



REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

<b>Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>2</b>
Art. 1.1. Consideración preliminar .....	2
Art. 1.2. Generalidades .....	2
<b>Cap 2. FRACCIONAMIENTOS.....</b>	<b>3</b>
Art. 2.1. Requisitos .....	3
Art. 2.2. Parcelamiento agrícolas, pecuarias y forestales o mixtas .....	4
<b>Cap 3. URBANIZACIONES .....</b>	<b>6</b>
Art. 3.1. Definición.....	6
Art. 3.2. Vialidad.....	6
Art. 3.3. Lotificación .....	9
Art. 3.4. Superficie mínima de lote .....	11
Art. 3.5. Cobertura .....	11
Art. 3.6. Cesión de áreas públicas .....	11
Art. 3.7. Protección de Ríos .....	13
Art. 3.8. Entubamiento de Ríos.....	14
Art. 3.9. Movimiento de Tierras.....	14
Art. 3.10. Drenaje Pluvial .....	14
Art. 3.11. Acueducto .....	15
Art. 3.12. Cloacas.....	15
Art. 3.13. Urbanizaciones de viviendas de interés social.....	16
Art. 3.14. Presentación y visado de planos.....	16



### Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 1.1. Consideración preliminar

El presente Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones regula a nivel local las condiciones para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. Aquellos aspectos no regulados en el presente reglamento se regirán por la legislación nacional vigente.

#### Art. 1.2. Generalidades

El desarrollo de terrenos mediante su fraccionamiento o urbanización será permitido siempre que reúna las siguientes condiciones:

- Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por este Plan Regulador.
- Que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
- Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
- Que los lotes que se originen sean de un tamaño aceptable, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.
- Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable y electricidad entre otros.
- Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- Cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.
- En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.
- Que cada lote que se origine en una urbanización cuente con las proporciones necesarias para garantizar a la vivienda una distribución eficiente del espacio, de modo que todos sus espacios habitables cuenten con ventilación e iluminación natural.
- Las zonas de carácter comunal deben ser accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida de la comunidad.



## Cap 2. FRACCIONAMIENTOS

En este capítulo se definen las condiciones urbanísticas y técnicas que se requieren para permitir fraccionamientos, y los requisitos que se deben cumplir para todo fraccionamiento de terrenos. Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parque y facilidades comunales. Los porcentajes a ceder, vienen establecidas en el Artículo 3.6 de este reglamento. No obstante, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un 45% de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. Todo ello según lo establecido en el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

### Art. 2.1. Requisitos

Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas se negará el visado. Para este trámite basta un croquis debidamente acotado y a escala aproximada.

Para que los lotes resultantes del fraccionamiento puedan ser aptos para la construcción, deberán contar con los servicios mínimos existentes en la zona.

El abastecimiento del agua potable será suministrado por el acueducto Municipal y ajustándose a sus normas y será provisto siempre y cuando exista el servicio.

Lotes frente a servidumbre para uso residencial: Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados la Municipalidad de Montes de Oro podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre y cuando se cumpla con las siguientes normas:

- a) La servidumbre se acepta en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vía públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas.
- b) El ancho de la servidumbre será en todos los casos de 6,00 m independientemente de la cantidad de lotes segregados a lo largo de la misma; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de aceras de 1,20 m a cada lado y los cordones de caño de 0,30 m.
- c) La longitud de una servidumbre no excederá de 60,00 m.
- d) Frente a servidumbre urbana solamente se podrá segregarse un máximo de 6 lotes en total, incluyendo segregaciones a ambos lados de la servidumbre, para este cálculo únicamente se cuentan los lotes que tengan acceso por la servidumbre.
- e) Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deberán cumplir las medidas reglamentarias establecidas en el plan regulador.
- f) El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad. Además, se debe respetar el retiro frontal establecido.
- g) La segregación autorizada frente a servidumbre, implica que la entrada a los lotes será considerada de uso común para el fundo dominante y los fundos sirvientes, siendo esta un acceso de uso restringido y de uso privado.



