

# Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

## **INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**

*(Nota de Sinalevi: Mediante el transitorio tercero del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, aprobado en sesión ordinaria N°6411 del 24 de octubre de 2019, se acordó derogar esta norma. De conformidad con el transitorio cuarto del reglamento antes referido, dicha derogación entrará a regir tres meses después de su publicación, es decir el 14 de febrero de 2020, por lo que a partir de esa fecha se hará la respectiva derogación)*

### **REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES**

Con base en la facultad otorgada al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo por la disposición del Artículo Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, la Junta Directiva de este Instituto aprobó en sesión No. 3391 del 13 de diciembre de 1982 el siguiente Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones que deroga el Reglamento citado vigente hasta la fecha y sus reformas.

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones es el fruto de un análisis profundo de principios y elementos que sirven de orientación y no sólo de control, al desarrollo del país en la época de crisis que vivimos. Consideramos necesario efectuar modificaciones de fondo tendientes a ajustar el Reglamento a los cambios constantes que se producen en la época actual.

El Reglamento consta de los siguientes artículos:

Generalidades, fraccionamientos, urbanizaciones simples, desarrollos residenciales de conjunto, proyectos promovidos por el Estado y Reglamento Parcial de Construcciones.

Promueve una reducción en el costo de las urbanizaciones al introducir modificaciones o cambios en la infraestructura vial para que resulte más sencilla y económica, satisfaciendo de esta manera una necesidad del país. Las vías responden al uso que se les van a dar. Al reducirse los anchos de las pistas de rodamiento, el área que queda en exceso se puede usar como áreas verdes por donde pase la infraestructura de Acueductos y Alcantarillado, lo que

reduce igualmente su costo debido a que al darse estas condiciones se produce un ahorro en otros materiales, equipo y tiempo requerido para la urbanización y para la municipalidad un ahorro en el mantenimiento de los pavimentos.

Estimula la construcción de viviendas, en especial las de interés social, que son aquellas que llevan incluida la solución de vivienda en las que se baja significativamente el costo de urbanización, produciéndose en esta forma, un incentivo para efectuar estos desarrollos.

Regula los proyectos habitacionales de conjunto que son igualmente de interés social, independientemente de las clases sociales a que vayan dirigidos, toda vez que el Estado se beneficia con el desarrollo de proyectos con altas densidades, calles angostas, vías peatonales y de uso restringido.

Contempla los proyectos de vivienda progresiva que son urbanizaciones en las que se venden lotes con dotación de servicios diferida.

Regula la cesión de áreas públicas para la instalación de edificios comunales y áreas recreativas. El propósito de estas normas es el de valorar dichas áreas y exigir una dotación en relación con las necesidades reales para una población creciente cuyos servicios no son previstos.

Modifica el porcentaje de áreas a ceder; que puede reducirse ajuicio del INVU y la Municipalidad en forma conjunta, en el caso de fraccionamientos y urbanizaciones residenciales fuera de distritos urbanos.

Exige en todas las urbanizaciones la dotación de áreas comerciales y de oficinas públicas y privadas para promover una interacción social entre las mismas, evitando que estos centros se conviertan en simples dormitorios.

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo ejercerá la vigilancia y autoridad señalada en la Ley de Planificación Urbana para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en este Reglamento.

## **INTRODUCCIÓN**

Para efectos de simplificar el uso del Reglamento, las normas se han agrupado según el tipo de desarrollo que se va a llevar a cabo, separándolas en normas para: Fraccionamiento,

Urbanizaciones Simples, Desarrollos Residenciales de Conjunto y Proyectos Financiados o Promovidos por El Estado. Además se incluye un Reglamento Parcial de Construcción.

El cumplimiento de las funciones que, para el control de los fraccionamientos y urbanizaciones, asigna al Instituto de Vivienda y Urbanismo y a su Dirección de Urbanismo el artículo 10, inciso 2), de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, se ceñirá a las disposiciones del presente reglamento.

## **CAPÍTULO I**

### **Generalidades**

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

**I.1** Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por el Plan Regulador o en su defecto, por organismos competentes;

**I.2** 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;

**I.3** 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;

**I.4** 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;

**I.5** Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona;

**I.6** Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto;

**I.7** 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;

**I.8** En una misma finca podrán darse proyectos combinados, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles;

**I.9** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

**Plan Regulador:** El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

**Uso de la tierra:** La utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o ambas cosas, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

**Zonificación:** la división de una circunscripción territorial en zonas de uso para efecto de su desarrollo racional.

**Fraccionamiento:** 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 derecho 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.

**Urbanización:** El fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante la apertura de calles y provisión de servicios.

**Mapa Oficial:** 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.

**Renovación Urbana:** El proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; incluye la conservación de áreas urbanas y prevención de su deterioro.

**Área urbana:** El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

**Distrito Urbano:** La circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador.

**Área Metropolitana:** El conjunto de áreas urbanas correspondientes a distintas jurisdicciones municipales y que, al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana.

**Retiros:** Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

**El Instituto:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 4°. Adiciónese las definiciones legales anteriores con las siguientes:

**El INVU:** El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

**Áreas Comunales:** Las que se destinan al uso público, aparte de calles y carreteras

para fines educativos, de salud, culto, recreación, beneficencia y similares.

**Área sin restricciones:** Aquella sobre la que no recaiga restricciones para fraccionar, tales como: reservas establecidas, zonas inundables, deslizables o similares, reserva para carreteras nacionales o regionales, cañones de río, pendientes mayores del 20°/o, servidumbres, etc.

**Área previamente urbanizada:** Todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada.

**Alamedas:** Vías de tránsito peatonal exclusivamente.

**Antejardín:** El espacio comprendido entre la línea de la propiedad y la de construcción.

**Caminos vecinales:** Aquellos caminos públicos no clasificados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes como carreteras ni por la Municipalidad como calles urbanas. Se le aplicarán las normas de vías primarias.

**Carreteras especiales de accesos restringidos:** Aquellas a las cuales sólo se permite el acceso o salida de vehículos en determinados puntos. De sección transversal variable de acuerdo a las necesidades y las características topográficas.

**Carreteras regionales:** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red de Carreteras establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por servir exclusivamente a una región y llenar alguno de los siguientes requisitos: a) conectar dos ciudades que, conforme al último censo, tengan una población mínima de dos mil habitantes; b) comunicar una ciudad de dos mil habitantes o más con una carretera nacional o regional, puerto aéreo o marítimo o con un ferrocarril; c) tener un tránsito promedio diario no menor de 200 vehículos.

**Carreteras Nacionales :** Todos los caminos públicos incluidos como parte de la Red Nacional de Carreteras establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por llenar alguno de los siguientes objetivos: a) unir a Costa Rica con un país vecino; b) conectar dos provincias; c) comunicar dos ciudades que

en el último censo aparezcan con una población mínima de cinco mil habitantes; o bien, d) conectar una ciudad de cinco mil habitantes o más con otra carretera nacional, puerto aéreo y marítimo, con una red ferroviaria.

**Calzada:** Es la franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

**Derecho de vía:** El ancho total de la carretera, calle, sendero servidumbre, esto es, la distancia entre líneas de propiedad incluyendo en su caso calzada, fajas verdes y aceras.

**Densidad residencial bruta:** Relación entre el número de familias o de personas de una unidad residencial y la superficie de ésta en hectáreas.

**Calles marginales :** Calles secundarias : paralelas a las carreteras. A criterio del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, cualquier carretera especial, nacional o regional puede requerir calles marginales para acceso de los lotes que den frente a ella.

**Línea de construcción:** La que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

**Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.

**Obras de infraestructura :** Conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como : abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad, además de vías públicas.

**Propiedad horizontal:** Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento o edificio y comunera de los bienes afectos al uso común.

**Vías Públicas:** Aquella cuyo tránsito actual o futuro es de importancia. Canaliza las vías secundarias y sirve para conectar con otros sectores de la ciudad o carreteras. Vías Secundarias: aquellas cuyo tránsito es continuo y atiende a no más de 120 unidades de vivienda.

Incluye calles en "U" (anillos), ciegas y de continuidad limitada.

**I.10** Este reglamento será aplicado en todo el territorio nacional y en tanto no exista en la localidad un plan regulador que indique una norma diferente.

## **CAPÍTULO II**

### **Fraccionamiento**

El propósito de este Capítulo es definir las condiciones urbanísticas y técnicas indispensables para que las Municipalidades permitan fraccionamientos; por tanto para todo fraccionamiento de terrenos será indispensable cumplir con los siguientes requisitos:

#### **II.1 Requisitos.**

**II.1.1** En distritos sujetos a control urbanístico no se requiere el visado municipal cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 ha., cuando su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que estos casos no interesan al uso urbano.

**II.1.2** 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.

**II.1.3** Los lotes deberán contar con los servicios mínimos existentes en la zona.

#### **II.2 Accesos:**

**II.2.1 Lotes frente a servidumbre:** Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, el INVU y las Municipalidades podrán admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas:

La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote.

**II.2.1.1** En subdivisiones hasta de tres (3) lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros (3,00 m.) de ancho. De éstos, noventa centímetros (0,90 m.) corresponderán a la acera. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 60 metros.

**II.2.1.2** Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro (1,00 m.) adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros (6,00 m.) de ancho.

**II.2.1.3** Frente a servidumbres solamente se podrá segregarse un máximo de seis (6) lotes.

**II.2.1.4** Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deberán tener las medidas reglamentarias. 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 de tapias.

