica.

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 en las zonas públicas, los fijará la municipalidad en consulta a la Dirección 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

ZONA RESIDENCIAL (Z R)

5.1. PROPOSITOS

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 Lamina Pt 17

1. Zona Residencial de alta densidad
2. Zona Residencial de media densidad
3. Zona Residencial de baja densidad

2—ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD

a.— PROPOSITO

Es la zona identificada en el cantón para un uso residencial de alta densidad en arios 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 estos 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 condiciona que, se permite se registrá conforme establece las edificaciones 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.6.4.1.—Los planos construidos aprobados para una Urbanización constituyen un mapa oficial en lo referente a vías y áreas publicas indican una zonificación preestablecida por lo tanto en la actualidad en todas las Urbanizaciones no se le otorgaran 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 aquella 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 lo 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 podrá remitirlos á 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 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 licoreras, 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 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 cuando la Municipalidad certifique que dicho establecimiento ha confinado las posibles molestias al entorno, por lo menos en él 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

1. —Superficie mínima del lote 150 m 120 viviendas/ha., 500 hab./ha. en soluciones hasta de 3 niveles

11.—Frente mínimo de lote 8 m.

111.—Retiros mínimos

Frontal: 3 metros

Lateral: No hay

Posterior: 3 metros

En 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 de piso máxima, tres veces la cobertura máxima.

VI.—Altura de edifica de 10 metros o 3 pisos,

VII.—Los casos de condominios se analizarán bajó 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 que 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.

c.— USOS CONDICIONALES:

El tipo de comercio condicional que se permite se registrá conforme establece las modificaciones hechas al Artículo IV. del Reglamento de Construcciones, publicadas en la Gaceta N° 96 de fecha 20 d 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 pre-establecida, 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—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 de conocimiento que dicho cambio se dará como uso condicional, en el encendido que todas las molestias deberán confirmarse dentro de la propiedad. Dicho documento deberá presentarse copio 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 mas 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 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 lo siguientes usos para Educación de I y II ciclo, CEN-CINAI, Hogar de ancianos y Minusválidos, Centro de Educación para Niños y Adolescentes, Guarderías. Estás, 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 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 uso 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 m 60 viviendas/ha, 300 hab./h en soluciones hasta de 3 pisos

II —Frente mínimo del lote 10 metros.

III —Retiros  
Frontal 3 metro  
Lateral No hay

Posterior 3 metros

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

IV.—Cobertura máxima: 60% del área del lote.

V.—Área de piso máxima, tres veces cobertura máxima.

VI.— de edificación máxima de 10 metros o 3 pisos.

54—ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD a—PROPOSITO

El la zona identificada para el u residencial de baja densidad, con el propósito de conservar en buena medida la condición 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 a estos 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.

d —REQUISITOS

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

Superficie mínima del lote 15metros.

III —Retiros

Frontal: 5m

Lateral: 2 metros a cada lado

Posterior: 5 un

IV —Cobertura máxima de ed 0%

V—El área de piso dos veces la Cobertura máxima

VI —Altura de edificaciones máxima, 6 metros o 2 pisos.

Artículo 15

ZONA DE ÁREAS VERDES (Z A V)

6 1 PROPOSITOS

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

La zona de área verde se divide en dos partes Lámina Pt 15.

1 Zona Verde (Z V)

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 pan 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 1: Para lo conducente rige el plano modificado de áreas verdes.

6.3. ZONA DE PROTECCION DE RIOS 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 medio ambiente a la vez que se pueden convertir en parques lineales atravesando el cantón. En Curridabat este caso porque allí se originan los ríos o cerca su nacimiento.

b.—USO PERMITIDO

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 incorporaran en las áreas de parques que de los nuevos desarrollos urbanísticos. Lo retiros serán fijados por la Dirección de Obras Portuarias y Fluviales o por el Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas (MIRENEM) según corresponda en los casos en que la Municipalidad, basada en el Plan Regulador considere un retiro mayor, en cuyo caso exi girá un estudio topográfico del terreno.

Artículo 16

ZONA DE PROTECCION FORESTAL (Z P F) PROPOSITO

Esta zona necesaria para retener el desarrollo urbano y continuar en ella el uso forestal. Lámina Pt

b —USOS PERMITIDOS

1 —Agropecuarios y Forestales

2 —Vivienda unifamiliar de características sub-urbana o agrícola.

3 —Granjas (avícolas, avícolas) siempre y cuando se cumpla con la Reglamentación vigente en la materia.

c.—USOS CONDICIONALES

No se permitirá ningún uso condicional

Artículo 17:

ZONA SUB-URBANA DE TRANSICION CON CRECIMIENTO

CONTROLADO:

(Z.S.T.)

1. PROPOSITOS

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 (le 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 AyA o el Ministerio de Salud, según corresponda.

5 —AREAS PUBLICAS

5 1 —Se destinarán a áreas publicas los siguientes porcentajes del área total a desarrollar

2% para uso comunal.

8% para parque y juegos infantiles no tradicionales que quedaran integrados al parque.