- h) Los planos catastrados de las segregaciones frente a servidumbre deberán de contener dentro de su información los lotes sirvientes por la servidumbre, con el objetivo de documentar en planos quienes son los usuarios del acceso.
- i) Todas las servidumbres deben contar con adecuados sistemas de desfogue pluvial, los cuales serán tributados a sistemas pluviales de la vía pública que de acceso o al cuerpo de agua permanente más cercano, de no existir el sistema necesario el desarrollador deberá de preverlo y cubrir los gastos para garantizar una adecuada evacuación pluvial y evitar daños a terceros.
- j) La servidumbre urbana podrá ser utilizada por cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos, de igual forma por aquellas entidades a quien corresponda el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, el gobierno municipal, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre urbana.
- k) El interesado debe de presentar el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. para autorizar el visado.

### **Art. 2.2.** Parcelamiento agrícolas, pecuarias y forestales o mixtas

Toda segregación de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, tendrán acceso por medio de servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas, pecuarias o forestales. Para autorizar el visado de los planos de parcelas, el interesado debe contar con un estudio detallado 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 Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Según las clases de capacidad de uso establecidas en la metodología para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N°23214-MAG-MIRENEM vigente o normativa que le sustituya, las parcelas agrícolas, pecuarias o forestales cuya clasificación sea del I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII deben tener un área mínima 10 000 m<sup>2</sup> con excepción de las tierras clasificadas como VII y VIII por pendiente los cuales tienen un área mínima de 20 000 m<sup>2</sup>.

Los usos de las parcelas deberán de ir acorde a las actividades agropecuarias definidas en el Anexo 2 Tabla de usos y Anexo 4 Tablas de usos industriales.

La cobertura máxima de las parcelas será de un 10%, de los cuales 300,00 m<sup>2</sup> corresponden al área total de una vivienda unifamiliar, que puede edificarse en una o dos plantas; en el área restante se permitirán construcciones relacionadas con la actividad agrícola, pecuaria o forestal, según en tabla de usos permitidos.

Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias o forestales deben tener un ancho de 7,00 m y ser anotados y registrados en el Registro Nacional de la Propiedad en favor de cada uno de las parcelas fraccionadas y en contra del resto de finca que genera el fraccionamiento. El material de la superficie de rodamiento de la servidumbre agrícola, pecuaria o forestal debe ser permeable.

La servidumbre agrícola o forestal podrá ser utilizada por cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos correspondientes. De igual forma por aquellas



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

entidades a quien corresponda el control 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.

Cuando el fraccionamiento se realiza en parcelas con fines agrícolas pecuarios, forestales o mixtos, no se exige la cesión de área pública.

Para autorizar el visado de los planos de los parcelamientos con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos, el fraccionador debe presentar al INVU los siguientes requisitos documentales:

- a) Documento de aprobación del Organismo de Inspección del INTA del estudio detallado de suelos y de capacidad de uso de las tierras para el parcelamiento, elaborado por un certificador de uso conforme del suelo autorizado conforme a las disposiciones del Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N°29735-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT, la Metodología de la capacidad de uso de las tierras Decreto ejecutivo N°23214-MAG-MIRENEM, y sus reformas o la normativa que les sustituya.
- b) Plano de agrimensura del fraccionamiento firmado por el profesional responsable, miembro activo del Colegio de Ingenieros Topógrafos de Costa Rica, que debe indicar todas las porciones resultantes de las parcelas, así como el resto de la finca madre. Además, debe señalar expresamente los usos: agrícola, pecuario, forestal o mixto. Además, se debe acotar el frente y fondo de cada parcela, y cumplir con las disposiciones de la servidumbre accesos, áreas mínimas y coberturas.