Artículo II.2.1.5. La segregación autorizada frente a servidumbre, en los términos de los artículos anteriores, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas a prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquél a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres, ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios en los lotes interiores."

"Artículo II.2.1.6. Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5 000 m<sup>2</sup>, en estos casos los planos individuales deben indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso forestal", según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura.

Las servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros y deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales.

***(Así REFORMADO PARCIAL Y TÁCITAMENTE por la Sesión N° 5281 de 28 de mayo de 2003, publicada en La Gaceta 107 de 05 de junio de 2003, la cual reforma la Sesión N° 5277 de 14 de mayo de 2003 la cual había reformado parcialmente los puntos II.2.1.5 Y II.2.1.6., del presente artículo.)***

**II.2.2** La Municipalidad podrá, mediante acuerdo que así lo estipule, aceptar el fraccionamiento en propiedades que enfrenten vías existentes, aún cuando éstas no sean las reglamentarias. En este caso, deberán tomarse las previsiones para su normalización futura. El fraccionador deberá hacer todas las mejoras que determine la municipalidad sobre la mitad de la calle a que enfrenten los lotes incluida su ampliación.



**II.2.3** Lotes con frente a vía pública menor a la norma: En terrenos que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división en lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros (3,00 m.).

Esta franja que sirve de acceso al lote interior no excederá de treinta metros (30,00 m.) de longitud para 3 m. de ancho y de cuarenta metros (40,00 m.) para 4 m. de ancho.

Esta área no será computable para el cálculo del área mínima del lote, ni podrá construirse en ella.

**II.2.4.** El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y en ausencia de éstos a lo establecido en **III.3.**

En casos calificados, la Dirección de Urbanismo, tomando en consideración la situación socio-económica de la zona y de las personas favorecidas, podrá aplicar los mínimos establecidos en el Artículo V.5 para Vivienda Progresiva.

### **II.3 Cesión de Áreas Públicas:**

Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades o de zonas previamente urbanizadas, cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un 10°/o (diez por ciento) del área, sin restricciones, excepto cuando el fraccionamiento sea agropecuario.

*(Así reformado el punto II.3 de este artículo por Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996.)*

**II.3.1** La Municipalidad utilizará el área pública cedida según el orden de dotación indicado en el Artículo **III.3.**

**II.3.2 Servicios Particulares:** Se aplicará lo indicado en el artículo **III.3.6.3.2.**

Todas las áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. En áreas mayores a los 250 metros cuadrados la cesión de áreas públicas se dará en el sitio. Las áreas para servicios particulares deberán dejarse en todos los fraccionamientos cuando resulten mayores de 100 metros cuadrados.

*(Así reformado el punto II.3.2 de este artículo por Resolución de la Sala Constitucional N° 4205-96 del 20 de agosto de 1996.)*

**II.3.3** Cuando exista mapa oficial, la Municipalidad podrá negociar el pago en efectivo del área de parque y facilidades comunales de las urbanizaciones en las áreas determinadas por el Plan de manera que pagadas estas de inmediato, adquiera otras ubicadas en los sitios indicados en el mapa oficial. Estas áreas se denominarán reservas municipales a negociar. El área correspondiente o juegos infantiles deberá dejarse en el sitio necesariamente.

En caso de que el propietario no desee negociar dichas áreas, estas de dejarán en el sitio indicándolas en el plano de la urbanización como área o reservas municipales susceptibles de cambio.

***(Así ampliado por acuerdo de Junta Directiva, en sesión N° 3912 de 17 de abril de 1989)***

[Ficha artículo](#)

### CAPÍTULO III URBANIZACIONES

#### **III.1 Accesos :**

En lo referente a este aspecto se aplicará lo indicado en el Capítulo anterior.

#### **III.2 Vialidad :**

**III.2.1** El sistema vial de las urbanizaciones debe amarrarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación.

La Municipalidad podrá, mediante acuerdo que así lo estipule, aceptar la construcción de urbanizaciones aún cuando la vía de acceso al predio propuesto no sea la reglamentaria; en este caso deberá tomar las previsiones para su normalización futura.

Si la propiedad enfrenta vías existentes, tanto para fraccionamientos 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 vía a que enfrentan; en cuanto al ancho de la pista de rodamiento las mejoras deberán hacerse por lo menos en 3,00 m ó 4,50 m de acuerdo al tipo de vías. En el lado opuesto al caño deberán hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento. En casos muy especiales, cuando el derecho de vía no se pueda completar del lado opuesto de la urbanización, la Municipalidad podrá exigir gratuitamente una franja mayor de terreno para regularizar el ancho de la vía existente, siempre que no se pase del 25 % que fija la Ley de Planificación Urbana.

**III.2.2** Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía 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. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden. Para efectos de diseño se asimilan a las calles secundarias.

**III.2.3.** La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**III.2.4. Clasificación de vías :** El diseño geométrico para Vías públicas en Urbanizaciones, (cuyas normas incluyen el ancho de pavimento, franjas verdes y aceras y los elementos críticos de diseño) dependerá del volumen de tránsito promedio diario, de los accidentes topográficos,

de las pendientes, de la densidad de uso y de otros similares. Su clasificación, por otro lado, se hace de acuerdo a su importancia dentro de los desarrollos urbanos.

En esta clasificación se definen seis (6) tipos de vías, las que se enumeran a continuación, de acuerdo al orden decreciente de su derecho de vía y de su importancia.

**III.2.5 Vías reglamentadas por el Ministerio de Obras Públicas y transportes ( M.O.P.T.).** El derecho de vía de las carreteras y de los caminos públicos será el que indique el MOPT, pero las características geométricas de calzada y aceras se regirán por lo establecido en los puntos siguientes, quedando el resto del derecho de vía como zona verde. La vigencia de los alineamientos será de 18 meses.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.2.6 Calles locales : Reglamentadas por la Municipalidad :** cuando exista el respectivo reglamento aprobado; de lo contrario se regirán por lo dispuesto en este Reglamento, de acuerdo con la ley N° 5990 de 19 de abril de 1976:

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.2.6.1. Especiales :** Aquellas que se indican en los planes reguladores o en proyectos especiales o parciales debidamente aprobados, por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (I.N.V.U.).

Su sección será la indicada en cada caso y deberán integrarse adecuadamente a la vialidad existente o propuesta para la zona.

**III.2.6.2 Primarias :** Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función.

Requieren de las siguientes dimensiones: de catorce metros (14 m) de derecho de vía, nueve metros (9 m) de calzada, un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de acera y un metro (1 m) de franjas verdes.

Podrán habilitar un número ilimitado de lotes. En zonas industriales el derecho de vía será de 17 m.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.2.6.3 Secundarias :** Aquellas vías colectoras de las vías internas de la urbanización, tendrán un derecho de vía de 10 m, la calzada será de 7 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.2.6.4 Terciarias :** Aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes. Tendrán un derecho de vía de 8,50 m, con una calzada de 5,50 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III. 2.6.5 De uso restringido :** Son las terciarias que por sus características de continuidad limitada tendrán un derecho de vía de 7 m, una calzada de 5 m y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será 120 m.

En los casos definidos en el Capítulo V se podrá admitir una calzada de tres metros (3 m) inclusive sin pavimento.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.2 6.6 Calles en proyectos acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal :**

En estos casos los edificios deberán ubicarse de tal forma que, en una posible segregación posterior, las calles previstas como privadas puedan entregarse al uso público cumpliendo con las normas anteriores. El derecho de vía se calculará conforme a las normas anteriores, según número de viviendas.

**III. 2.6.7 Peatonales :**

**III.2.6.7.1 Alamedas o senderos peatonales:** Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 m con acera de 2 m al centro y el resto para zonas verdes. Cuando tengan salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200 m; si no, la longitud máxima será de 135 m.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.2.6.7.2** Cuando la distancia entre dos vías vehiculares sea mayor de doscientos cuarenta (240) metros, deberá subdividirse el bloque mediante un espacio abierto para producir un paso

peatonal intermedio no menor de 6,00 m de ancho. En este caso no se exigirá el antejardín si no hay lotes que enfrenten a él.

### **III.2.6.7.3 Derogado**

***(Así derogado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986, aunque en la publicación de este reglamento en la Colección de Leyes y Decretos de 1983, semestre I tomo II, no aparece dicho numeral)***

### **III.2.6.8 Normas generales**

Las calles sin salida deberán rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas, "te" o "martillo" (ver esquema de diseño geométrico).

**III.2.6.8.1** El INVU y la Municipalidad revisarán, a nivel de anteproyecto, el tipo de vía que se puede utilizar en cada urbanización, para lo cual tomarán en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la generación de tránsito y continuidad vial, entre otras.

**III.2.6.8.2** En el caso de urbanizaciones ubicadas en áreas que no permitan una integración adecuada con el resto de la zona, el INVU y la Municipalidad correspondiente podrán aceptar derechos de vía distintos a los que se proponen en este reglamento, siempre y cuando se les demuestre fehacientemente que con el diseño propuesto se obtienen iguales o mayores ventajas para la comunidad.

**III.2.6.8.3** En el caso de urbanizaciones en cuyo diseño se utilice más de un 20 % del terreno para vías públicas, el INVU y la Municipalidad podrán exigir modificaciones si el diseño no fuere adecuado según resolución justificada. Se exceptúa de este cómputo el área requerida para proyectos municipales especiales o del MOPT.

