

Reglamento de Fraccionamiento y urbanización

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 Reglamento 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.

[Ficha articulo](#)

Artículo 2º-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.

[Ficha artículo](#)

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 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.

[Ficha artículo](#)

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 visado.

[Ficha artículo](#)

Artículo 5º-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.

[Ficha artículo](#)

Artículo. 6º-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.

[Ficha artículo](#)

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.

[Ficha artículo](#)

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.

[Ficha artículo](#)

Artículo 9º-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 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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

CAPITULO SEGUNDO

Urbanizaciones

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

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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.

[Ficha articulo](#)

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 de 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

[Ficha articulo](#)

Artículo 21 (*Nota de Sinalevi: En la publicación de este reglamento no aparece este artículo. No obstante el sistema exige una numeración consecutiva, por lo que se ha creado el mismo pero sin texto*)

[Ficha artículo](#)

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

Serán acreedores a dichas sanciones tanto los infractores cornos 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.

[Ficha artículo](#)

Fecha de generación: 20/08/2020 01:23:06 p.m.

[Ir al principio del documento](#)