Para el fraccionamiento de parcelas con cobertura boscosa el área mínima debe ser de 20 000 m<sup>2</sup>. La Administración Forestal del Estado puede autorizar la intervención o aprovechamiento del bosque en las parcelas con cobertura boscosa, en tanto no sea mayor del 10% de su área total; dicho aprovechamiento del bosque no debe sobrepasar este porcentaje autorizado, el cual puede ser utilizado en forma gradual. El área de la servidumbre a parcelas con cobertura boscosa debe ser contabilizada dentro del porcentaje de intervención o aprovechamiento del bosque. Lo anterior conforme a lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°25721-MINAE, y sus reformas o la normativa que les sustituya.

**Art. 2.3.** La construcción y mantenimiento de las servidumbres urbanas, por su naturaleza privada, le corresponde al desarrollador, o en su defecto a los propietarios de los fundos servidos por la servidumbre, quienes deberán velar por el buen funcionamiento de la misma. La Municipalidad de Montes de Oro, por su parte solicitará como requisito para la aprobación de una nueva servidumbre Urbana, la siguiente infraestructura mínima:

- a) Aceras a ambos lados en cumplimiento con la ley No. 7600.
- b) Alcantarillados pluviales, con cunetas que permitan la evacuación pluvial de las propiedades colindantes a la servidumbre, las cuales serán tributadas al sistema de evacuación pluvial del camino público que de acceso a la servidumbre o al cuerpo permanente de agua más cercano.



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

- c) Superficie de ruedo acabada en: asfalto, concreto, adoquín o semejantes, incluyendo todas las capas inferiores en un material granular de buena calidad, por ningún motivo se permitirá la apertura de servidumbres en lastre, piedra, tierra o similares.

**Art. 2.4.** Cualquier apropiación de tierras del Estado, deberá ser devuelta al dominio público.

**Art. 2.5.** Toda la electrificación del fraccionamiento deberá estar acorde con los lineamientos dictaminados por el ICE y sus costos correrá por parte del desarrollador

**Art. 2.6.** La dotación de agua potable, así como la disponibilidad de agua para el fraccionamiento deberá ser emitida por el acueducto municipal o la ASADA respectiva y sus costos correrán por parte del desarrollador

**Art. 2.7.** Cualquier norma que no esté consignada en este capítulo, deberá sujetarse a la normativa recogida en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.

### Cap 3. URBANIZACIONES

#### Art. 3.1. Definición

**Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios, donde el urbanizador se ve obligado a ceder a la municipalidad cierta porción de terreno para uso público, además de cumplir con todas las normativas urbanísticas pertinentes.

#### Art. 3.2. Vialidad

##### a) Consideraciones generales

- El sistema vial de las urbanizaciones debe amarrarse a la vía pública que le dé acceso y reglamentada según corresponda por su clasificación de forma que garantice la continuidad del derecho de vía.
- Si la propiedad enfrenta vías existentes, tanto para fraccionamiento fuera del cuadrante como para urbanización, correrán por cuenta del urbanizador las ampliaciones o mejoras que aquellas requieren para ajustarse a las normas debidas en el tanto correspondiente a la mitad de la vía a que enfrentan.
- Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una ruta nacional de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Las cuales darán acceso a las propiedades producto del fraccionamiento, por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden. Para efectos de diseño, las marginales deberán construirse de forma similar a las calles secundarias.
- La interconexión entre las marginales y las rutas nacionales de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

- Las calles sin salida deberán rematarse con un mecanismo de retorno que facilite el viraje de los vehículos, mediante el diseño de rotondas, “te” o “martillo”.
- La municipalidad revisará a nivel de anteproyecto, el tipo de vía que se puede utilizar en cada urbanización para lo cual tomará en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la proyección del tránsito promedio diario, continuidad vial y la capacidad de las vías a las cuales se tributaron los flujos viales que se generen con la urbanización, entre otras.
- Si la urbanización va a estar ubicada cerca de una ruta de autobuses importante y es mayor a 50 unidades habitacionales deberá disponer de al menos un sitio para paradas de autobús con su respectiva bahía.
- Siempre que se enfrente a una calle pública, queda prohibida la incorporación de cualquier tipo de barreras tales como agujas, cadenas, entre otras, que obstaculicen al libre tránsito de cualquier persona o vehículo.