**III. 2.6.8.4** La pendiente máxima de las vías será del siguiente orden: Para calles primarias y especiales un 17% en tramos menores a ciento cincuenta metros se podrán tener pendientes hasta de un 21%, para calles secundarias, terciarias y de uso restringido un 20% y en tramos no mayores a ciento cincuenta metros (150 mts.) se podrán tener pendientes hasta de un 22%.

*(Así reformado el inciso anterior mediante sesión N° 5677 del 11 de junio de 2008)*

### **III. 2.6.9 Intersecciones**

**III.2.6.9.1** La distancia mínima entre dos intersecciones vehiculares será de cuarenta (40) metros, entre las líneas de centro de las calles.

**III.2.6.9.2** 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 (15 m) fuera del derecho de vía, antes del empate. Los niveles de calle 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.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.2.6.9.3** El inicio de los espacios de estacionamiento público sobre las vías no podrá quedar a menos de 100 m de una intersección de carreteras y de 40 m en el caso de calles.

### **III.2.6.10 Diseño Geométrico**

**III.2.6.10.1** Las vías públicas deberán construirse según el folleto del INVU denominado Normas Mínimas de Diseño Geométrico en Urbanizaciones o según se detalla en los cuadros denominados "Clasificación de Carreteras y Caminos" para vías reguladas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**III.2.6.10.2** En el caso de calles con jardinera 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 120cm.

**III.2.6.10.3** La capa de rodamiento deberá construirse según las normas sobre espesor, materiales y construcción que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad, de acuerdo con sus respectivas competencias, para lo cual se debe recabar su opinión a nivel de anteproyecto.

El INVU y la Municipalidad podrán rechazar los materiales o especificaciones de construcción propuestos para las calzadas cuando estos no estén acordes con la topografía o con el flujo de tránsito previsto.

### **III. 2.7 Vías Férreas :**

**III.2.7.1** Clasificación : Se distinguen cuatro clases de vías férreas de acuerdo con su importancia, tráfico, alineamiento, pendiente máxima, velocidad máxima y características constructivas de rieles, uniones y traviesas.

**III.2.7.2** Derecho de vía mínimo : Clases 1ª. y 2ª. : 17 metros

Clases 3ª. y 4ª. : 14 metros

**III.2.7.2.1** No se permitirá que enfrenten a la vía férrea lotes de urbanizaciones o fraccionamientos, excepto cuando se construyan calles marginales.

**III.2.7.2.2** Cuando el derecho de vía, no sea propiedad de la empresa ferrocarrilera se entenderá como una servidumbre exclusiva y por lo tanto no podrá ser utilizada para establecer sobre ella otro tipo de servidumbre o derecho de paso salvo que así lo autorice la empresa.

**III.2.7.2.3** El derecho de vía de calles marginales para el ferrocarril será de 11 m. El área pavimentada será de 6 m, tendrá una acera de 1,15 m y una franja verde de 2,50 m. El resto se ubicará del lado del ferrocarril, sin acera.

**III.2.7.4** El número de cruces transversales a la vía férrea debe ser el mínimo y su ubicación y diseño quedan sujetos a la autorización del MOPT,

**III.2.7.5** En los sitios en donde no se prevean calles marginales, parte del área pública a ceder a las Municipalidades se deberá ubicar a lo largo de la vía férrea con un ancho mínimo de (6) metros, como parque lineal con acceso por los extremos y en donde no se permitirá ningún tipo de construcción.

Las construcciones en los lotes colindantes con la vía férrea, cuando no existe calle marginal, deberán guardar un retiro de construcción de 3 m sobre esa colindancia.

**III.2.7.6** Los planos de urbanización o de fraccionamiento en terrenos atravesados o colindantes con vía férrea, deberán contar con la aprobación del MOPT.

**III.2.8 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 estas mantendrá una debida relación con las cunetas de drenaje pluvial y las rasantes del pavimento. Para usos comerciales se podrá exigir un ancho de acera mayor al fijado en este Reglamento, a criterio del INVU y la Municipalidad.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)**

**III.2.8.1** El acabado de las aceras será antideslizante.

**III. 2.8.2 No se permitirán gradas en las aceras, salvo en las vías peatonales.**

**III.2.8.3** La pendiente en el sentido transversal tendrá como máximo el 3 % y como mínimo el 2 %.

**III.2.8.4** En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel debe salvarse con rampas construidas en la franja verde. Cuando esta no exista, la rampa se deberá resolver en una longitud máxima de cincuenta centímetros (50 cm.). Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor en un 30% de la que tiene la acera.

### **III.2.9 Franjas verdes:**

**III.2.9.1** En urbanizaciones que no sean de interés social donde se desarrollen proyectos de vivienda, las franjas verdes intermedias entre la calzada y la acera, tendrán arborización utilizando especies de árboles o arbustos que por sus características de crecimiento no interfieran con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura; dichas franjas serán interrumpidas 20 metros antes de las esquinas. El tipo de plantas a utilizar deberá incluir especies nativas de floración vistosa y especies que den alimento a la fauna, ajustándose a las recomendaciones técnicas que al respecto dicte la Dirección Forestal del Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas.

En las áreas de juegos infantiles y de parque se dará preferencia a árboles frutales. Los árboles a utilizar deberán incluir especies de floración vistosa.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3928 de 19 de junio de 1989)**

**III.2.9.2** Cuando las franjas verdes no sean iguales en ambos lados de la calzada, la franja más angosta deberá colocarse en el lado en donde se ubiquen las líneas eléctricas.

Las especies a usar en las jardineras deberán cumplir con lo indicado en el artículo anterior.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3928 de 19 de junio de 1989)**

**III.2.9.2.1** Cuando las franjas verdes no sean iguales en ambos lados de la calzada, la franja más angosta deberá colocarse en el lado en donde se ubiquen las líneas eléctricas.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986, el cual eliminó el párrafo 1°)**

**III.2.9.2.2** Las cunetas tendrán un diseño tal que permitan el acceso de vehículos al área no pavimentada de la calle (espaldón) para su eventual utilización como estacionamiento.

### **III. 2.10 Ochavos:**

En todo cruce de calles se recortarán las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de dos metros cincuenta centímetros (2,50) por cada lado. En el caso de preferirse una curva, ésta deberá estar inscrita dentro de las líneas de propiedad y el ochavo.

### **III.2.11 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 cm. y estar ubicadas fuera de la sección curva de la intersección.

### **III.2.12 Cordón y caño.**

El cordón y caño en las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con radio" mínimo de seis (6) metros. En el caso de zonas industriales o comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo (nunca menor de sesenta 60 grados) en las esquinas, el radio se incrementará a diez (10) metros como mínimo.

### **III.2.13 Colocación de objetos en áreas públicas:**

Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, aceras 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.

### **III.2.14 Señalamiento de vías:**

El señalamiento de calles y avenidas, incluyendo todas las indicaciones: altos, flechas direccionales, velocidad y otros, correrá por cuenta del urbanizador y se hará mediante letreros que proveerá el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, diseñados de acuerdo a normas establecidas conjuntamente con el Consejo Nacional de Rehabilitación y Educación Especial.

Dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad, caso contrario deberá pagarse al M.O.P.T. La altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por el Departamento de Señalamiento Vial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

### **III.2.15 Estacionamiento sobre calles primarias:**

En conjuntos que contemplan la construcción de más de 50 unidades de vivienda y que tengan frente a calle primaria se proveerá un área de estacionamiento para vehículos de transporte colectivo y sitio adecuado en la acera para la eventual construcción de refugios de espera a cubierto, ampliando el derecho de vía en no menos de 2,50 m. y por una longitud de 12 m.

## **III. Lotificación:**

### **III.3.1 Amanzanamiento:**

El tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes dependerá del desarrollo urbano circundante y de las condiciones existentes de la zona, adaptadas a la forma y cabida de parcelas y a la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas.

### **III.3.2 Lotificación:**

**III.3.2.1** El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requisitos de zonificación y en ausencia de éstos, a los siguientes:

	<b>Zona</b>	<b>Área mínima</b>	<b>Frente mínimo</b>
Con servicio cloaca:	de 1 nivel	72 m <sup>2</sup>	6 metros
	2 niveles	60 m <sup>2</sup>	4 metros
	urbanización	90 m <sup>2</sup>	6 metros

Sin servicio de cloaca:

Tanto en urbanización como en conjuntos habitacionales, los frentes serán los mismos que los establecidos para lotes con servicio de cloaca. El área se determinará por la prueba de infiltración.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.3.2.2** Frente a curvas y rotondas, el frente podrá ser de 3,50 m siempre que el área sea la mínima establecida.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.3.2.3** Las pruebas de filtración deberán efectuarse (según especificaciones del Ministerio de Salud) por cada 5000 m<sup>2</sup>. Los resultados se deben reportar en función del tiempo que tarda en bajar el nivel de agua 2,5 cm. en condiciones saturadas del terreno en cada hueco (prueba).

**III.3.2.4** Las pruebas de infiltración se harán conjuntamente con los estudios preliminares y su resultado será enviado a la Institución u oficina encargada en la zona. En casos de que se alteren sustancialmente las condiciones naturales del terreno por razones de topografía u otros, se requerirá una nueva prueba de filtración para los niveles finales.

La Dirección de Urbanismo y el Ministerio de Salud se reservan la facultad de modificar el área mínima o la norma de diseño si las pruebas así lo exigieran.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.3.2.5** El fondo del lote no será mayor de siete 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.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.3.2.6** Derogado

***(Así derogado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.3.2.7** Hasta donde sea posible, los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño.

