



REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

La Municipalidad del Cantón de Paraíso, en ejercicio de las facultades que le otorgan la Constitución Política, la Ley de Construcciones No.833 del 2 de noviembre de 1949, el Código Municipal, Ley No. 7794 del 27 de abril de 1998 y la Ley de Planificación Urbana No. 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, así como lo requerido por el Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación del Impacto Ambiental (Manual EIA) - Parte III, Decreto Ejecutivo N°32967, emite y promulga el siguiente Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, mismo que forma parte integral del Plan Regulador del Cantón de Paraíso.

BORRADOR ABRIL 2023

V2.0

Contenido

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	5
ARTÍCULO 1. Alcance y ámbito de aplicación.....	5
ARTÍCULO 2. Acrónimos.	5
ARTÍCULO 3. Definiciones.....	5
ARTÍCULO 4. Condiciones generales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales.....	8
ARTÍCULO 5. Cuadrantes urbanos.....	9
ARTÍCULO 6. Visado Municipal de planos de agrimensura y planos catastrados.	9
ARTÍCULO 6.1. Visado Municipal Único.	9
ARTÍCULO 6.2. Plazo del trámite y profesional encargado.	9
ARTÍCULO 6.3. Licencias y visado municipales.....	10
ARTÍCULO 7. Motivos de denegatoria del Visado Municipal.	10
ARTÍCULO 8. Caducidad del visado municipal.....	12
ARTÍCULO 9. Requisitos para el trámite de visado municipal.....	12
ARTÍCULO 10. Visados por excepción.	13
CAPÍTULO II: FRACCIONAMIENTOS SIMPLES Y CON FINES AGROPECUARIOS O FORESTALES	14
ARTÍCULO 11. Dimensiones mínimas de los lotes.....	14
ARTÍCULO 12. Fraccionamientos en urbanización existente.	14
ARTÍCULO 13. Previsión vial y acceso directo a vía pública.	14
ARTÍCULO 14. Acceso excepcional de uso residencial.	15
ARTÍCULO 14.1. Condicionantes generales.....	15
ARTÍCULO 14.2. Condicionantes específicas.	16
ARTÍCULO 15. Carácter privado del acceso excepcional.....	16
ARTÍCULO 16. Lotes con frente menor a la norma.	17
ARTÍCULO 17. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.....	17

ARTÍCULO 18. Acceso por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.....	18
CAPÍTULO III: FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS, URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES.....	18
SECCIÓN I: DE LOS FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS.	18
ARTÍCULO 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos.....	18
ARTÍCULO 20. Área y frente mínimo.....	19
ARTÍCULO 21. Disponibilidad de agua potable.	19
SECCIÓN II: DE LAS URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES.....	20
ARTÍCULO 22. Normas de diseño para urbanizaciones o conjuntos residenciales.....	20
ARTÍCULO 22.1. Normativa según zonificación.....	20
ARTÍCULO 22.2. Reserva de área para uso mixto (vivienda, comercio y servicios).	20
ARTÍCULO 22.3. Localización de redes de servicios.	20
ARTÍCULO 22.4. Provisión de agua para consumo humano.....	21
ARTÍCULO 22.5. Tratamiento de aguas residuales.....	21
ARTÍCULO 22.6. Alcantarillado pluvial.....	22
ARTÍCULO 22.7. Pendiente del terreno y movimientos de tierra.....	22
ARTÍCULO 22.8. Áreas de protección forestal y cuerpos de agua.....	23
ARTÍCULO 22.9. Aprovechamiento maderable en predios a urbanizar.....	24
SECCIÓN III: DE LA CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA.....	25
ARTÍCULO 23. Cesión y dotación de áreas públicas.	25
ARTÍCULO 23.1. Obligación de ceder áreas para uso público.	25
ARTÍCULO 23.2. Porcentaje máximo por ceder para áreas públicas.....	25
ARTÍCULO 24. Pendiente y localización de áreas públicas.....	25
ARTÍCULO 25. Uso y distribución de las áreas públicas.	26
SECCIÓN IV: DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y EL PLANO GENERAL.	27

ARTÍCULO 26. Licencia o permiso municipal de construcción.	27
ARTÍCULO 27. Del plano general de catastro.	27
SECCIÓN V: DEL VISADO DE PLANOS Y ENTREGA DE ÁREAS PÚBLICAS.	27
ARTÍCULO 28. Visado de planos y entrega de áreas públicas en urbanizaciones y conjuntos residenciales.	27
ARTÍCULO 29. Visado de planos y entrega de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos.	31
CAPÍTULO IV: VISADO DE PLANOS DE CASOS ESPECIALES.	32
ARTÍCULO 30. Trámite de visado municipal para fraccionamientos de cementerios.	32
ARTÍCULO 30.1 Licencia municipal o permiso de construcción.	32
ARTÍCULO 30.2. Excepción a las dimensiones del lote mínimo según la zonificación.	33
ARTÍCULO 30.3. Cesión de áreas públicas.	33
ARTÍCULO 30.4. Trámite del visado municipal.	33
CAPÍTULO V: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	33

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Alcance y ámbito de aplicación.

El territorio sobre el cual se aplica el presente Reglamento corresponde con el territorio del cantón de Paraíso sujeto a planificación territorial según lo dispone el Plan Regulador, los distritos de Paraíso, Santiago, Cachi, Llanos de Santa Lucía y Birrisito en su totalidad, y el distrito de Orosi, según el respectivo mapa de Zonificación.

Por otra parte de conformidad con la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas corresponde al presente Reglamento puntualizar las condiciones municipales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, entre otros requisitos, incluirá los correspondientes al acceso a vía pública y a la cesión de áreas para uso público, además, para efectos del cumplimiento del artículo No.33 de la citada Ley de Planificación Urbana No.4240 o sus reformas, se contemplarán las disposiciones del presente Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan Regulador del cantón de Paraíso, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las leyes y reglamentos nacionales relacionados con las operaciones de fraccionamiento o urbanización de inmuebles.

ARTÍCULO 2. Acrónimos.

- a. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- b. **MINAE:** Ministerio del Ambiente y Energía.
- c. **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

ARTÍCULO 3. Definiciones.

- a. **Acceso excepcional para uso residencial:** Aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro del cuadrante urbano o en el área de expansión del cuadrante urbano; el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve.
- b. **Acceso por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos:** Aquel medio de acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven.
- c. **Alineamiento:** Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros,

nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales emitido por la entidad competente.

- d. **Área previamente urbanizada:** Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad de Paraíso.
- e. **Capacidad de uso de la tierra:** Es el grado óptimo de aprovechamiento que posee un área de terreno determinada, con base en la calificación de sus limitantes para producir cultivos en forma sostenida y por períodos prolongados.
- f. **Conjunto Residencial:** Es el desarrollo de urbanizaciones que incluye, además de la habilitación de predios mediante la apertura de vías y provisión de servicios, la construcción de unidades habitacionales.
- g. **Cuadrante urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de los bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata.
- h. **Derecho de vía:** Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.
- i. **Fraccionamiento:** Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.
- j. **Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto:** Todo aquel fraccionamiento con acceso a través de una servidumbre para parcelas agrícolas, pecuarias o forestales, en donde la capacidad de uso de la tierra sea conforme a los fines del fraccionamiento.
- k. **Fraccionamiento con fines urbanísticos:** Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Las áreas mínimas de los lotes se ajustarán a lo dispuesto por el reglamento y mapa de zonificación del Plan Regulador de Paraíso.