### b) Pendiente máxima

- Calles primarias y especiales: 12 % en tramos menores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 15 %.
- Calles secundarias, terciarias y de uso restringido: 15 % y en tramos no mayores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 20 %

### c) Intersecciones

- En toda intersección de vías, una de ellas se considerará como principal y las que empaten con estas deberán tener como máximo una pendiente del 5% en una distancia mínima de quince metros fuera del derecho de vía, antes del empate. Los niveles de calles y alcantarillado al desembocar en calles existentes, deberán ser definidos por la Municipalidad en congruencia con lo existente, si el empate es con carretera existente o proyectada, el urbanizador deberá presentar al MOPT, el perfil longitudinal para su estudio.
- En el caso de calles con jardinería central, ésta deberá interrumpirse en las zonas de paso para peatones, con una franja libre, a nivel de la calzada, de un ancho mínimo de 120 cm.

### d) Aceras

- La construcción de aceras se exigirá como parte de las obras de urbanización cuando se vayan a construir viviendas simultáneamente; cuando no se contempla esto, se exigirá en los desarrollos frente a las calles primarias. En los otros casos la construcción de aceras podrá diferirse hasta la realización de obras, sobre cada lote en particular, a criterio municipal. No obstante, la previsión de éstas mantendrá una debida relación con las cunetas de drenaje pluvial y las rasantes del pavimento.
- Para usos comerciales y urbanos se podrá exigir un ancho de acera mayor al fijado en este reglamento, a criterio de la Municipalidad.
- El acabado de las aceras será antideslizante.
- La municipalidad podrá solicitar la colocación de losetas táctiles para facilitar el tránsito de personas no videntes, las cuales se colocarán en el centro de las aceras.
- La pendiente en el sentido transversal tendrá como máximo el 3% y como mínimo el 2%.



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

- En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel debe salvarse con rampas construidas en la franja verde. Cuando no exista, la rampa se deberá resolver en una longitud máxima de cincuenta centímetros. Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor de un 30% de la que tiene la acera.
- En zonas de muy baja densidad se deberá de construir las aceras en concreto o adoquines, acorde a la normativa vigente. No se permitirá el uso de asfalto en la construcción de aceras.

### e) Ochavos

- En todo cruce de calles se recortarán las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de dos metros cincuenta centímetros por cada lado en el caso de preferirse una curva, esta deberá estar inscrita dentro de la línea de propiedad y el ochavo.

### f) Rampa en esquinas

- En todas las esquinas se construirán rampas de longitud igual al ancho del área verde para salvar el desnivel existente entre la calle y la acera. Estas rampas deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m., ser de material antideslizante, tener una estría de 1 cm., de profundidad mínima cada 10 centímetros y estar ubicadas fuera de la sección curva de intersección.
- Se deberán de colocar losetas táctiles para facilitar el tránsito de personas no videntes, las cuales se colocarán en el centro de las rampas.
- De ser necesario se podrán colocar pasamanos para facilitar el paso a personas con discapacidad, esto según lo estipulado en la Ley N° 7600.

### g) Cordón y caño

- El cordón y caño en las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con radio mínimo de seis metros. En el caso de zonas industriales o comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo (nunca menor de sesenta grados) en las esquinas, el radio se incrementará a diez metros como mínimo.

### h) Colocación de objetos en áreas públicas

- Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, acera, o espacios públicos, deberá estar a una altura mínima de 2,40 m., salvo en el caso de los postes, teléfonos públicos y armarios de distribución de teléfonos los cuales deberán ubicarse en las franjas verdes, de tal forma que no obstruyan el paso de personas y vehículos sin que traspasen dicha franja salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.
- No se permite la colocación de áreas temporales de desechos sólidos sobre las aceras, si es una canasta de recolección de basura para una urbanización está deberá colocarse sobre la franja verde, y si es de uso privado deberá de estar dentro de la edificación.