**III.3.2.8** Para el diseño de los drenajes de aguas negras se aplicarán las normas establecidas por el Ministerio de Salud en caso de tanque séptico y de A y A para caso de colectores.

**III.3.2.9** En 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 del 30% se deberá presentar el 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, Energía y Minas.

***(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3928 de 19 de junio de 1989)***

**III.3.2.10** Derogado

***(Así derogado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.3.2.11** Derogado

***(Así derogado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)***

**III.3.2.12** En lotes de mayor tamaño se podrán construir más unidades de vivienda por lote, ya sean unifamiliares o multifamiliares.

En este caso privarán las densidades que fije la zonificación y en su defecto se aplicará la siguiente norma:

- Cobertura máxima: 60%
- Área de piso: 180% del tamaño del lote.
- El número de unidades se calculará considerando el siguiente cuadro:

### UNIDADES DE VIVIENDA POR LOTE (Área de acuerdo con dormitorios)

Resultan de la división del área del lote entre el área permisible según el cuadro.

<b>Nº de dormitorios</b>	<b>sin cloaca *</b>	<b>con cloaca</b>	<b>Conjuntos habitacionales</b>
3		90	60
2		75	45
1		60	30

\* Prueba de infiltración.

Las regulaciones en cuanto a acueductos, alcantarillados sanitarios y drenaje pluvial se regirán por las normas que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)**

**III.3.3 Áreas Industriales:** Cuando no exista zonificación industrial se aplicará la siguiente norma: Las parcelas no podrán tener un frente menor de catorce (14) metros, ni un área menor a cuatrocientos veinte (420 metros cuadrados).

**III.3.4 Áreas Comerciales:** Los lotes para comercio podrán ser de dimensiones menores a las establecidas para áreas residenciales, siempre y cuando formen parte de un conjunto o centro comercial debidamente planeado para el cual se provean facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles.

\* Estas áreas serán aplicables siempre y cuando la permeabilidad del terreno lo permita.

### **III. 3.5 Zonas Especiales :**

**III.3.5.1 . Áreas artesanales :** Para este uso podrán aceptarse lotes de menor tamaño del reglamentario en la zona, según el uso prevaleciente, ajuicio del INVU.

**III.3.5.2 Usos Mixtos :** Un proyecto de urbanización puede incluir a la vez áreas residenciales, comerciales, industriales o especiales, aparte de las de uso comunal, siempre que los usos sean compatibles. En estos casos deberá designarse claramente cada uso y guardar conformidad con las normas de zonificación. Las áreas de usos industriales o las comerciales de actividad nocturna o de aquellas que generen excesivo tráfico de vehículos, se deben separar de las residenciales mediante franjas intermedias con ancho no menor de treinta (30) metros. Dichas franjas serán destinadas a áreas verdes, permitiéndose establecer en ellas vías con un ancho no mayor de veinte (20) metros, con localización recargada hacia la zona de uso industrial o comercial. Todo esto salvo que el reglamento de zonificación lo defina distinto.

### **III. 3.6 Áreas Públicas :**

La Ley de Planificación Urbana, al obligar a la cesión de áreas públicas, prevé que en las urbanizaciones existan los terrenos necesarios para la instalación de edificios comunales y áreas recreativas.

El propósito de estas normas es el de revalorar dichas áreas y exigir su dotación en relación con las necesidades reales para una población creciente cuyos servicios no son previstos.

**III.3.6.1 Áreas a ceder :** El urbanizador o fraccionador cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal el siguiente porcentaje de área urbanizable:

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)**

**III.3.6.1.1 Urbanización o fraccionamiento residencial:** El criterio a utilizar es el de densidad habitacional debiendo cederse (20) metros cuadrados por lote o 20 m<sup>2</sup> unidad de vivienda. Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en viviendas de interés social en cuyo caso el mínimo será del 10%.

— Comercial 10%

— Industrial 10%

— Turismo 15%

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3833 de 15 de junio de 1987)**

**III.3.6.1.2 Derogado**

**(Así derogado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)**

**III.3.6.1.3** Del porcentaje citado, en los desarrollos industriales, comerciales y en los residenciales de baja densidad (menos de 80 hab./ha), se ubicará necesariamente en el sitio de la urbanización un tercio y podrán negociarse los otros dos tercios con el municipio, para



que éste invierta el dinero en la compra de terrenos para uso comunal en otros sitios, todo de acuerdo con el artículo 41 de la Ley de Planificación Urbana.

En estos casos, se deberá contar con el avalúo de Tributación Directa y recabar la autorización de la negociación de la Dirección de Urbanismo.

El dinero que se obtenga deberá invertirse en mejorar áreas comunales existentes o en la compra de nuevos terrenos para este uso donde se hayan reservado o se consideren necesarios.

**(Así reformado parcialmente por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión de 17 de marzo de 1986, el cual modificó el párrafo 2º)**

### **III.3.6.2 Áreas Verdes :**

**III.3.6.2.1** 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 : por lote o casa 10 m<sup>2</sup>/ 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.

**III.3.6.2.2** 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.

**III.3.6.2.3** 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 distancias 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 deberán tener un frente mínimo de 10 m y no formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.

**III.3.6.2.4** El urbanizador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada.

Para la arborización de las áreas de parque y juegos infantiles se seguirá lo indicado en el artículo **III.2.9.1.**

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3928 de 19 de junio de 1989)**

**III.3.6.2.5** 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, terraceos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso. En todo caso proveerá salidas de agua potable, distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de cincuenta metros (50 m) 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 1000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.

**III.3.6.2.6** Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, el INVU proveerá planos de juego cuyo uso recomienda. Las copias de planos serán pagadas por los interesados. Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador. En el 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.

**III.3.6.2.7** 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 determinará la Municipalidad.

**III.3.6.2.8** De los indicados 10 m<sup>2</sup>/ familia se destinará para juegos infantiles : 2 m<sup>2</sup>/ vivienda a zona de juego para párvulos (menores de 3 años ).

4 m<sup>2</sup>/ vivienda a zona de juego para niños de (3 a 7 años ).

4 m<sup>2</sup>/ vivienda a zona de juego para niños en edad escolar (mayores de 7 y menores de 13 años ).

**III.3.6.2.9** En el área de juegos para niños en edad escolar se podrán incluir canchas de fútbol infantil, de baloncesto y de uso múltiple. En el área para párvulos se debe incluir un área para bebés con las debidas facilidades para que los adultos puedan permanecer períodos prolongados de tiempo.

**III.3.6.2.10** En las áreas destinadas a parque, juegos y en general a recreación al aire libre, el urbanizador proveerá espacios abiertos para refugio de las personas, con un área mínima de

6 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados. Por fracción adicional de parque se incrementará proporcionalmente el área de refugio. El diseño de estas estructuras deberá contar con la aprobación del INVU y el Ministerio de Salud y la Municipalidad.

### III.3.6.3 Servicios Comunes :

Las 2/3 partes del área pública que corresponden a servicios comunales 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 establecen el número de metros cuadrados requeridos por vivienda y la prioridad (en orden decreciente) : En el barrio a no más de 1000 m de la vivienda más alejada :

m <sup>2</sup> /vivienda	
<b>2,5</b>	Kinder
<b>8,0</b>	Escuela
<b>1,5</b>	Centro de Educación y Nutrición
<b>11,0</b>	Juegos deportivos
<b>0,5</b>	Policía
-----	
En el sector a no más de 2000 m	
<b>4,0</b>	Colegio
<b>1,5</b>	Centro Comunal
<b>1,5</b>	Biblioteca
<b>0,5</b>	Puesto de Salud
<b>0,5</b>	Oficina para servicios públicos
<b>1,0</b>	Educación Técnica
-----	
Distancias variables de acuerdo a densidad de población y jerarquía del poblado	
<b>1,5</b>	Guardería
<b>1,0</b>	Unidad Sanitaria

La prioridad o el uso puede 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.

Según las cifras anteriores el espacio comunal mínimo requerido por vivienda es de 35 m<sup>2</sup>. Cuando ocasionalmente, en proyectos de alta densidad el área indicada en el Artículo III.3.6.1.2 no sea suficiente para cubrir este porcentaje, el urbanizador deberá dejar hasta un 5% adicional en un lote inmediato al área pública para darle la oportunidad al Estado o a los particulares a través de la Municipalidad de su adquisición conforme a las leyes vigentes al respecto y para los usos previstos. Servicios particulares :

En urbanizaciones residenciales para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios el urbanizador deberá reservar áreas para los siguientes usos (indicados en m<sup>2</sup>/ vivienda) y en orden de prioridad :

m <sup>2</sup> /vivienda	Uso
<b>1</b>	Pulpería (abastecedor) a distancias no mayores de 300 m.
<b>3</b>	Supermercado y tiendas.
<b>0,75</b>	Oficina para servicios personales (barbería, soda, lavandería, salón de belleza, cafetería, bar).
<b>0,25</b>	Oficinas para servicios profesionales.
<b>0,50</b>	Artesanía, pequeña industria, talleres de reparación.
<b>0,50</b>	Estacionamiento.

La prioridad o el uso puede 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 que no requiere.