- l. **Fraccionamiento simple:** Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.
- m. **Franja de acceso:** Toda aquella franja que sirve para ingresar al lote interior resultante de un fraccionamiento con frente menor a la norma; su área forma parte del predio interior.
- n. **Industria:** Todo lugar, establecimiento o actividad, descubierto o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales. Quedan incluidos en esta categoría, los sitios destinados a recibir o almacenar artefactos, instrumentos o utensilios, materiales y materias primas. Se considerará, asimismo, como actividades o establecimientos industriales, para todos los efectos legales, las estaciones de autobuses y de transporte de carga.
- o. **Mapa oficial:** Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.
- p. **Obras de infraestructura urbana:** Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, alcantarillado pluvial, evacuación de desechos sólidos, entre otros.
- q. **Plano catastrado:** Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional. Sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya
- r. **Plano de agrimensura:** Es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- s. **Plano general de catastro:** Es el plano que contiene el diseño general de la urbanización o del conjunto residencial o bien de un fraccionamiento con fines urbanísticos, incluyendo área y ubicación de los lotes, zonas comerciales o comerciales/residenciales, calles, juegos infantiles, facilidades comunales, parque, áreas de protección forestal y reservas si las hubiere.

- t. **Previsión vial:** Proceso mediante el cual se requiere ajustar el ancho del derecho de vía, de conformidad con las disposiciones establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en vías nacionales, o por la Municipalidad en vías locales.
- u. **Servicios públicos indispensables:** Aquellos correspondientes al servicio o disponibilidad de agua potable y de servicio de energía eléctrica.
- v. **Servicios públicos:** Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.
- w. **Urbanización:** El fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios públicos.
- x. **Urbanización existente:** Toda aquella urbanización construida con el respectivo permiso municipal y cuya sesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la Municipalidad.
- y. **Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.
- z. **Vivienda multifamiliar:** Es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.
- aa. **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

ARTÍCULO 4. Condiciones generales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones y conjuntos residenciales.

El fraccionamiento o urbanización de terrenos, será permitido siempre que reúna las siguientes condiciones:

- a. Que los lotes dispongan de adecuado acceso a vía pública.
- b. Que todos los lotes tengan acceso a un sistema de recolección de aguas pluviales, y disponer de los servicios públicos indispensables, siendo éstos electricidad y servicio de agua apta para consumo humano al momento de operar el fraccionamiento o urbanización. Se exceptúa de esta condición a los fraccionamientos con fines agropecuarios o forestales ubicados en zonas destinados a estos usos.
- c. Que los terrenos estén libres de limitaciones impuestas por reserva al uso público u otras limitaciones emitidas por instituciones competentes que impidan su aprovechamiento.

- d. Que los terrenos estén libres de limitaciones en el área motivadas por amenaza de inundación, deslizamientos u otras amenazas, o en su defecto, que dichas limitaciones puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- e. Cuando exista colindancia directa o inmediata con otras urbanizaciones, es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura e integración física y funcional.

ARTÍCULO 5. Cuadrantes urbanos.

Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, así como del presente Reglamento, se considera cuadrante urbano las cabeceras de los distritos Paraíso, Santiago, Orosí, Cachí, Llanos de Santa Lucía y Birrisito, delimitados como tales en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso, así como cualquier otro sector incluido como cuadrante urbano en dicho Mapa de Zonificación.

ARTÍCULO 6. Visado Municipal de planos de agrimensura y planos catastrados.

ARTÍCULO 6.1. Visado Municipal Único.

En concordancia con el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles, independientemente de su uso o destino proyectado, será indispensable haber visado antes el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes. Además, la Municipalidad de Paraíso en apego al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional reconoce que el visado municipal referido por dicho Reglamento es el mismo señalado por la Ley de Planificación Urbana y por tanto reconoce un único visado para su uso posterior en la inscripción del plano ante el Registro Nacional de la Propiedad. El visado municipal será posterior a haber recibido el visado del INVU para los casos de acceso excepcional para uso residencial y fraccionamiento con fines urbanísticos, para lo cual en lo que corresponda al trámite del visado ante dicha institución se aplicarán las normas del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 6.2. Plazo del trámite y profesional encargado.

El visado municipal de planos, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados según lo dispuesto por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional o normativa que lo sustituya, lo extenderá por parte de la Municipalidad de Paraíso un profesional en Topografía y Agrimensura debidamente autorizado para el ejercicio profesional. El trámite se hará dentro de los quince días

siguientes a su presentación excepto que requiera dictámenes, peritajes o informes técnicos, en cuyo caso el plazo para resolver será de un mes de conformidad con el artículo No.40 inciso b), del Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites, D.E. No.37045-MP-MEIC, y sus reformas o normativa que lo sustituya. Las instituciones públicas o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, los fraccionamientos hechos sin obtener el respectivo visado municipal.

ARTÍCULO 6.3. Licencias y visado municipales.

Consecuente con lo expuesto en el inciso anterior y según el artículo 58, numeral 2) de la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas, La Municipalidad del cantón de Paraíso no otorgará permisos o licencias de ninguna índole para fincas originadas en fraccionamientos o lotes de urbanizaciones que no cuenten con el visado de Ley.

ARTÍCULO 7. Motivos de denegatoria del Visado Municipal.

El visado municipal de planos de agrimensura o de planos catastrados para fraccionamiento o urbanización, será denegado en presencia de una o más de las siguientes situaciones:

- a. Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menor tamaño del permitido en cuanto a frente y área mínima, sin acceso a vía pública, o bien carentes de servicios públicos indispensables. Para validar la disponibilidad de servicios públicos indispensables, los interesados deben aportar las cartas, constancias o certificaciones de los proveedores autorizados o ente oficial donde se demuestre que el inmueble posee acceso o goza de dichos servicios, sin embargo, como mecanismo alternativo para la agilización del trámite únicamente en fraccionamientos simples, la Municipalidad podrá verificar la disponibilidad de servicios con base en instrumentos tecnológicos o cartográficos oficiales dispuestos por medios analógicos o digitales confeccionados y oficializados por las instituciones o entidades competentes o proveedoras de servicios, donde se muestre la disponibilidad o bien las limitantes y potencialidades en la provisión de dichos servicios, sin que sea necesario bajo la aplicación de este mecanismo requerir al interesado la presentación de las cartas, constancias o certificaciones, siempre que dichos instrumentos de verificación estén debidamente vigentes. Además, en caso de que se proceda a validar la disponibilidad de servicios mediante este mecanismo, la Municipalidad consignará una