5.2 La zona de protección de ríos y quebradas tendrá 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 publico hasta un máximo del 10% adicional al fijad en el 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 en 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 protección de parque y protección deberán reforestarse, utilizando especies de árboles adecuados para la zona, preferiblemente nativos (para esto se seguirán las recomendaciones del MIRENEM).

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 de vía se destinarán a senderos con zonas verdes, cuyos diseños se negociarán con el desarrollador y la Municipalidad pudiendo tener carácter peatonal combinado con pasajes para caballos, bicicletas, etc.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 18. ROTIJOS 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 quitarla 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.

b. RETIROS

Se aplicará como mínimo el retiro frontal estipulado en los requisitos de cada 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 Transportes fija su propio alineamiento, prevalecerá el retiro ó alineamiento mayor.

Los retiros se medirán a partir de la línea de propiedad, lo cual no implica expropiación de las fajas o porciones de 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 literal 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, literal 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 ellas.

c. VIALIDAD

Las vías propuestas en Curridabat tienen las siguientes características.

	Concepto	Derecho de Vía
1.	Vía Primaria	50 metros
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 1 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 vías existentes que no estén contempladas en la clasificación anterior. y cuyos derechos de vía no cumplan con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones se fijarán alineamientos que permitan su ampliación a criterio de la Municipalidad. Laminas N°. 16 y 20.

TRANSITORIO 1: Se eliminan del Plan Vial propuesto del Cantón de Curridabat, las dos calles ubicadas frente al antiguo Periódico Excelsior.

TRANSITORIO II, Cualquier modificación al Plan Vial del Cantón de Curridabat, será inconvenia Municipal, en contraposición de lo que establece la Ley de Planificación Urbana, en su Capítulo Primero, artículo 17

Artículo 20

ZÓNA DE PROTECCION ESPECIAL

a. PRÓPOSITOS

Esta zona es necesaria para retener el desarrollo urbano.

b. USOS PERMITIDOS.

Se permitirá únicamente el uso residencial con el visto bueno de 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 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 Municipalidad.

Artículo 21

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

El 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 Reglamentó de Fraccionamiento y Urbanizaciones:

CAPITULO PRIMERO

Fraccionamiento

Artículo 1 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 en las leyes y reglamentos. De lo contrario, el fraccionamiento no tendrá ningún efecto.

Artículo 2°—La Municipalidad negará la visación de planos relativo fraccionamientos cuando:

a) Las áreas de fraccionar tengan otro destino, conforme con el Plan Regula y el Reglamento de Zonificación.

b) Las áreas de los lotesfrá sean inferiores a los indicados en el Reglamento de Zonificación y el Plan Regulador.

c) 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. d) No cuenten con los permisos establecidos por las leyes.

e) Sobre el inmueble a dividir pese algún impedimento como: áreas como: áreas reservadas a calles o a usos públicos y cuando así esté indicado en el Plan Regulador y en el Reglamento de Zonificación.

f) 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. 3°—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 gratuitamente, 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 e uso de las mismas sea agropecuario.

Artículo 4°—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 visado.

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

a) 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.

b) Por cada lote adicional, para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional de ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho.

c) Frente a servidumbre solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.

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

Artículo 7°—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 8°—El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a lo requisitos establecidos en el Reglamento de Zonificación y el Plan Regulador.

Artículo 9°—Todas las áreas verdes, de facilidades comunales y calles de uso público deberán ser traspasadas por el fraccionador a favor del dominio municipal. cuando estas áreas sean menores a 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 la Tributación Directa a solicitud le 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 electivo, 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 capitulo 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 3 presentará al Departamento de Ingeniería Municipal conjuntamente con el proyecto, todos los planos de urbanización y segregación así como los permisos requeridos por la ley.

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

Artículo 15 —Los anchos de las vías de urbanizaciones, así como de las aceras, serán conforme el Reglamento de Zonificación, y el Plan Regulador y el Reglamento para el Control Nacional de fraccionamiento y Urbanización.

Artículo 16 —El amansamiento de toda urbanización en cuanto a tamaño, tipo, forma o bloques, será conforme lo establece el Plan Regulador, y el Reglamento de Zonificación y el Reglamento para el Control Nacional de fraccionamiento y Urbanización.

Artículo 17. —Previo al recibo formal de un proyecto de urbanización las o deberán estar totalmente concluidas en inspección que realice la Municipalidad. En caso de proyectos cuya construcción no está concluida, y se soliciten los visados de los lotes individuales. el urbanizador, garantizará el fiel cumplimiento de 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 costes 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 publico 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 calles, las áreas verdes y de facilidades comunales.

Artículo 20 —En lo previsto en este reglamento, se aplicará suplementariamente la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Construcciones y su Reglamento. Reglamento para el Control le 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, pág. 11.1 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 edificios ya existentes que implican un que no concuerda con la zonificación indicada, ya sea un uso no permitido en uso condicional no autorizado, se sancionará con la clausura del local, perjuicio de la responsabilidad penal en que incurra.

b. —La Municipalidad llevará acabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio la fuerza publica.

c. —Se aplicarán además todas las sanciones civiles y penales contempladas las leyes correspondientes.

Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del cumplimiento de este reglamento que conste 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 el 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, Secreta Municipal a. I,—1 vez —N° 3184 — (8629).