### III.3.6.3.3 Fondo Municipal para el Equipamiento Urbano : '

Cuando el urbanizador haya pagado en efectivo el área pública para servicios, el dinero deberá ser empleado por la Municipalidad únicamente para la compra y habilitación de terrenos reservados para los usos definidos en el artículo III.3.6.3. Las reservas de terreno para uso público deberán ubicarse de preferencia alrededor de las escuelas o colegios propuestos o existentes, siempre y cuando se de cumplimiento a las normas de distancia para recorridos peatonales. Estas zonas se denominan "unidades integrales de servicio". Las áreas que se deben reservar para cada uso se calcularán con base en las tablas anteriores y la densidad prevista en el área.

### **III.3.7 Protección de ríos :**

**III.3.7.1** En el caso de que se pretenda urbanizar fincas atravesadas por ríos o quebradas o que colinden con estos, deberá proveerse una franja de no construcción con un ancho mínimo de 10 m a lo largo del lecho máximo y medidos a cada lado del mismo, en la proyección horizontal. Esta franja será entregada al uso público en exceso de la indicada en el artículo III.3.6.3, para efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas similares. Sin embargo, cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% en frente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar como área pública.

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

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)**

**III.3.7.2** Para acequias y cauces de agua intermitentes, se considerarán 5 m en lugar de 10 m.

**III.3.7.3** En distritos urbanos, en el caso de que una vez cumplido el párrafo anterior queden franjas no construibles a orillas de cauces de agua, éstas deberán conformar una sola finca entre calles, no aptas para la construcción y deben tener carácter de protección al cauce.

**III.3.7.4** En el caso de cañones de río, los terrenos aledaños al cauce que tengan 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 de terreno, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.

En casos muy calificados el INVU y la municipalidad podrán autorizar algunas de estas obras cuando se demuestre que no producirán deterioro a la ecología local.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3773 de 17 de noviembre de 1986)**

**III.3.7.5** En el caso de terrenos con pendientes de más del 20 %/o o con laderas a orillas de cauces de agua, se deberán presentar, acompañando al anteproyecto de la urbanización, estudios geológicos de la zona a urbanizar que demuestren que los terrenos son aptos para construir.

**III.3.7.6** En caso que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 50 metros como mínimo, zona en que no se podrá construir ninguna obra, salvo las de 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.

**III.3.7.7.**—Para todos los tipos de terrenos indicados en el artículo III.7, se deberá presentar un plan de reforestación aprobado por la Dirección Forestal del Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas.

**(Así ampliado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3928 de 19 de junio de 1989)**

### **III.3.8 Entubamiento de ríos :**

Cuando la urbanización esté cruzada por un cauce de agua se podrán hacer trabajos de canalización o entubamiento, en cuyo caso deberán 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.

### **III.3.9 Movimiento de Tierras :**

**III.3.9.1** 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.

**III.3.9.2** La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.

**III.3.9.3** 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.

**III.3.9.4** Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de relleno; eventualmente el INVU y 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 compactación al INVU y la Municipalidad, todo sin responsabilidad de éstos.

El INVU y las Municipalidades se reservan 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.

**III.3.9.5** Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso el INVU podrá exigir la construcción de muros de retención y de elementos protectores contra accidentes, si fuere pertinente.

#### **III.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 pendientes 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 que en 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 del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

#### **III.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 (A y A). 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 cuarenta y cinco grados (45°) y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de agua al caer.

#### **III.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 cloacas dentro de la urbanización para empatarse en un futuro al sistema de colectores previsto.

De no existir cloaca en funcionamiento ni prevista, se contemplan las siguientes alternativas :

**III.3.12.1** Para conjuntos mayores a quinientas (500) unidades de vivienda se requiere la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras propia : salvo que con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) se negocien conjuntos mayores con tanque séptico.

**III.3.12.2** En conjuntos con un número menor de lotes o viviendas se deberá adecuar el tamaño mínimo de lote para el uso de tanque séptico según lo fija este Reglamento.

#### **III.3.13 Telecomunicaciones:**

**III.3.13.1** La construcción de la red telefónica principal, cuyo diseño aprobará en cada caso el ICE, puede hacerse con empresas privadas o contratarse directamente con el ICE.

**III.3.13.2** En el proyecto deben estar contemplados los armarios de distribución telefónica cuya ubicación debe ser consultada al ICE a nivel de anteproyecto, a fin de que se reserven los espacios necesarios.

**III.3.13.3** Localización de redes: El paso de redes para servicios de electricidad, acueductos y alcantarillado u otros sistemas, deberá estar localizado preferiblemente en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público. Por lo tanto no serán aceptables servidumbres prediales en oposición a la norma indicada.

Cuando la propiedad se encuentre ya afectada por servidumbre como las indicadas, estas deberán quedar igualmente en área pública pudiendo incorporarse en calles, parques o juegos infantiles.

**(Así ampliado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 55 de 17 de febrero de 1988)**

#### **III.3.14 Infraestructura y Acabados :**

Las entidades competentes determinarán las obras de infraestructura que requieran los fraccionamientos y urbanizaciones, considerando la localización y carácter de los mismos y atendiendo a las normas aplicables.

Las municipalidades dictaminarán acerca de los acabados de pavimentos, drenajes pluviales, aceras y similares.

**III.3.14.2** La aprobación de los planos constructivos por la Municipalidad no constituye aprobación para segregación de lotes. Para este trámite debe recabarse un visado especial, en donde se indique claramente que se da para los efectos del artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana.

### **III.3.15 Garantías de cumplimiento de obra**

**III.3.15.1** Cuando un municipio está anuente a autorizar la segregación de lotes sin que se hayan incluido las obras de urbanización, deberá exigir para esto la garantía que menciona el artículo 38 de la Ley N° 4240 (Planificación Urbana).

Para estos casos, se remitirán al INVU los siguientes documentos:

- Tipo de garantía ofrecida.
- Presupuesto de las obras hechas y faltantes, firmado por el responsable de una compañía constructora autorizada.
- Presupuesto de la arborización requerida asegurando el mantenimiento de los árboles durante los primeros dos años.

Este documento debe contar con el visto bueno de la Dirección Forestal del Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3928 de 19 de junio de 1989)**

**III.3.15.2** El INVU resolverá en un plazo no mayor de un mes si la garantía y el monto son satisfactorios y lo comunicará a la municipalidad para lo que proceda.

**III.3.15.3** En ningún caso se otorgarán permisos de segregación con base en anteproyectos.

[Ficha artículo](#)

## **CAPÍTULO IV DESARROLLOS DE CONJUNTOS RESIDENCIALES**

Este capítulo se refiere a normas para proyectos de urbanización o fraccionamiento que incluyen como parte del mismo la construcción de unidades habitacionales (viviendas unifamiliares en una o dos plantas, en hileras, aisladas o semi-aisladas; viviendas bifamiliares en dos plantas en hileras aisladas o semi-aisladas y multi-familiares en varias plantas.

### **IV. 1 Propósitos :**

El propósito de estas normas es dar mayor libertad de diseño en estos proyectos pues este tipo de solución permite obtener coberturas menores, densidades más altas, conjuntos con valor estético, mejor ubicación de los servicios, evitando a la vez que terrenos urbanos permanezcan ociosos por tiempo prolongado.

### **IV.2 Requisitos:**

**IV.2.1** Para acogerse a los beneficios de este programa es requisito que las densidades netas de los proyectos oscilen entre 160 y 350 hab./ha en zonas que carecen de colectores de aguas negras (cloacas) y entre 250 y 700 hab./ha donde existe cloaca. La Dirección de Urbanismo podrá admitir densidades mayores sujetas a estudios que demuestren que la infraestructura y los servicios existentes son suficientes o que alternativamente el urbanizador está en capacidad de proveerlos.

**IV.2.2** Para área de lote regirá lo establecido en el capítulo de urbanizaciones \* **III.3.2.12**. En cuanto al frente del lote, altura y cobertura, los mínimos son los siguientes :

#### **IV.2.2.1 Frente:**

<b>N° de pisos</b>	<b>Tipo de construcción</b>	<b>Frente</b>
1	Hilera	6,00 m
1	Semiaislada	7,50 m
1	Aislada	8,00 m
2	Hilera	4.00 m
2	Semiaislada	7,00 m

3 o más pisos      Multifamiliar      10,00 m

**(Así reformado tácitamente por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 6 de 3 de agosto de 1987, el cual modificó la última fila de esta tabla)**

**IV.2.2.2 Altura de edificación :** En ausencia de Plan Regulador, la altura máxima de edificación se fija en 4 pisos y 5 en el caso de dúplex a partir de 4 piso.

**IV.2.2.3 Coberturas :**

Viviendas en 1 planta	70 %
Viviendas en 2 plantas	60 %
Viviendas en 3 a 4 plantas o ( 5 en dúplex )	50 %

**IV.3 Incentivos :** En proyectos de conjunto en terrenos mayores de 5000 m<sup>2</sup> podrán darse coberturas mayores siempre que el área pública a ceder al municipio se aumente. Todo según negociación aprobada por la Dirección de Urbanismo.

**IV.4 Retiros de construcción :** En casas unifamiliares no se exige el retiro lateral salvo que sean de material combustible. En multifamiliares éste será como mínimo de 1/3 de la altura del edificio, cuando éstos se separen de la colindancia. El retiro posterior será de 3 m. como mínimo o de 1/3 de la altura del edificio más alto rigiendo el mayor, pudiendo sustituirse el retiro posterior por un patio de área equivalente.