- nota en el visado que indique: “Para efectos del trámite de permiso de construcción ante la Municipalidad de Paraíso, será obligatoria la presentación de carta, constancia o certificación de las entidades proveedoras que demuestren la disponibilidad de servicios”.
- b. Cuando se presenten a visar planos de lotes en fraccionamiento o urbanización que no cuente con los permisos que establecen las leyes del ramo y el Plan Regulador del cantón de Paraíso.
 - c. Cuando se desee dividir una finca o inmueble sobre el cual pese un impedimento, reserva o destino para uso público o cuando el plano catastrado del predio a fraccionar haya sido inscrito en el Catastro Nacional en perjuicio de áreas destinadas al uso público. Para estos efectos entre los terrenos bajo reserva o destino para uso público, se consideran sin limitarse exclusivamente a ellos, todos los parques, facilidades comunales y parques infantiles, que consten en diseños de sitio de urbanizaciones o fraccionamientos previamente aprobados por el INVU y la Municipalidad, aunque estos no se hayan inscrito registralmente a nombre de la Municipalidad del cantón de Paraíso.
 - d. Por cualquier otra causa técnica o de trámite dispuesta en la legislación nacional o el presente Reglamento, dentro de la cuales podrá considerarse:
 - i) Cuando el propietario de la finca, cuyo plano o planos que se desean visar presente atraso o mora en el pago de impuestos o servicios municipales.
 - ii) Cuando se omita ceder a favor de la Municipalidad, el área pública que corresponda para ser dedicada a usos comunales, recreativos, o bien áreas destinadas a calles públicas, ampliaciones viales o zonas de protección o bien cuando el área cedida para el uso público sea menor a lo establecido o tenga pendiente general mayor al promedio del área total a fraccionar o urbanizar.
 - iii) Por no estar garantizado en urbanizaciones o fraccionamientos con fines urbanísticos, el importe de las obras de infraestructura urbana para la habilitación del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público.
 - iv) Cuando los planos catastrados de fraccionamiento o de urbanización no se ajusten al diseño de sitio aprobado por la Municipalidad (plano general de catastro) y el INVU.
 - v) Cuando se pretenda visar un plano de localización de derechos indivisos en clara violación del artículo 9 de la Ley sobre Localización de Derechos Indivisos No.2755

- y sus reformas, además de las restricciones urbanísticas de área y frente mínimo que establece el Plan Regulador
- vi) Cuando el Departamento de Bienes inmuebles y Catastro Municipal o la dependencia que la sustituya, con base en el mapa predial del cantón o en levantamientos de campo, detecte que existe sobreposición o traslape de fincas o cualquier otra inconsistencia que deba ser corregida previamente.
 - vii) Cuando el plano a visar presente errores en la información que contiene u omisión de esta, de tal forma que pueda inducir a la Administración Municipal al error sea, por ejemplo, localización geográfica ausente o incorrecta, referencia a punto fijo incorrecta o inexistente, inexistencia de los anchos de vías públicas que colindan directamente con el terreno, o bien cuando el derrotero no coincide con el polígono mostrado en el plano entre otros.
 - viii) Cuando los terrenos a segregarse no cumplan con la relación frente fondo o con reglamentación establecida para lotes con frente menor a la norma. Para estos efectos, salvo que el Reglamento de Zonificación disponga normas específicas para cada zona, se aplicará la relación máxima de 1 a 7 en todos los casos excepto en fraccionamientos con destino agropecuario o forestal los cuales no estarán sujetos al cumplimiento de este requisito.

ARTÍCULO 8. Caducidad del visado municipal.

El visado municipal se mantendrá vigente sin plazo específico de caducidad en tanto la situación registral, los linderos, la cabida del lote o cualquier otra característica susceptible de ser modificada se mantengan invariables. En su defecto, toda modificación de cabida o linderos del lote cuyo plano fue visado, que provoque discrepancia entre la información del Registro Nacional de la Propiedad y el plano visado, conllevará por consiguiente al trámite de un nuevo visado municipal. Los visados otorgados con anterioridad a la promulgación del presente Reglamento se mantendrán vigentes en tanto se cumpla con la situación descrita en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 9. Requisitos para el trámite de visado municipal.

El trámite del visado municipal se registrará por lo dispuesto el presente Reglamento, sin embargo con la finalidad de adaptarse a los cambios tecnológicos que se sucedan e implementen las instituciones involucradas con el ejercicio de la topografía y la agrimensura en Costa Rica, particularmente los referidos al trámite digital de documentos así como consulta y verificación de

información en línea, la Municipalidad de Paraíso establecerá, revisará y publicará periódicamente y en apego al ordenamiento jurídico nacional, el Reglamento de Requisitos para licencias y trámites municipales de la Municipalidad de Paraíso en el cual se dispondrá los requisitos documentales para el trámite del visado municipal de planos de agrimensura, pudiendo exigirse supletoriamente aquellos establecidos en los artículos No.18, 22, 27, 36, 105, 110 y 115 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 10. Visados por excepción.

Los planos catastrados de lotes de fraccionamientos que no cumplan con los requisitos de área y frente mínimos exigidos por la zonificación se visarán excepcionalmente en los siguientes casos:

- a. Cuando los planos a visar hayan sido catastrados y aprobados por el INVU en lo que corresponda, antes de la promulgación del Plan Regulador del cantón de Paraíso o alguna de sus modificaciones, o bien el interesado demuestre que el trámite de inscripción de dichos planos se inició y se encuentra vigente en el Catastro Nacional antes de la promulgación del citado Plan Regulador o alguna de sus modificaciones, siempre y cuando cumpla con las normas vigentes anteriormente.
- b. Cuando se desee fraccionar lotes en función de viviendas existentes, construidas con permisos municipales anteriores a la promulgación del Plan Regulador del cantón de Paraíso o alguna de sus modificaciones, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las normas vigentes anteriormente y se compruebe por parte del interesado la existencia del permiso o licencia de construcción de la vivienda.
- c. En todos aquellos casos de fincas en que un Juez ordene su inscripción por sentencia en firme y en apego a normativas nacionales que se apliquen sobre aspectos no regulados expresamente en el Plan Regulador de Paraíso o sus modificaciones.
- d. Cuando se trate de planos de fincas debidamente inscritas en el Registro Nacional de la Propiedad antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, sin perjuicio de lo indicado en el artículo No.58 de la Ley de Planificación Urbana.

CAPÍTULO II: FRACCIONAMIENTOS SIMPLES Y CON FINES AGROPECUARIOS O FORESTALES

ARTÍCULO 11. Dimensiones mínimas de los lotes.

El área y el frente mínimo permitido para los lotes de un fraccionamiento simple o bien un fraccionamiento con fines agropecuarios o forestales se ajustará a los requisitos de zonificación dispuestos en el Plan Regulador del cantón de Paraíso o sus modificaciones, según la zona donde se ubiquen.

ARTÍCULO 12. Fraccionamientos en urbanización existente.

De conformidad con el artículo 84 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional o sus reformas, se prohíbe todo nuevo fraccionamiento que modifique el plano general de la urbanización aprobado por la Municipalidad y el INVU, si con ello se aumenta la cantidad de lotes o la densidad habitacional contemplada en los planos originales, para los cuales se diseñó la capacidad de las distintas redes de servicios. Lo anterior, excepto que la Municipalidad determine por cuenta propia o de terceros bajo su aprobación, la factibilidad técnica de permitir el aumento de densidad, para lo cual, cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales, incluyendo edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar, para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, también se debe contar con la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales para la cantidad del número de lotes adicionales, de igual manera, cuando esto implique el cambio del punto de desfogue, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 13. Previsión vial y acceso directo a vía pública.

Todo fraccionamiento simple frente a vías públicas existentes de la Red Vial Cantonal deberá sujetarse a la previsión vial que fijará la Municipalidad de Paraíso según se disponga para cada vía en el Mapa Oficial y su respectivo Reglamento del Plan Regulador, o bien, la que fije el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el caso de rutas de la Red Vial Nacional.

La Municipalidad podrá aceptar el fraccionamiento frente a vías que no cumplan con el ancho de vía reglamentario, no obstante, el fraccionador deberá realizar todas las mejoras que determine la Municipalidad en la media vía que enfrenten sus lotes, incluida la ampliación vial de conformidad con lo señalado en el párrafo anterior. Para estos efectos, se calificarán como vías

públicas, todas aquellas incluidas en el Mapa Oficial del Plan Regulador del cantón de Paraíso, y en caso de las no incluidas en dicho mapa, la persona encargada de otorgar el visado municipal procederá a determinar su condición de vía pública de conformidad con los criterios establecidos en los artículos No.4, 7 y 8 de la Ley de Construcciones No.833 y sus reformas, así como por lo dispuesto en el Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de Paraíso.