### i) Señalamiento de vías

- El señalamiento vial tanto vertical como horizontal de calles y avenidas, incluyendo todas las indicaciones; altos, flechas direccionales, velocidad y otros, correrá por cuenta del





urbanizador. Dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad.

- La demarcación, altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por la unidad de Gestión Vial de la Municipalidad de Montes de Oro, de existir alguna duda o no estar seguro técnicamente de lo necesario en el proyecto deberá de hacer consulta al Departamento de Señalamiento Vial del MOPT.

### **j) Estacionamiento sobre calles primarias**

- En conjuntos que contemplan la construcción de más de 50 unidades de vivienda y que tengan frente a calles primarias o secundarias se proveerá una bahía para autobuses, en carriles derechos o izquierdos, ampliando el derecho de vía en no menos una franja de 2,50 m. de ancho por una longitud de 12,00 m.
- Se proveerá la acera para la eventual construcción de refugios de espera bajo cubierta.
- Únicamente se permitirá la colocación de bahías para autobuses dentro de las urbanizaciones cuando las mismas cuenten con conectividad entre rutas.

### **Art. 3.3. Lotificación**

El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requisitos de zonificación y los parámetros quedan determinados para cada uno de los sectores graficados en la tabla de parámetros, que viene incluida como en el reglamento de zonificación.

La zona se define como un área donde se establecen los parámetros particulares a aplicar en toda su superficie, como la densidad, número de niveles y altura máxima, retiros, cobertura máxima, superficie mínima de lote, etc.

Para establecer dichos parámetros se han considerado las restricciones ambientales (IFAs, efectos acumulativos y capacidad de carga) y las restricciones indicadas por la variable hidrogeológica.

En cuanto a la superficie mínima de lote, ésta se establece por norma general en función de la zona en la que se ubica el sector, en el catastro existente, y en el análisis posterior al trabajo de campo (contrastado con los técnicos municipales y consensuados en los talleres de participación) y de los resultados de los estudios de vulnerabilidad y recarga de los acuíferos del cantón realizados y aprobados por SENARA.

En el cantón los parámetros establecidos son los siguientes:



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

ANEXO 1. PARÁMETROS URBANOS											
Zona	Sistema de alcantarillo	Vivienda por ha	Superficie mínima de lote (m <sup>2</sup> )	Cobertura (%)	Área de construcción (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (m)	Niveles	Altura (m)	Retiro frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)
ZRMDB	Tanque séptico	7	2 000	20	400	25	2	7	10	1,5	10
	Planta de tratamiento o tanque séptico mejorado		1 000	20	200	20	2	7	10	1,5	10
ZRBD	Tanque séptico	13	1 000	45	450	20	2	7	5	1,5	5
	Planta de tratamiento o tanque séptico mejorado		500	30	150	13	2	7	5	1,5	5
ZRMD	Tanque séptico	16	800	20	160	16	3	11	5	1,5	3
	Planta de tratamiento o tanque séptico mejorado		400	20	80	12	3	11	5	1,5	3
ZM	Tanque séptico	25	330	20	66	12	3	11	3	1,5	3
ZCS	Planta de tratamiento o tanque séptico mejorado	NA	330	20	66	12	3	11	3	1,5	3
ZPI	Planta de tratamiento	NA	330	20	66	12	3	11	3	1,5	3
ZA: frente a calle pública	Tanque séptico	7	2 000	20	400	25	2	7	10	5	10
	Planta de tratamiento o tanque séptico mejorado		1 000	20	200	20	2	7	10	5	10
ZA: frente a servidumbre, fincas con suelos de clases de capacidad de uso VII y VIII clasificados por pendiente	Tanque séptico	NA	20 000	10	2000	0	2	7	10	NA	NA
ZA: frente a servidumbre, con suelos de clases de capacidad de uso I al VIII.	Tanque séptico	1	10 000	10	1000	0	2	7	10	NA	NA
ZI	Planta de tratamiento o tanque séptico mejorado	NA	1 000	30	300	20	3	11	6	6	5

PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO, PUNTARENAS.