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3833 de 15 de junio de 1987)**

**IV.5 Área de piso**

Será permitido construir un área total de piso de acuerdo a las dimensiones del lote y ancho de la calle a que enfrente éste de conformidad con los siguientes índices :

Área de lote		Vías de 7 m a 16,9 m		24 m o más o espacios abiertos	
		17 m a 23,9 m			
		1,80	1,80	1,80	
Menores de	150 m <sup>2</sup>	1,80	1,80	1,80	
150 <sup>a</sup>	199 m <sup>2</sup>	2,70	2,70	2,70	
200 <sup>a</sup>	399 m <sup>2</sup>	2,80	3,20	3,40	
400 <sup>a</sup>	599 m <sup>2</sup>	3,00	3,60	4,00	
600 <sup>a</sup>	799 m <sup>2</sup>	3,30	4,00	4,60	
800 <sup>a</sup>	999 m <sup>2</sup>	3,70	4,70	5,40	
1000 <sup>a</sup>	más m <sup>2</sup>	4,20	5,50	6,40	

**(Así reformado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3833 de 15 de junio de 1987, el cual cambió "Vías de 11 m" a "Vías de 7 m")**

#### **IV.6 Áreas de Uso Comunal :**

Hasta un 50 % de las áreas comunales a ceder según el capítulo de urbanizaciones, se podrá ubicar dentro de un edificio tratándose de propiedad horizontal o que como parte del proyecto se vaya a construir un edificio comunal. Los núcleos de juegos infantiles\* deberán proveerse como máximo en razón de uno por cada 50 unidades de vivienda o fracción.

Para la definición de los usos de las áreas comunales se aplicará la tabla del capítulo de urbanizaciones incluyendo la dotación de áreas comerciales que podrán proveerse en planta baja.

Cuando se trate de propiedad horizontal, las áreas verdes y de uso público comunal deberán ubicarse de tal forma que en caso de disolverse ésta las áreas puedan traspasarse a la municipalidad.

#### **IV.7 Vialidad y Estacionamientos ;**

En este tipo de proyectos, las distancias indicadas en el capítulo III del presente reglamento para los distintos tipos de vía podrán modificarse de acuerdo a las características del terreno, del diseño y de los niveles económicos a los cuales vaya dirigido. Se permitirá asimismo, proponer derechos de vías y acabados distintos a los reglamentarios, pudiendo aceptarse éstos siempre que se demuestre su posibilidad de éxito. Por otra parte, la Dirección de Urbanismo se reserva el derecho de rechazar proyectos en donde más del 20 o/o del terreno sea utilizado en vialidad (excluyendo proyectos especiales del M.O.P.T.).

En el caso de que los estacionamientos no estén dentro del lote o de] edificio, éstos se deberán ubicar en parques de estacionamiento para servir un máximo de 50 vehículos por cada parque, separados convenientemente dentro del proyecto; considerando un mínimo de un puesto de estacionamiento por cada 10 viviendas en casos de interés social.

En lo no indicado en este capítulo regirán las normas ordinarias respectivas.

[Ficha articulo](#)

## **CAPÍTULO V NORMAS PARA VIVIENDA PROGRESIVA**

### **V.1 Propósitos :**

El presente capítulo se aplicará únicamente a los proyectos de vivienda, individual o de conjunto, realizados por el Estado o la iniciativa privada de conformidad con las regulaciones y especificaciones que en adelante se describen y que tienen como propósito permitir una reducción sustancial de los precios de la unidad de vivienda de manera que las soluciones que se propongan puedan llegar a los estratos sociales de menores recursos económicos.

### **V.2 Generalidades :**

Se define como vivienda progresiva toda unidad de vivienda que partiendo del lote con servicios mínimos, puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una vivienda completa; por lo tanto, dentro de las posibles soluciones físicas se pueden presentar las siguientes alternativas :

#### **V.2.1 Lote con servicios básicos :**

Solución de lotes con servicios básicos cuya finalidad es la de que los futuros propietarios puedan construir su vivienda progresivamente.

Los servicios básicos requeridos en cada zona serán definidos por la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad respectiva.

#### **V.2.2 Núcleo sanitario sobre lote con servicios básicos :**

En zonas urbanas el núcleo sanitario constará de un área construida para cocina, baño y pilas que tendrá entre 7,50 y 15 m<sup>2</sup> de área total útil.

#### **V.2.3 Núcleo sanitario y un área techada :**

Estará constituido por una solución combinada de un núcleo sanitario y un área techada, la cual podrá variar entre 20 m<sup>2</sup> y 35 m<sup>2</sup> con posibilidad de ampliación futura.

#### **V.2.4 Casa cascarón :**

Solución de vivienda que incluye núcleo sanitario y paredes exteriores; su área podrá variar entre 30 m<sup>2</sup> y 55 m<sup>2</sup>.

**V.2.5** Vivienda terminada con igual área a la indicada en el artículo anterior.  
**(Así ampliado por acuerdo de Junta Directiva, en su sesión N° 3833 de 15 de junio de 1987)**

**V.3 Aplicación de Normas :**

La aplicación de normas para vivienda progresiva se puede dar a partir de cualquiera de las alternativas antes mencionadas.

**V.4 Densidades máximas y mínimas :**

Se aplicarán las densidades establecidas en este Reglamento en el capítulo de Urbanización.

**V.5 Características del lote mínimo :**

El lote mínimo en desarrollos con servicio de alcantarillado sanitario en operación será de 60 m<sup>2</sup> y el máximo de 120 m<sup>2</sup>. En conjuntos con sistemas de tanques sépticos y drenajes individuales o colectivos será de 120 m<sup>2</sup> mínimo y de 240 m<sup>2</sup> máximo, regidos por el índice de filtración del suelo (artículo **III.3.2.5** de este reglamento). En áreas rurales deberá aumentarse 50 m<sup>2</sup> en todos los casos. Para lograr economías en infraestructura se aceptará un lote interior con las áreas mínimas reglamentarias pero con un acceso de 3 m a la calle según lo indicado en el artículo **II.2.3**.

En proyectos de vivienda progresiva, este frente de 3 m podrá ser utilizado simultáneamente por dos viviendas en forma de servidumbre.

\* Ver glosario de términos.

La dimensión del lote mínimo en cuanto a frente y fondo en conjuntos con servicio de alcantarillado sanitario en operación quedará determinada por el diseño de la vivienda de manera que todas las áreas habitables (cocinas, dormitorios, sala y comedor) tengan una iluminación y ventilación adecuadas (según Normas Especiales de Construcción de Vivienda Progresiva y en lo no indicado allí según el Reglamento de Construcciones ).

La dimensión de los lotes en cuanto a frente y fondo en conjuntos con tanque séptico y drenajes individuales o colectivos se hará de acuerdo con el diseño del sistema de drenajes a usar de manera que no haya desperdicio en área o longitud de éstos.

El frente mínimo de los lotes cuando existan paredes medianeras de material incombustible y su construcción sea de uno o dos pisos será de 4 m; y cuando no se provean paredes medianeras o vivienda será de 8 m.

**(Así reformado parcialmente por acuerdo de la Junta Directiva, en la sesión del 13 de junio de 1984)**

El índice de ocupación del lote o cobertura no podrá exceder del 70%, salvo que la solución de varias viviendas permitan un adecuado diseño en el conjunto a juicio del Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo, en ningún caso el porcentaje de área libre por vivienda podrá ser menor al 20% del área de lote. El índice de construcción o área de piso permitido será el establecido en el capítulo IV Desarrollos Residenciales de Conjunto.

**V.5 Vialidad :**

Será de acuerdo con lo establecido para Desarrollos Residenciales de Conjunto

**V.6 Condiciones para acogerse a las presentes normas:**

Las normas del presente capítulo podrán aplicarse a proyectos de vivienda promovidos por el Estado o por la iniciativa privada cuando ésta cumpla los siguientes requisitos :

Que el proyecto esté dirigido a los estratos sociales más necesitados (bajo-bajo, medio bajo) que corresponden respectivamente a los siguientes percentiles de ingreso:

- Bajo - bajo                    de 0 a 20 percentil
- Bajo:                            de 20 a 40 percentil
- Medio - bajo                de 40 a 60 percentil

Los ingresos familiares estimados para cada una de las categorías antes mencionadas son proporcionados por la Dirección de Estadística y Censos trimestralmente. El monto del pago mensual de la amortización del préstamo a largo plazo no podrá sobrepasar el 30 % de los ingresos familiares mensuales (calculados a la tasa de interés y plazos vigentes en cada caso). El tipo de solución del proyecto debe ser acorde con el estrato a que va dirigido.

Los proyectos que se acojan a las normas de este capítulo, se construirán y venderán dentro de los límites de aprobación que cada proyecto reciba, para lo cual los solicitantes deberán presentar, tanto en la etapa de anteproyecto como de aprobación final de proyecto una carta de compromiso de la entidad que los financia donde se responsabilicen del adecuado control para el cumplimiento de este reglamento y el uso de los fondos correspondientes. Ningún



proyecto será aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) si las respectivas cargas de compromiso no son presentadas junto con los documentos de trámite correspondientes. El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones antes mencionadas dará derecho a la Dirección de Urbanismo, de conformidad con la Ley de Planificación Urbana, a exigir la aplicación de normas ordinarias al proyecto, de acuerdo a cada caso.