En el caso de lotes esquineros o lotes con más de un frente a vía pública generados en nuevos fraccionamientos y urbanizaciones, se deberán tomar las previsiones necesarias para garantizar la utilización del terreno considerando los retiros frontales aplicables.

Para todos los casos de visados otorgados antes de la entrada en vigor del Plan Regulador de Paraíso o sus modificaciones, la Municipalidad tomará como válidos por excepción los alineamientos viales que en ellos fueran señalados expresamente por la propia Municipalidad de Paraíso al momento de emitir el respectivo visado, siempre que este no haya caducado según lo indicado en el artículo “Caducidad del visado municipal” del presente Reglamento. Lo anterior se aplicará en caso de discrepancia con respecto a las previsiones viales establecidas por el Reglamento de Mapa oficial del cantón de Paraíso.

ARTÍCULO 14. Acceso excepcional de uso residencial.

ARTÍCULO 14.1. Condicionantes generales.

El acceso excepcional para uso residencial se permite en todas las zonas residenciales y mixtas delimitadas en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso y se podrá aceptar para fraccionar lotes con acceso a éste, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que el uso propuesto del fraccionamiento sea la vivienda unifamiliar y que el mismo se ubique en una zona del Plan Regulador del cantón de Paraíso donde se permita este tipo de uso.
- b. Que las dimensiones de la finca madre sean tales que no permitan el fraccionamiento de lotes frente a vía pública existente cumpliendo con los respectivos frentes mínimos. El área y frente mínimo permitido para los lotes con acceso excepcional se ajustará a los requerimientos de la zonificación dispuestos en el Plan Regulador del Cantón Paraíso.

ARTÍCULO 14.2. Condicionantes específicas.

- a. En todo caso, el área proporcional del acceso que corresponda a cada lote quedará incluida dentro de los linderos de este, sin embargo, no será computada para efectos del cálculo del área mínima. El ancho mínimo será de 6,00m y la longitud máxima será de 60,00m en todos los casos y solo podrá habilitar acceso para un máximo de 6 lotes los cuales podrán estar ubicados a uno o ambos lados del acceso.
- b. Este tipo de acceso no constituye una vía pública, deberá contemplar la construcción de cordón y caño, así como las aceras frente a los lotes resultantes cumpliendo con la Ley de Igualdad de oportunidades 7600 y su reglamento, Decreto Ejecutivo 26831-MP y sus reformas o normativa que los sustituya.
- c. Todo fraccionamiento con afectación de acceso excepcional para uso residencial deberá prever la recolección de aguas pluviales de los lotes resultantes para evitar su empozamiento.
- d. El acceso debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como “fin del acceso excepcional para uso residencial”, además, los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.
- e. No se permiten dos accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos ni continuos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación- frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por el INVU y la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa figura, para contravenir normas urbanísticas.

ARTÍCULO 15. Carácter privado del acceso excepcional.

El área del acceso excepcional a pesar de ser acceso de uso común para los lotes que se sirven de ella será considerada en todo momento como propiedad privada, esto para todos los efectos del trámite de permisos de construcción de las obras complementarias que en ellas se pretendan construir para mejorar su funcionamiento, las cuales no podrán obstaculizar o impedir de ninguna manera el uso de estas de acuerdo con su destino. Así mismo serán consideradas de

paso común para toda autoridad o funcionarios de las entidades encargadas de prestar servicios o ejercer el control urbanístico municipal. No obstante, en cuanto a servicios, la Municipalidad no estará obligada a dar mantenimiento ni prestar servicios a los lotes interiores.

ARTÍCULO 16. Lotes con frente menor a la norma.

Se permite el fraccionamiento de lotes con frente menor al reglamentario en una misma finca con el fin de aprovechar infraestructura existente siempre que se cumplan las siguientes disposiciones.

- a. Este tipo de lotes se permite en todas las zonas residenciales, comerciales y de servicios y mixtas delimitadas según el Mapa de Zonificación del Plan Regulador de Paraíso.
- b. Los lotes con frente menor a la norma se permiten solo en fraccionamientos simples en los que no sea posible el uso de otra figura que permita generar lotes regulares para el fraccionamiento, siempre que el resultado no sea de más de 8 lotes, 4 en el interior (con frente menor a la norma) y cuatro en el exterior (con frente reglamentario según la zona), todos con frente a vía pública.
- c. Los lotes interiores tendrán una franja de acceso que no debe exceder de 30,00m de longitud máxima para 3,00m de ancho mínimo o bien hasta 40,00m de longitud máxima con 4,00m de ancho mínimo. Dicha franja se denominará "acceso del predio" y no será computada para efectos de cumplir con el área mínima según la zona donde se ubique el lote, además el ancho de la franja deberá ser uniforme en todo el largo de ésta, unidireccional y finalizar en ángulos rectos.
- d. Para todos los efectos del cómputo de la longitud máxima de la franja, la medición se hará sobre la línea de centro de ésta a todo lo largo en su proyección horizontal desde su inicio en vía pública, hasta su final en el punto donde se extinga su función de facilitar paso o acceso al resto del inmueble.

ARTÍCULO 17. Fraccionamiento con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.

Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se encuentran normados en el presente Reglamento, son aquellos destinados a estas mismas actividades en las zonas agropecuarias delimitadas por el Plan Regulador del cantón de Paraíso o sus modificaciones. Para autorizar el visado de los planos de parcelas agrícolas, el interesado debe contar con un estudio de suelos y de capacidad de uso de las tierras elaborado por un Certificador

de Uso Conforme del suelo autorizado según las disposiciones establecidas en el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo No.29375- MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y el Decreto Ejecutivo N°30636-MAG, denominado “Crea el Registro Oficial de Certificadores de Uso Conforme del Suelo” y sus reformas o la normativa que les sustituya.

ARTÍCULO 18. Acceso por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos.

Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos serán permitidos en las zonas agropecuarias o de protección expresamente delimitadas por el Plan Regulador del cantón de Paraíso o sus modificaciones. Estos accesos deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Además, estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable. Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola, pecuarias o forestal, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre. Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en del presente Reglamento.

*CAPÍTULO III: FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS,
URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES.*

SECCIÓN I: DE LOS FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS.

ARTÍCULO 19. Fraccionamientos con fines urbanísticos.

Conlleva la habilitación por primera vez de lotes con fines urbanísticos, por lo que debe cumplir con la cesión de área pública salvo las excepciones indicadas en la sección III del presente capítulo. Los fraccionamientos con fines urbanísticos son permitidos siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Estar ubicados fuera de un cuadrante urbano o un área previamente urbanizada.

- b. Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre.
- c. Tener acceso directo a vía pública.
- d. Cumplir con las disposiciones definidas en el Plan Regulador en relación con áreas y frentes mínimos
- e. Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables. En caso de no contar con los servicios públicos indispensables, el fraccionador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer dichos servicios. Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe proveer la recolección de las aguas pluviales de los lotes para evitar su empozamiento.
- f. Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes.

ARTÍCULO 20. Área y frente mínimo.