Fuente: Elaboración propia.

### Consideraciones específicas

- El fondo del lote no será mayor de cinco veces el frente. Los lotes esquineros con frente menor de 6 m. tendrán un frente mayor a los demás en un tanto igual al del antejardín mínimo exigido en la zona.
- Hasta donde sea posible, los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño.
- Para el diseño de los drenajes de aguas negras se aplicarán las normas establecidas por el Departamento de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Salud en caso de tanque séptico y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) para caso de colectores.
- Para el diseño de las plantas de tratamiento de aguas residuales deberá realizarse según lo establecido en el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales N°31545 MINAE.
- Para fraccionamiento de terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. En terrenos con pendientes mayores al 30% se deberá presentar un estudio de estabilidad del terreno. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan



aprobado por la Dirección General Forestal del Ministerio de Recursos Naturales y Energía y Minas.

### Art. 3.4. Superficie mínima de lote

La superficie mínima de lote requerida será, por norma general, la definida en la tabla de parámetros. Aquellos lotes existentes y catastrados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador, que no alcancen la superficie mínima establecida para el sector al que pertenecen, deberán cumplir con el resto de parámetros (cobertura, retiros, altura máxima y niveles).

### Art. 3.5. Cobertura

Los porcentajes de cobertura que aplican en un lote serán, por norma general, los definidos en la tabla de parámetros.

### Art. 3.6. Cesión de áreas públicas

El urbanizador o fraccionador cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal la siguiente área urbanizable:

Urbanización o fraccionamiento residencial	Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 20% del área urbanizable, salvo en viviendas de interés social en cuyo caso el mínimo será el 10%.
Comercial	20%
Industrial	20%
Turismo	15%

#### a) Áreas Verdes

- La porción del área que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque. Lo necesario para estos usos se calculará así:
  - 10 m<sup>2</sup> por lote o casa para juegos infantiles.Resto del área, hasta completar 1/3 del área pública para parque o juegos deportivos. Estas dos áreas deberán estar preferentemente juntas.
  - 1/3 del área para facilidades comunales.
- Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una topografía de calidad no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable.
- Dichas áreas se deberán ubicar:
  - a) Contiguo a áreas públicas ya establecidas (si su ubicación es adecuada), si las hubiere o preferentemente en la periferia cuando las áreas aledañas no estén desarrolladas o si la escala de la urbanización lo requiere, concentradas equidistantemente de las viviendas.
  - b) A distancia no mayores 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.
- Estas áreas juegos infantiles deberán tener un frente mínimo de 10 m. y no formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

- El urbanizador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada.
- Para cumplir lo anterior, presentará al INVU y la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar y el equipamiento que se les dará.
- Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terraceo, bancas y cualquier otro detalle pertinente. En todo caso se proveerá bebederos de agua potable, distribuidos de acuerdo a una cobertura no menor de cincuenta metros de radio.
- Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo por cada 50 unidades de vivienda. En proyectos de más de 1.000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.
- Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, el Municipio proveerá planos de juegos tipo cuyo uso recomienda. Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador.
- En caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada, río, canal, o calle primaria y en general sitios peligrosos es obligación del urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, tapia, u otro sistema que ofrezca seguridad.
- Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador podrá pagar en efectivo a la Municipalidad el costo de las obras y el equipo para que ésta habilite el área en el momento en que se requiera, según precio que determine la Municipalidad.