[Ficha artículo](#)

## **CAPÍTULO VI DISPOSICIONES GENERALES Y PRESENTACIÓN DE PLANOS**

### **VI. 1 Disposiciones generales :**

El incumplimiento de las funciones que para el control de los fraccionamientos y urbanizaciones, en todo el territorio nacional asigna al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y su Dirección de Urbanismo la Ley de Planificación Urbana Artículo 10, inciso 2, Nº.4240 del 15 de noviembre de 1968, se ceñirá a las disposiciones del presente Reglamento las cuales se interpretarán y aplicarán en armonía con el criterio y alcances de las disposiciones contenidas por su orden en : La Ley de Planificación Urbana, la de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios, la de Construcciones, la de Caminos Públicos, el Código Municipal y otras leyes conexas.

### **VI.2 Presentación de Planos**

Todo interesado en realizar un fraccionamiento o una urbanización deberá presentar inicialmente un plano de consulta preliminar al Instituto, suscribiendo para ello la solicitud, en un original y dos copias, de la fórmula respectiva que facilitará el INVU y que debe acompañar al plano preliminar (anteproyecto). La fórmula original se reintegrará para efectos fiscales conforme lo exige la ley.

#### **VI.2.1 Consulta de Planos Preliminares (Anteproyecto)**

El propósito de esta consulta es el de establecer la factibilidad del proyecto. Se entiende que el diseñador tomará en cuenta todas las disposiciones de este Reglamento, con el refinamiento que esta etapa requiera. El plano de consulta preliminar constituye un servicio de mera orientación para el interesado, previo a la presentación de los planos de construcción y por lo tanto no autoriza al urbanizador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes.

#### **VI.2.2 Contenido del Plano Preliminar.**

El plano de consulta preliminar de fraccionamiento o urbanización deberá presentarse a una escala no menor de uno a dos mil (1:200) indicando lo siguiente:

- a) El nombre del propietario y el nombre que se propone para el fraccionamiento o la urbanización.
- b) La ubicación por distrito, cantón y provincia; escala y fecha; además localización por coordenadas según planos del instituto Geográfico Nacional.
- c) Los límites del área que se piensa fraccionar o urbanizar; los nombres completos de los colindantes, las calles adyacentes y todas las servidumbres que afecten la finca si las hubiere.
- d) El diseño geométrico preliminar del fraccionamiento o de la urbanización, debidamente firmado por el profesional responsable legalmente incorporado al ejercicio de su profesión; indicando nombre y número de registro. Dicho plano deberá mostrar la topografía mediante curvas de nivel a intervalos no mayores de un metro, referido a hitos de nivelación del Instituto Geográfico Nacional donde estos existen.
- e) El trazado y sección transversal de las calles indicando acabados, el tamaño y forma de los bloques o manzanas, los frentes y fondos de los lotes con su uso propuesto, las áreas verdes y comunales, así como un resumen, en metros cuadrados y en porcentaje, de las superficies destinadas a cada uno de los usos propuestos, el número y tamaño mínimo y promedio de los lotes.

#### **VI.2.3 Documentos anexos al plano preliminar.**

Con dicho plano preliminar se acompañarán los siguientes documentos :

a) Una reducción del fraccionamiento o urbanización a escala uno a cinco mil (1:5000);

b) Plano catastrado, actualizado en original que se devolverá al interesado y dos copias sin reducir con indicación actualizada de afectación y alineamiento por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y servidumbres si las hubiere. Una de estas copias se archivará en el Instituto.

En el caso de simples fraccionamientos no se requerirá, para efectos del Art.33 de la Ley de Planificación Urbana, plano catastrado pudiendo sustituirse por un esquema. El plano catastrado de los lotes resultantes será necesario de aceptarse el fraccionamiento.

c) Plano topográfico de las curvas de nivel incluyendo los grupos de árboles existentes y su localización, el cual deberá venir acompañado de nota de la Dirección Forestal en donde se indiquen los árboles que deberán mantenerse.

## **VI. 3 Visado de Planos de Construcción**

### **VI. 3.1 Documentos a presentar**

Los interesados en obtener el visado de los planos definitivos deberán presentar a la Dirección de Urbanismo los siguientes antecedentes :

- 1.- Cinco juegos de planos constructivos.
- 2.- Tres copias adicionales del diseño de sitio y una de los ejes,
- 3.- Formulario del INVU reintegrado con los timbres fiscales de ley.
- 4.- Carta descriptiva indicando el equipamiento de las áreas de juegos infantiles.
- 5.- Plano catastrado actualizado, con el alineamiento del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, si fuera del caso incluyendo fotocopia de nota extendida por este si así lo indicare el plano.
- 6.- Carta con el Visto Bueno de la Oficina de Mantenimiento Civil y Transmisión del Instituto Costarricense de Electricidad.
- 7.- Certificación del Registro Público en que conste el nombre del propietario del inmueble cuya urbanización se proyecta y los gravámenes que afectan a la propiedad o bien certificación expedida por Notario Público donde conste lo solicitado reintegrado con los timbres de ley.
- 8.- En el caso de que la propietaria sea una sociedad, debe presentarse una certificación de personería, reintegrada con los timbres de ley.
- 9.- Planos de consulta preliminar con los sellos de aprobación del INVU y la Municipalidad y acuerdo municipal donde se indiquen los acabados que requiere la urbanización.
- 10.-Reducción en escala 1:5000.
- 11.- En caso de que la zona no cuente con el servicio, estudio de solución de agua potable aprobado por A y A.
- 12 - Cuando el INVU lo considere pertinente, certificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería en donde se indique si el terreno tiene afectación por Ley Forestal o conexas.
- 13.- Si la finca estuviese gravada, consentimiento de los acreedores debidamente autenticado.
- 14.- Los demás antecedentes que hayan sido señalados en el plano de consulta preliminar de acuerdo con las características específicas del proyecto.

### **VI.3.2 Conformidad con otras normas :**

Los planos de construcción han de guardar conformidad no solo con las recomendaciones del Instituto, sino con las de la Municipalidad y de los demás organismos públicos que por ley intervienen en la concesión del permiso para fraccionar o urbanizar, como son : Acueductos y Alcantarillado o la empresa que preste dicho servicio el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Electricidad o la empresa que preste los servicios eléctricos en la localidad, el Instituto Costarricense de Turismo y cualquier otro de competencia concurrente.

### **VI.3.3 Forma de presentación de planos**

Los dibujos que constituyen los planos de construcción deberán hacerse en tal forma que las copias que de ellos se obtengan resulten legibles, sus leyendas sean en idioma español y estén confeccionados en el sistema métrico decimal. Las escalas a usar serán : La horizontal, en plantas generales no menor de uno a mil (1:1000) y en perfiles de rasantes de calles y

alcantarillado pluvial y sanitario no menor de uno a mil (1:1000) ideal (1:1500) la vertical en los perfiles, no menor de uno a cien (1:100) ideal (1:50).

Por vía de excepción el Instituto podrá admitir otras escalas cuando el caso lo amerite y previa consulta.

#### **VI.3.4 Los planos de construcción incluirán necesariamente lo siguiente :**

a) Un plano de conjunto o diseño de sitio con las debidas dimensiones, mostrando el trazado y ancho de las carreteras y calles; el tamaño y la forma de los bloques, los lotes y áreas comunales o especiales; los cuerpos de agua, las servidumbres y restricciones que hubiere y otros datos de interés, junto con un cuadro que resuma, en metros cuadrados y en porcentajes, la cantidad de terreno destinado a cada uso, el número de lotes, el área mínima y promedio de ellos. Dicho plano de conjunto deberá mostrar los linderos de la propiedad y su topografía mediante curvas de nivel a intervalos no mayores de un (1) metro, referidas a las coordenadas e hitos de nivelación del Instituto Geográfico Nacional si los hubiere. En este plano se deberán mostrar los árboles existentes que deban conservarse, según la Dirección Forestal del MAG. En el caso de que el movimiento de tierras ponga en peligro la vida y estabilidad de dichos árboles se deberán acompañar detalles sobre los trabajos que se requieran para su estabilización, ya sea porque se está subiendo o bajando el nivel del terreno alrededor de los mismos y en ningún caso se permitirá dejar expuestos o semi enterrados. También se mostrará el plan de reforestación que exija la Dirección Forestal.

b) Un plano índice que reproduzca el diseño de sitio en escala uno a cinco mil (1:5000) en hojas de 21 X 28 para efectos de archivo e inclusión en los planos generales del país.

c) Plano de ejes de calles indicando rumbo de los mismos; deflexiones de las intersecciones y estacionamientos; datos de curvas horizontales si las hubiere; elevaciones de hitos de amarre vertical y otros datos que el diseñador considere importante indicar;

d) Planta de perfil de cada calle de la urbanización mostrando la rasante propuesta y el terreno en su forma natural, los pozos y líneas de conducción de aguas negras y pluviales (de acuerdo a normas de A y A ).

e) Los planos completos del sistema de distribución de agua potable indicando el diámetro de las tuberías a usar, las válvulas y sus cajas, los hidrantes, el lugar donde se hará la conexión a la red, las previstas domiciliarias, la clase de materiales a emplear y todos los demás requisitos y normas que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado o el Ministerio de Salud en su caso. Los planos completos, en planta y perfil, del alcantarillado sanitario y pluvial indicando el diámetro y clase de tubería a utilizar, sus gradientes y longitudes; la ubicación de pozos de registro, con elevaciones de tapa y fondo; de tragantes y previstas domiciliarias y en su caso, el sitio y las obras de descarga; el sistema de tratamiento de aguas negras, si se requiere y todos los demás requisitos y normas que fije A y A o el Ministerio de Salud;

f) Diseño estructural y especificaciones de construcción de los pavimentos de calles.