El área y el frente mínimo permitido para los lotes producto de un fraccionamiento con fines urbanísticos se ajustará a los requisitos de zonificación dispuestos en el Plan Regulador del cantón de Paraíso según la zona donde se ubiquen.

ARTÍCULO 21. Disponibilidad de agua potable.

Para fraccionamientos con fines urbanísticos no se podrá aplicar la validación de disponibilidad de servicios públicos por el mecanismo de agilización del trámite para fraccionamientos simples consignado en el artículo “Motivos de denegatoria del Visado Municipal” del presente reglamento, y por lo tanto la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua debe ser otorgada por la Municipalidad de Paraíso, una ASADA u otro operador debidamente autorizado para brindar el servicio, mediante la emisión de un documento que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa para la producción de agua potable para el abastecimiento de todos los lotes resultantes. Cuando la disponibilidad de agua sea otorgada por la Municipalidad de Paraíso, se debe cumplir con el Reglamento de Administración y Operación del Acueducto de la Municipalidad de Paraíso y sus reformas o normativa que lo sustituya, mientras que cuando esta disponibilidad de agua sea otorgada por una ASADA u otro operador sujeto a normativa del AYA, se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la prestación de los servicios del AYA. Para la construcción de la infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya. En caso de que la disponibilidad de servicio para abastecimiento de

agua se otorgue a través de otro operador, se debe cumplir además de lo establecido por el AYA, las disposiciones definidas por el operador.

SECCIÓN II: DE LAS URBANIZACIONES Y CONJUNTOS RESIDENCIALES.

ARTÍCULO 22. Normas de diseño para urbanizaciones o conjuntos residenciales.

Las normas que se detallan seguidamente constituyen reglamentación básica para la construcción y diseño de urbanizaciones por lo cual deben aplicarse supletoriamente el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 22.1. Normativa según zonificación.

El área y el frente mínimo permitido para los lotes se ajustará a los requisitos de zonificación dispuestos en el Plan Regulador del cantón de Paraíso según la zona donde se ubiquen.

ARTÍCULO 22.2. Reserva de área para uso mixto (vivienda, comercio y servicios).

En toda urbanización de uso residencial se debe destinar un área equivalente a 6,00m² por lote (6,00 m² x total de lotes) para servicios comerciales o particulares. Además, se destinarán 12,00 m² por lote (12,00 m² x total de lotes) para usos mixtos, la cual se debe distribuir y ubicar en diferentes lotes según el diseño del conjunto residencial. Dicha área de uso mixto podrá ser utilizada para servicios profesionales, tiendas, pulperías o abastecedores, oficinas para servicios personales, barberías, sodas, lavanderías, salones de belleza, cafeterías, artesanías, etc. En caso de que estas áreas no alcancen el tamaño de lote mínimo según la zona, se ajustarán a dicho tamaño de lote mínimo.

ARTÍCULO 22.3. Localización de redes de servicios.

En lo relacionado a localización de redes de servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas en los derechos de vía, sobre o a través de áreas de uso público, o de forma independiente, con la indicación del uso del servicio. Cuando el predio a urbanizar se encuentre ya afectado por servidumbres que den paso a los servicios indicados, estas deben quedar en el área pública destinada a vías, siempre que el ente encargado de brindar el servicio lo autorice. Únicamente la servidumbre de uso pluvial puede localizarse en áreas de parque y juegos infantiles. Cuando las redes sean de servicios del AYA, se deben cumplir las disposiciones en cuanto a ubicación física de la conexión y de tuberías, del

Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA y la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o normativa que les sustituya.

ARTÍCULO 22.4. Provisión de agua para consumo humano.

Toda urbanización debe contar con un sistema de abastecimiento de agua potable, que garantice la disponibilidad del servicio, mediante la infraestructura y el equipamiento para la captación del recurso hídrico, su potabilización y distribución. La disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua debe ser otorgado por la Municipalidad de Paraíso, una ASADA u otro operador encargado debidamente autorizado para brindar el servicio, mediante la emisión de un documento que garantice la existencia del recurso hídrico con factibilidad técnica y operativa para la producción de agua potable para el abastecimiento de todos los lotes resultantes de la urbanización. Cuando la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua sea otorgada por el AYA o una ASADA se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA. Para la construcción de la infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya. En caso de que la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua se otorgue a través de otro operador, se debe cumplir además de lo establecido por el AYA, las disposiciones definidas por el operador. Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, también se debe contar con la disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua para la cantidad del número de lotes adicionales.

ARTÍCULO 22.5. Tratamiento de aguas residuales.

Las aguas residuales deben ser conducidas hacia un sistema de tratamiento, que garantice la capacidad de la infraestructura para su depuración, considerando lo dispuesto en el DE 39887 “Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales” y sus reformas o normativa que lo sustituya, particularmente en lo que se refiere a la realización de pruebas de infiltración, o bien contar con un documento que certifique la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales a través de alcantarillado sanitario. Cuando la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales sea otorgada por el AYA, se deben cumplir las disposiciones del Reglamento para la Prestación de los Servicios de AYA. Para la construcción de la

infraestructura que permita brindar este servicio, se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya. En caso de que la disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales se otorgue a través de otro operador, se debe cumplir además de lo establecido por el AYA, las disposiciones definidas por el operador.

ARTÍCULO 22.6. Alcantarillado pluvial.

Las aguas pluviales deben ser conducidas hacia un sistema de alcantarillado pluvial, que garantice por medio de tuberías, conductos y demás obras accesorias, el vertido de las aguas de lluvia hacia lugares naturales de disposición. Para la construcción de la infraestructura del sistema de alcantarillado pluvial se debe acatar lo establecido en la Norma Técnica para Diseño y Construcción de sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y pluvial emitida por AYA y sus reformas o la normativa que la sustituya.

En el caso de preverse terraceo del predio, el profesional responsable del proyecto debe garantizar la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenir la erosión de taludes y el empozamiento que pueda tener el predio.

Para la descarga final del sistema de alcantarillado pluvial, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la Municipalidad de Paraíso, en caso de ser calle nacional debe contar con la autorización del MOPT. Cuando se requiera aumentar la cantidad del número de lotes o unidades habitacionales para modificaciones a urbanizaciones o conjuntos residenciales, y esto implique el cambio del punto de desfogue, se debe contar con la autorización del desfogue por parte de la municipalidad.

ARTÍCULO 22.7. Pendiente del terreno y movimientos de tierra.

En terrenos con pendiente superiores al 15%, se deben determinar las condiciones del movimiento de tierra en cuanto a cortes, rellenos y taludes, debiéndose acatar las siguientes disposiciones: i) Pendientes mayores al 15% debe presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo. ii) Pendientes mayores hasta del 30% se debe presentar el estudio de estabilidad del terreno. Para los terrenos que contengan o colinden con cauces fluviales, y presenten fuera del área de protección una pendiente igual o mayor al 30%, se deben presentar estudios geotécnicos de la zona a urbanizar, que demuestren que los terrenos son aptos para construir.

Para la presentación de todo proyecto ubicado en terrenos con pendientes como las indicadas en este artículo, se debe incluir una lámina con las recomendaciones de los estudios como cortes, rellenos, relación vertical-horizontal (V:H), sistema de compactación, terrazas y taludes.