### b) Servicios Comunes

El 1/3 del área pública que corresponden a servicios comunes deberán indicarse claramente en los planos según su uso. Una vez separada el área correspondiente a parque y juegos, el uso del resto del área se dará según el siguiente cuadro en el que se establece el número de metros cuadrados requeridos por vivienda y la prioridad (en orden decreciente):

En el sector a no más de 1000 metros de la vivienda más alejada:

2.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Kínder
8.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Escuela
1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Centro de educación y Nutrición
11.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Juegos Deportivos
0.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Policía

En el sector a no más de 2000 m:

4.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Colegio
1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Centro Comunal
1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Biblioteca
0.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Puesto de Salud
0.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Oficina para Servicios Públicos



## PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

1.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Educación Técnica
-------------------------------	-------------------

Distancias variables de acuerdo a densidad de población y jerarquía de poblado:

1.5 m <sup>2</sup> / vivienda	Guarderías
1.0 m <sup>2</sup> / vivienda	Unidad Sanitaria

La prioridad o el uso pueden variarse al aprobarse los planos, de acuerdo a las características de la zona, mediante estudio previo que demuestre que el uso ya está cubierto o no se requiere.

### c) Servicios Particulares

En urbanizaciones residenciales, para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios, el urbanizador deberá reservar como mínimo 6,00 m<sup>2</sup>/lote para usos comerciales y de servicios y 12m<sup>2</sup>/lote para comercio, cuyo uso específico será determinado en base a "la tabla de usos conformes, no conformes y condicionales", incluido como anexo en el reglamento de zonificación, donde se detallan los usos posibles establecidos para el sector en el que se ubica la urbanización.

### Art. 3.7. Protección de Ríos

En el caso de que se pretenda urbanizar fincas atravesadas por ríos, quebradas o similares que colinden con éstos, deberá ajustarse a la franja de no construcción y al alineamiento fluvial emitido por el INVU, para la zona delimitada como de protección de ríos y quebradas en el Mapa de Zonificación de Usos del Suelo.

Esta franja será entregada al uso público para efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas similares, siempre y cuando no se proponga como parte trasera del lote. Cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% enfrente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar en demasía como área pública.

La cesión del área para el uso público se aplicará siempre que no exceda el 20% que fija la Ley de Planificación Urbana.

En el caso de cañones de río los terrenos aledaños al cauce que tenga más del 25% de pendiente no podrán urbanizarse, para efectos de la cesión de áreas públicas, estos terrenos no se computarán por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.

En caso que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 200 metros como mínimo, zona en que no se podrá construir ninguna obra, salvo las del aprovechamiento del agua. Esta área podrá entregarse dentro del porcentaje a ceder al Municipio para uso público y en este caso deberá destinarse a parque. Si el manantial no se encuentra identificado en el inventario del plan regulador este también deberá de cumplir con el perímetro de 200 m de protección. En caso de que las nacientes no sean captadas, se deberá contar con el pronunciamiento de MINAET, Dirección de Aguas, para definir un radio no menor a 100 m.



Los pozos o alumbramiento de aguas subterráneas deberán de proteger un radio de 40 m según se define en la Ley de Aguas en el artículo N°8 o la normativa que la sustituya.

### **Art. 3.8. Entubamiento de Ríos**

Cuando la urbanización esta cruzada por un cauce de agua se podrá hacer trabajos de canalización o entubamiento, en cuyo caso deberá preverse rebalses para avenidas máximas manteniendo sobre el tubo un “canal abierto adicional”.

Cuando existan proyectos municipales o de alguna institución para el entubamiento de dichas aguas, el urbanizador deberá pagar la parte proporcional que le corresponde de las obras.

### **Art. 3.9. Movimiento de Tierras**

Al proyectar urbanizaciones sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente, tanto las hileras de vivienda como las vías deberán colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel.

La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.

No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos.

Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de relleno; eventualmente la municipalidad con base en estudios presentados por el urbanizador, podrán permitir que se construyan viviendas en dichas áreas, en cuyo caso se deberá especificar claramente el grado de compactación de los rellenos e informar el momento en que se iniciarán las obras de excavado a la municipalidad, todo sin responsabilidad de esta.