Cuando se deba efectuar movimiento de tierras en urbanizaciones que se realicen sobre terrenos con pendientes mayores al 15% se deben cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. Cuando en una urbanización o conjunto residencial las áreas destinadas a la construcción de viviendas requieran estar ubicadas en zonas de relleno, el urbanizador debe presentar estudios que especifiquen el grado de compactación de los rellenos. Además, los sitios de relleno pueden ser utilizados para parques, en cuyo caso debe especificarse en los planos constructivos los muros de retención, taludes y elementos protectores contra accidentes.
- b. Para los casos anteriores, el profesional responsable debe verificar que se cumplan todas las recomendaciones indicadas en los estudios y especificar en los planos constructivos los elementos de estabilización de suelos a implementar, así como en la memoria de cálculo y los estudios de compactación de rellenos.
- c. No debe dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas; estos deben de disponerse conforme a la Ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N°8839, sus reformas o la normativa que la sustituya.
- d. Las hileras de los lotes y las vías deben colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel.
- e. La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.

ARTÍCULO 22.8. Áreas de protección forestal y cuerpos de agua.

Tratándose de proyectos de urbanización o conjuntos residenciales en predios que contengan o colinden con áreas protección, es obligatorio solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU, de conformidad con la Ley Forestal, Ley No. 7575, sus reformas o normativa que la sustituya.

En proyectos de urbanización o conjuntos residenciales ubicados en predios que colinden o que, dentro del mismo, se encuentren nacientes de agua, el urbanizador debe tramitar el Dictamen de Cuerpo de Agua ante la Dirección de Agua del MINAE, para la determinación de la afectación y

tramitar el respectivo alineamiento ante el INVU de conformidad con lo dispuesto en la Ley Forestal y Ley de Aguas y sus reformas o normativa que la sustituya.

El área de protección forestal y de nacientes de agua no debe computarse dentro del área urbanizable, ni en el porcentaje destinado para uso público. En el área de protección no se pueden realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del predio, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.

En casos muy calificados, según lo establecido en la Ley de Aguas, Ley N°276, sus reformas o normativa que la sustituya, el MINAE puede autorizar obras en cauces de dominio público cuando se demuestre que no producen deterioro a los recursos naturales locales. Así, cuando el predio a urbanizar se encuentre afectado por un cauce fluvial, para realizar trabajos de canalización o entubamiento, se debe contar con el visto bueno de la Dirección de Aguas del MINAE. El área utilizada para la canalización continúa siendo inalienable según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya. En el caso que se entube una quebrada o arroyo, se modifique su eje y se rectifique su cauce, deben aplicarse las restricciones de las áreas de protección establecidas en la Ley Forestal, Ley No. 7575, a partir del borde del cauce en su entrada y salida del tubo. Además, cuando existan proyectos municipales o de alguna institución para el entubamiento de dichas aguas, el urbanizador debe pagar la parte proporcional que le corresponde de las obras.

ARTÍCULO 22.9. Aprovechamiento maderable en predios a urbanizar.

Cuando se requiera la tala de árboles maderables para su aprovechamiento en predios a urbanizar, se debe cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento para Trámite de Permisos y Control del Aprovechamiento Maderable en Terrenos de Uso Agropecuario, Sin Bosque y Situaciones Especiales en Costa Rica, Oficialización de “Sistema de Información para el control del aprovechamiento forestal (SICAF), Decreto Ejecutivo N°38863-MINAE y sus reformas o normativa que lo sustituya.

SECCIÓN III: DE LA CESIÓN DE ÁREA PÚBLICA.

ARTÍCULO 23. Cesión y dotación de áreas públicas.

ARTÍCULO 23.1. Obligación de ceder áreas para uso público.

En fraccionamientos con fines urbanísticos y en todo proyecto de urbanización o conjunto residencial, el fraccionador o urbanizador cederá gratuitamente y sin restricciones un 10 % (diez por ciento) del área total urbanizable. Se exceptúan de esta disposición aquellos fraccionamientos con destino agropecuario o forestal y aquellos fraccionamientos con fines urbanísticos de 8 lotes o menos, o aquellos cuya sumatoria de área sea inferior a 1200 m². Las áreas públicas así cedidas serán destinadas para juegos infantiles, parques y facilidades comunales según se disponga en el presente Reglamento y no incluyen las áreas de protección de ríos, quebradas, nacientes y otros cuerpos de agua naturales, delimitadas de conformidad con la Ley Forestal.

ARTÍCULO 23.2. Porcentaje máximo por ceder para áreas públicas.

En urbanizaciones o conjuntos residenciales y en fraccionamientos con fines urbanísticos en los que el cálculo del porcentaje de área por ceder como área pública, signifique un lote menor al mínimo establecido por la Zona en que se ubique el inmueble según el Plan Regulador del cantón de Paraíso, la Municipalidad podrá exigir un porcentaje mayor hasta completar el área del lote mínimo, siempre que este porcentaje no exceda del 20% del área total urbanizable o a fraccionar de conformidad con lo indicado en el artículo No.40 de la Ley de Planificación Urbana. Para las urbanizaciones o conjuntos residenciales y en los fraccionamientos que no puedan cumplir con esta norma por exceder el máximo permitido de área pública para cumplir con la cesión respectiva, la Municipalidad estará facultada para solicitar al fraccionador la cesión del área en otro predio de acuerdo con las necesidades de área pública establecidas en atención a lo dispuesto en el artículo “Dotación de área pública en el cantón de Paraíso” del Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de Paraíso y sus reformas. Estas áreas serán traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público.

ARTÍCULO 24. Pendiente y localización de áreas públicas.

Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una pendiente no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable y deberán ubicarse atendiendo los siguientes criterios:

- a. Contiguo a áreas públicas ya establecidas si las hubiere, o en la periferia cuando las áreas aledañas no estén desarrolladas y contar con un frente mínimo de 10,00 m.
- b. A distancia no mayor de 300 m de la vivienda más alejada, medidos sobre calles para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.
- c. Adicionalmente las áreas destinadas a juegos infantiles y facilidades comunales deben contar con previstas de agua potable.
- d. El acceso a todas las áreas públicas debe cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N°7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya; el área de facilidades comunales debe quedar habilitada para su construcción.

ARTÍCULO 25. Uso y distribución de las áreas públicas.

- a. En urbanizaciones de uso residencial y fraccionamientos con fines urbanísticos el área pública cedida por el urbanizador se distribuirá de la siguiente manera: i) Juegos infantiles: 10 m² por lote o unidad habitacional. ii) Parques: 1/3 del área pública una vez computada el área de juegos infantiles, iii) Facilidades comunales: El área pública restante, es decir las 2/3 partes del área pública una vez computada el área de juegos infantiles. Las áreas de juegos infantiles, parques y facilidades comunales deberán ser acondicionadas cumpliendo con todos lineamientos de los artículos No.63 a 66 del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones del INVU, sus reformas o normativa que lo sustituya.
- b. En urbanizaciones o fraccionamientos de uso comercial, industrial o mixto, las áreas públicas podrán distribuirse indistintamente de manera que sirvan al uso previsto, en zonas verdes, parques, espacios recreativos o deportivos. Los porcentajes por ceder serán de 10% en todos los casos.
- c. De requerirse la construcción de plantas de tratamiento, lagunas de retardo o ambas, el área destinada debe contabilizarse en demasía al área que debe ser cedida para el uso público.

SECCIÓN IV: DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y EL PLANO GENERAL.

ARTÍCULO 26. Licencia o permiso municipal de construcción.

Todo proyecto de fraccionamiento con fines urbanísticos que requiera la construcción de obras de infraestructura urbana y toda urbanización o conjunto residencial, deberá ser visado por la Dirección de Urbanismo del INVU, previo a la presentación ante la Municipalidad para el trámite de la Licencia municipal o permiso de construcción atendiendo de manera supletoria la normativa establecida en los capítulos III, VI, VII y VIII del Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones del INVU, sus reformas o normativa que la sustituya.

ARTÍCULO 27. Del plano general de catastro.

Todo proyecto de urbanización, conjunto residencial o fraccionamiento con fines urbanísticos debe tener un Plano General, el cual debe estar georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente y contar con la firma del profesional responsable, miembro activo del Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica. Este plano debe contener el diseño general de la urbanización o conjunto residencial, incluyendo área y ubicación de los lotes, zonas comerciales o comerciales/residenciales, de calles, juegos infantiles, facilidades comunales, parque, áreas de protección forestal y reservas si las hubiere. Además, debe incluir la tabla de áreas, acotar la línea de construcción en planta, secciones típicas de calles y los respectivos achurados. Este plano general debe ser presentado por el profesional responsable ante la municipalidad respectiva y el INVU, para el trámite de visado por esta institución y la Municipalidad atendiendo el procedimiento descrito en el presente reglamento.

SECCIÓN V: DEL VISADO DE PLANOS Y ENTREGA DE ÁREAS PÚBLICAS.

ARTÍCULO 28. Visado de planos y entrega de áreas públicas en urbanizaciones y conjuntos residenciales.

Para cumplir con el artículo No.33 de la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas o normativa que la sustituya, en proyectos de urbanización y conjuntos residenciales urbanos, el visado de la Municipalidad será autorizado por el Concejo Municipal, con el previo recibo de las obras y áreas públicas una vez se hayan finalizado las obras de construcción según la respectiva licencia de construcción emitida de parte de la Municipalidad. Para estos fines se observará el siguiente procedimiento:

- a. No se recibirán obras de infraestructura no concluidas y en caso de construcciones por etapas, se hará la recepción para cada etapa debidamente terminada. Así, una vez que las obras de construcción hayan sido terminadas según el respectivo permiso de construcción, se debe verificar que el proyecto se haya construido conforme a los planos aprobados en la respectiva licencia o permiso de construcción. Además, el interesado deberá demostrar aportando cartas o constancias de las instituciones respectivas, lo siguiente:
- Municipalidad de Paraíso u operador de acueducto rural: recepción de sistemas de acueducto y alcantarillados incluida prueba de presión para el caso del sistema potable,
 - JASEC o proveedor de electricidad que corresponda: recibido donde conste que el sistema eléctrico funciona a satisfacción y que el servicio de alumbrado público se ha pagado,
 - Ministerio de Obras Públicas y Transportes: en caso de carretera nacional, se debe acreditar que la transición ha sido recibida a satisfacción,
 - Benemérito cuerpo de Bomberos de Costa Rica: se debe acreditar que el sistema de hidrantes ha sido probado y recibido a satisfacción,
 - Tratamiento de aguas residuales: debe aportarse certificación donde se acredite el perfecto funcionamiento de la planta de tratamiento, que deberá ser emitida por la entidad que la instaló, misma que no se considera como área pública municipal, debido a lo cual la operación de esta tendrá que realizarla el desarrollador hasta tanto traslade la misma a la Municipalidad de Paraíso.
 - Sobre las vías públicas que pasarán a la Municipalidad: se deberá aportar pruebas de compactación de base y sub-base de carpeta asfáltica, indicando espesores colocados, debido a lo cual la operación de esta tendrá que realizarla el desarrollador hasta tanto traslade la misma a la Municipalidad de Paraíso o al operador competente que corresponda. Estas deben ser extendidas por un Laboratorio de materiales acreditado ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
- b. Para la recepción de las obras y áreas públicas, el Departamento de Desarrollo Urbano en conjunto con la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal o las respectivas dependencias que las sustituyan, verificarán lo indicado en el inciso “a” así como el estado y la conformación de las áreas a traspasar a la Municipalidad y rendir informe al alcalde o

alcaldesa Municipal que indique la aceptación, el rechazo, o las medidas que se deban tomar para garantizar la durabilidad de las obras o el buen estado de las calles y el acondicionamiento de las áreas de parque, parque infantil o facilidades comunales, considerando para ello lo dispuesto por el artículo No.123 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU y sus reformas o normativa que lo sustituya. Para estos efectos, la Municipalidad como parte de su deber de inspección en materia de Urbanizaciones por medio de los inspectores de construcciones estará obligada a;

verificar en campo los permisos de construcción y movimiento de tierra. Verificar anchos de derechos de vía (aceras, cordón, espaldón y calzada). Fiscalizar el respeto de las zonas de protección con respecto a las construcciones. Verificar en campo la construcción de muros especiales en taludes y terrazas colindantes a lotes privados y áreas públicas comunales, juegos infantiles y parques, según planos aprobados. Verificar las pendientes de las áreas comunales, juegos infantiles y parques. Verificar en campo la construcción de rampas para personas con discapacidad según planos. Verificar anchos, pendientes y transición con la vía pública y aceras. Verificar alineamientos según planos constructivos y permiso de construcción. Verificar la existencia de servidumbres de todo tipo, si existen que se respeten las mismas. Aguas servidas y negras. En ausencia de red sanitaria en funcionamiento para fraccionamientos con fines urbanísticos, el inspector deberá verificar los metros de drenaje conforme a los planos. En caso de duda deberá reportar por escrito a su superior para que se aclare en el campo y en la oficina cualquier incertidumbre al respecto. Para el caso de conjuntos residenciales se verificarán además retiros frontales, posteriores, colindantes, zonas de protección, ventanales hacia colindancia y sus retiros mínimos al permitido según Reglamento del Plan Regulador y Reglamento de Construcciones, alturas máximas según Plan Regulador, áreas aprobadas y posibles excesos de área tomando en cuenta la cobertura inicial del uso de suelo

- c. El Informe indicado en el inciso anterior y el plano general, serán enviados por parte del Despacho del alcalde al Concejo Municipal en un plazo no mayor de diez días hábiles luego de confeccionado el informe técnico de referencia, para que dicho órgano apruebe o deniegue mediante el respectivo acuerdo, el recibo de las obras y áreas públicas. En caso de aprobación, el acuerdo deberá autorizar expresamente al alcalde o alcaldesa para iniciar el traspaso de las áreas públicas y a firmar las escrituras y documentos necesarios para tal fin.