La municipalidad se reserva el derecho de rechazar el grado de compactación propuesta para el área cuando ésta no esté de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.

Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso el Municipio podrá exigir la construcción de muros de retención y de elementos protectores contra accidentes, si fuere pertinente.

### **Art. 3.10. Drenaje Pluvial**

Todo proyecto debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo. En el caso de tener el terreno pendiente fuertes (mayores al 10%) y preverse su terraceo deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada, o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino con un



ángulo no mayor de 45°. En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas de Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA).

En aquellos proyectos que se encuentren contruidos al momento de la aprobarse la propuesta del plan regulador y que no cuentan con este tipo de infraestructura, deberá la Municipalidad asumir los costos de esas obras o bien, si no han sido recibidas técnica y legalmente por el Municipio, deberá el o los propietarios realizar la construcción de las obras faltantes con el propósito de garantizar a los futuros ocupantes de los predios resultantes y al resto de la comunidad circundante, que las aguas serán encausadas de forma adecuada hacia un yurro, quebrada o río cercano.

### **Art. 3.11. Acueducto**

El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales se ajustarán a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o de la municipalidad como administradora del servicio de agua. Si la red de recolección de aguas pluviales cae directamente a un río o quebrada, su salida debe estar en dirección del flujo de las aguas en un ángulo no mayor de 45° y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de agua al caer. Se aplica la misma normativa indicada en el último párrafo del artículo anterior.

### **Art. 3.12. Cloacas**

Cuando se urbanicen áreas que tengan servicio de colector de aguas negras funcionando, el urbanizador deberá conectarse a dicho sistema.

Cuando el colector se tenga previsto para una etapa posterior, el urbanizador deberá dejar construido un sistema de alcantarillado sanitario dentro de la urbanización para empatarse en un futuro al sistema de colectores previsto.

De no existir cloaca en funcionamiento ni prevista, se requiere para todo conjunto de viviendas la construcción por parte del urbanizador de una planta de tratamiento de aguas propia.

Para construcción de una única vivienda en un lote particular que cumpla con las medidas mínimas reglamentarias se podrá utilizar el tanque séptico siempre y cuando el estudio de infiltración demuestre que existe suficiente capacidad de absorción del suelo. Se aplica la misma normativa indicada en el último párrafo del artículo N°16 siempre y cuando corresponda.

#### **3.12.1. Hidrantes**

Al desarrollador, la entidad o empresa promotora de obras públicas o privadas que construyan nuevas urbanizaciones, centros comerciales, multifamiliares, construcciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, industria y comercio, en general, así como cualquier otra edificación, les corresponderá instalar los hidrantes, conforme al ordenamiento jurídico respectivo. Esta disposición solo se aplica en los casos de edificaciones cuya área de construcción supere los 2000 metros cuadrados, siempre y cuando no existan hidrantes cercanos, según los parámetros dispuestos en la normativa vigente.



**Art. 3.13. Urbanizaciones de viviendas de interés social**

Los proyectos de viviendas de interés social, exceptuando el área, cobertura y frente mínimos estipulados en la zonificación del presente plan regulador, por estar dirigidos a los estratos sociales más necesitados, podrán acogerse a las regulaciones específicas recogidas en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, Capítulo V (Normas para Vivienda Progresiva), con el propósito de reducir sustancialmente los precios de la unidad de vivienda. Estas regulaciones regirán para los proyectos promovidos por el Estado o iniciativa privada, y destinados a los estratos sociales con niveles de ingresos bajo-bajo a medio-bajo.

Estas urbanizaciones estarán sujetas además a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).

**Art. 3.14. Presentación y visado de planos**

Todo interesado en realizar un fraccionamiento o una urbanización deberá llevar a cabo los trámites de presentación de planos constructivos para la obtención del visado municipal o permiso constructivo, cumpliendo con toda la normativa urbanística vigente, Capítulo VI del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU (Disposiciones Generales y Presentación de Planos).