- d. Una vez autorizado el recibo de las obras y áreas públicas por parte del Concejo Municipal, la Municipalidad por medio del Departamento de Desarrollo Urbano o la dependencia que la sustituya emite el visado del Plano General indicando el número de acuerdo municipal, fecha, nombre y firma del funcionario que otorga el visado.
- e. Con el visado municipal, el profesional responsable gestiona el visado del Plano General ante el INVU; quien de conformidad con sus competencias podrá realizar una inspección del proyecto, con la finalidad de verificar que lo indicado en el Plano General sea congruente con la obra construida. Para los efectos de cumplir el trámite ante el INVU se deberán observar los requisitos documentales establecidos en el artículo No.121 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones de dicha institución y sus reformas o normativa que lo sustituya.
- f. Con el visado de la Municipalidad y del INVU, el Plano General se transforma en Mapa Oficial y el profesional responsable podrá gestionar lo que corresponda en el Registro Inmobiliario. Además, en este punto, el profesional responsable confeccionará y presentará al Departamento de Desarrollo Urbano, los planos de agrimensura de las áreas por ceder a la Municipalidad, junto con los borradores de sus respectivas escrituras, para que ésta verifique que se ajusten al plano general aprobado y coordine con el Despacho del alcalde y sus asesores legales, la revisión de las escrituras para garantizar que lo expuesto en ellas, se ajusta a la normativa vigente. Luego de este trámite, procederá a visar los planos de agrimensura de las áreas públicas haciendo referencia también al número de acuerdo respectivo del Concejo Municipal que autoriza dicho visado.
- g. Los borradores de escrituras revisados y planos de agrimensura visados de las áreas públicas son regresados al interesado para que éstos últimos sigan su trámite de inscripción en el Catastro Nacional. Una vez los planos de agrimensura de las áreas públicas se hayan catastrado, el interesado presentará las escrituras definitivas ante el Despacho del alcalde para firma y traspaso efectivo a nombre de la Municipalidad.
- h. Una vez se haya concretado el traspaso a nombre de la Municipalidad de Paraíso de las áreas públicas, el interesado aportará los planos catastrados restantes de los lotes de la urbanización o conjunto residencial para su respectivo visado en el Departamento de Desarrollo Urbano o dependencia que la sustituya, la cual verificará en todo momento su apego al plano general aprobado por el INVU y la Municipalidad de Paraíso.

ARTÍCULO 29. Visado de planos y entrega de áreas públicas en fraccionamientos con fines urbanísticos.

Para autorizar el visado de planos de fraccionamientos con fines urbanísticos, el fraccionador debe gestionar el visado del INVU, previo al visado municipal, atendiendo lo dispuesto por artículo No.22 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de esa institución, sus reformas o normativa que lo sustituya, excepto aquellos fraccionamientos de 8 lotes o menos no sujetos a la cesión de área pública, los cuales serán tramitados atendiendo los procedimientos de un fraccionamiento simple.

Una vez se cuente con el visado del INVU en los casos que lo requieran, y para todos los efectos del trámite del visado municipal se deberá observar el siguiente procedimiento:

- a. Se previene que en todos los casos en que se requiera la construcción de obras de infraestructura urbana, éstas deben contar previamente con el permiso de construcción o licencia municipal respectiva.
- b. Para la recepción de las áreas públicas, el Departamento de Desarrollo Urbano en conjunto con la Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal o las respectivas dependencias que las sustituyan, verificará el estado de las áreas a traspasar a la Municipalidad y rendir informe al alcalde o alcaldesa Municipal que indique la aceptación, el rechazo, o las medidas que se deban tomar para garantizar el equipado de juegos infantiles o el buen estado de las calles, considerando para ello lo dispuesto por el artículo No.123 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU y sus reformas o normativa que lo sustituya.
- c. El Informe indicado en el inciso anterior y el plano general, serán enviados por parte del Despacho del alcalde al Concejo Municipal en un plazo no mayor de diez días hábiles luego de confeccionado el informe técnico de referencia, para que dicho órgano apruebe o deniegue mediante el respectivo acuerdo, el recibo de las obras y áreas públicas. En caso de aprobación, y cuando así se requiera, el acuerdo deberá autorizar expresamente al alcalde o alcaldesa para iniciar el traspaso de las áreas públicas y a firmar las escrituras y documentos necesarios para tal fin.
- d. Una vez autorizado el recibo de las obras y áreas públicas por parte del Concejo Municipal, la Municipalidad por medio del Departamento de Desarrollo Urbano o la dependencia que la sustituya emite el visado del Plano General indicando el número de acuerdo municipal, fecha, nombre y firma del funcionario que otorga el visado.

- e. Con el visado de la Municipalidad y del INVU, el Plano General se transforma en Mapa Oficial y el profesional responsable podrá gestionar lo que corresponda en el Registro Inmobiliario. Además, en este punto, el profesional responsable presentará al Departamento de Desarrollo Urbano, los planos de agrimensura de las áreas por ceder a la Municipalidad, junto con los borradores de sus respectivas escrituras, para que ésta verifique que se ajusten al plano general aprobado y coordine con el Despacho del alcalde y sus asesores legales, la revisión de las escrituras para garantizar que lo expuesto en ellas, se ajusta a la normativa vigente. Luego de este trámite, se procede a visar los planos de agrimensura de las áreas públicas haciendo referencia también al número de acuerdo respectivo del Concejo Municipal que autoriza dicho visado.
- f. Los borradores de escrituras revisados y planos de agrimensura visados de las áreas públicas son regresados al interesado para que éstos últimos sigan su trámite de inscripción en el Catastro Nacional. Una vez los planos de agrimensura de las áreas públicas se hayan catastrado, debe ser presentados junto con las escrituras definitivas ante el Despacho del alcalde para firma y traspaso efectivo a nombre de la Municipalidad.
- g. Una vez se haya concretado el traspaso a nombre de la Municipalidad de Paraíso de las áreas públicas, el interesado aportará los planos catastrados restantes de los lotes del fraccionamiento para su respectivo visado en el Departamento de Desarrollo Urbano o dependencia que la sustituya, la cual verificará en todo momento su apego al plano general aprobado por el INVU y la Municipalidad de Paraíso.

CAPÍTULO IV: VISADO DE PLANOS DE CASOS ESPECIALES.

ARTÍCULO 30. Trámite de visado municipal para fraccionamientos de cementerios.

ARTÍCULO 30.1 Licencia municipal o permiso de construcción.

Previo a la gestión del visado municipal para planos de agrimensura en un fraccionamiento destinado a cementerio, la construcción del cementerio como tal deberá contar con la respectiva licencia de construcción de parte de la Municipalidad y demás instituciones competentes, atendiendo los requerimientos establecidos por el Reglamento General de Cementerios, Decreto No.32833 y sus reformas, así como lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador del cantón de Paraíso. Además, las obras deben estar concluidas y contar con el

respectivo recibo de obras de parte de la Municipalidad antes de optar por el trámite de visado municipal para los planos del fraccionamiento.

ARTÍCULO 30.2. Excepción a las dimensiones del lote mínimo según la zonificación.

Como excepción a las normas del lote mínimo indicado en la Zonificación del Plan Regulador del cantón de Paraíso según la zona donde se ubique el fraccionamiento, el terreno general para un cementerio deberá tener el área mínima señalada por el Reglamento General de Cementerios, Decreto No.32833 y sus reformas, así como cumplir con las condiciones de ubicación señaladas en dicho cuerpo normativo. Además, las dimensiones mínimas de las sepulturas y los pasillos que las separan y permiten la circulación interna dentro del Cementerio, deberán ajustarse en todo a lo requerido por dicho Reglamento.

ARTÍCULO 30.3. Cesión de áreas públicas.

Para el caso específico del inciso d-ii) del artículo No.7 de este Reglamento, se aplicará únicamente la obligación de ceder al uso público las respectivas ampliaciones viales según la previsión vial que se establezca según el Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador del cantón de Paraíso, o bien la que indique el MOPT en el caso de las rutas de la Red Vial Nacional.

ARTÍCULO 30.4. Trámite del visado municipal.

Para aquellos fraccionamientos con destino de cementerios no sujetos al régimen de condominio, el visado municipal se tramitará bajo el procedimiento establecido para fraccionamientos con fines urbanísticos en lo que corresponda.

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I: Toda solicitud o trámite administrativo que haya sido presentado antes de la publicación en la Gaceta Oficial y definitiva entrada en vigor de este Reglamento será tramitada de acuerdo con las normas vigentes a la fecha de la solicitud y los procedimientos internos definidos por dicho cuerpo normativo.