g) Según se necesiten : planos de detalle de elementos varios como aceras, cordones y cunetas, tragantes, pozos de registro, cajas de sifón y cubre válvulas, hidrantes, cabezales, alcantarillas de cuadro y cualesquiera otros que las instituciones o el urbanizador consideren pertinentes.

h) En terrenos de topografía variable se exigirá un plano de terraceo del terreno mostrando los niveles de lotes que se proponen, lo mismo que las pendientes de taludes, áreas de préstamo y relleno, muros de retención y alteración de los escurrimientos naturales especificando sitios donde se proyecte colocar la tierra vegetal y la de capas más profundas.

i) Plano o planos mostrando aspectos especiales de la urbanización;

j) Plano o planos de las áreas públicas indicando el tipo de acondicionamiento de las mismas, la arborización existente y el plan de reforestación que se proponen así como la porción o porciones de áreas destinadas a juegos infantiles con su correspondiente equipamiento y detalle de cada juego a instalar, pavimentos, vallas, instalación de agua, refugios y cualquier otro detalle pertinente;

k) Todo plano debe incluir : el nombre, firma y número de registro del profesional responsable; la fecha, escala y orientación magnética o geográfica además de todo lo indicado en el artículo 7.

l) Si se tratase de un fraccionamiento frente a vía pública existente cuyo grado de urbanización se considerare satisfactorio, podrá eximirse la presentación de planos de construcción o admitirse la simplificación de éstos previo informe favorable de la municipalidad correspondiente, A y A o Ministerio de Salud y MOPT, según sea el caso.

#### **VI.3.5 Plazo de resolución :**

El plazo para resolver afirmativa o negativamente el visado de planos constructivos no excederá de un mes, vencido el cual, sin haberse producido resolución alguna, se considerarán

aprobados tanto la solicitud referida como los planos. La misma regla regirá para el caso de variaciones o correcciones que se desee introducir al proyecto original.

El visado tendrá vigencia por un año. Si no se han ejecutado las obras dentro de ese plazo, el fraccionador o urbanizador deberá solicitar la renovación del mismo en el curso del último trimestre de su vigencia.

La resolución sobre prórroga por otro período igual podrá condicionarse o denegarse, según sea el caso, con fundamento en el Artículo 38 de la Ley No.4240 de Planificación Urbana. El término para resolver en éstos será el mismo indicado en el primer párrafo de este artículo.

Expirada la vigencia del visado, el interesado deberá cumplir con los requisitos de una nueva solicitud.

La aprobación de planos constructivos no implica el visado previsto en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana; para este efecto deberán presentarse planos de segregación en el momento de entregar la urbanización a la Municipalidad, la cual deberá enviar copias al INVU y a la Oficina de Catastro Nacional.

**VI.3.6** Una vez aprobados los planos, se procederá a devolver al solicitante un duplicado de la fórmula de solicitud, así como cuatro juegos de los planos presentados, con la respectiva razón y fecha. Caso de rechazarse éstos, se notificará esa decisión, expresando a la vez los motivos, mediante carta dirigida al interesado, copia de la cual se enviará al Departamento de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Salud, a Acueductos y Alcantarillados y a la Municipalidad respectiva. El interesado o persona autorizada por éste suscribirá un recibo al retirar los planos.

**VI.3.7** Los solicitantes inconformes con las razones en que se funde una negativa de visado podrán ejercer los recursos legales correspondientes dentro de los quince días hábiles al de la notificación hecha conforme al artículo anterior, podrán recurrir ante la Presidencia Ejecutiva, con apelación subsidiaria ante la Junta Directiva del INVU, para que se reconsidere la decisión.

#### **VI.4 Ejecución de obras**

El urbanizador dará aviso escrito al INVU de la fecha en que se han iniciado las obras durante los primeros ocho días inmediatos siguientes, sin perjuicio de la comunicación que en igual sentido debe hacer a los demás organismos públicos a los que interesa verificar que las obras se realicen de conformidad con dichos planos, el permiso y las disposiciones reglamentarias aplicables.

#### **VI.5 Infracciones**

En ejercicio de las facultades que le confieren los incisos 3) a 5) del artículo 10 de la Ley de Planificación Urbana, el Instituto :

- Informará o denunciará ante las corporaciones municipales la comisión de infracciones graves cometidas en los fraccionamientos o urbanizaciones;
- Ordenará la suspensión de las obras de urbanización cuando la Municipalidad que ha recibido la denuncia anteriormente dicha no actúa en el sentido de impedir o corregir la transgresión apuntada, dentro de un término prudencial; y
- Requerirá el auxilio de las autoridades de policía para hacer efectivas las órdenes que expida, conforme a lo dispuesto en el aparte precedente. Los trabajos suspendidos no podrán ser reanudados hasta tanto no hayan sido subsanados los defectos que constituyen la infracción y medie la correspondiente autorización escrita.
- Las facultades anteriores serán de aplicación extraordinaria y concurrentes a las que sobre la materia ejercen las municipalidades y demás organismos competentes.

#### **VI.6 Aceptación de obras :**

La aceptación de las obras y de las áreas públicas se efectuará conforme a las disposiciones reglamentarias que tengan en vigor la municipalidad del cantón y los demás organismos públicos que al respecto ejerzan funciones de control. Ninguna omisión de detalles en los planos aprobados libera al urbanizador y al profesional responsable de las obligaciones que les conciernen en cuanto al total y satisfactoria entrega de las obras, al tenor de lo establecido en este reglamento. El urbanizador y el profesional responsable que firman la solicitud de visado de los planos de construcción, son garantes de la estricta conformidad de las obras con los requisitos reglamentarios exigibles, conforme a lo indicado en las leyes aplicables.

**VI.6.1** Del área total a fraccionar o urbanizar, deberá cederse gratuitamente para vías, parques y facilidades comunales, el porcentaje que corresponda según el tamaño medio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas señaladas en este Reglamento, todo conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley No. 4240 .de Planificación Urbana.

**VI.6.2** La inspección y la aceptación de las obras no relevan al urbanizador a realizar por su cuenta la reparación de los defectos de construcción que se descubrieren durante los 18 meses

siguientes al recibo municipal de las obras.

**VI.6.3** Es entendido que la venta de lotes del fraccionamiento o la urbanización y la construcción en ellos, sólo será permitida si se han ejecutado las obras de urbanización indicadas en el respectivo permiso o en su lugar se ha rendido la garantía de ejecución de obras faltantes a que hace referencia el artículo 39 de la Ley N°.4240 de Planificación Urbana.

**VI.6.4** El nombre propuesto para una urbanización y sus calles no deberá ser igual ni parecido al de otro desarrollo dentro de la circunscripción cantonal en donde esté localizada. La función denominativa de la Municipalidad del cantón, está limitada por la atribuida a la Comisión de Nomenclatura conforme a la ley. El INVU podrá solicitar la modificación del nombre cuando juzgue que el mismo contraviene las disposiciones del presente artículo.

**VI.6.5** Sobre el valor de las obras que el urbanizador proyecta ejecutar, deberá pagarse la tasa establecida por la Municipalidad, con base en la facultad conferida en el Artículo 70 de la Ley N°.4240, con las excepciones que la misma contiene. Para esos efectos el profesional que firma la solicitud de permiso, deberá presentar un presupuesto del valor de las obras para su verificación municipal; éste no puede ser menor al tasado por el del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

**VI.6.6** Los funcionarios del INVU que intervienen en la tramitación de consulta y visado de planos, serán responsables ante los órganos superiores del Instituto y corregidos disciplinariamente, cuando falten al cumplimiento debido de las disposiciones de este reglamento y a las órdenes e instrucciones que deben acatar en cuanto al modo de desempeñar sus tareas, aparte de las penas a que pudieren hacerse acreedores y a que alude el artículo inmediato siguiente.

**VI.6.7** Las infracciones a lo dispuesto en este Reglamento, serán sancionadas de conformidad con lo previsto en el artículo 401, inciso 5, del Código Penal, en tanto no sean aplicables al caso las penas establecidas en el capítulo V de la Ley No.2760 de Erradicación de Tugurios del 16 de junio de 1961 o en el capítulo XXI de la Ley de Construcción No.833 del 4 de noviembre de 1949. El establecimiento de las acciones anteriormente relacionadas podrá ser antecedido o complementado por las medidas de policía definidas en el artículo 88 de la citada Ley de Construcciones y el artículo 10, incisos 4) y 5) de la Ley de Planificación Urbana.

**VI.6.8** Complementan las reglas anteriores las normas técnicas aplicables en lo conducente en esta materia y que se especifican en los capítulos anteriores.

### **VI.7 Variación de normas**

La reducción o variación de las normas técnicas en los casos permitidos en este Reglamento sólo cabrá en razón de :

- Las características particulares de desarrollo de la zona o área objeto del control;
- Un régimen especial de propiedad horizontal o de uso comunitario propuesto para el desarrollo integral del proyecto; y
- Ser proyectos auspiciados por entidades públicas o privadas sin fines de lucro;

**VI.7.1** La aceptación de nuevos sistemas para el fraccionamiento y urbanización de terrenos no contemplados en este Reglamento podrá ser permitida, por vía experimental, cuando se estime aceptable la perspectiva de éxito a juicio conjunto del INVU y la Municipalidad.

(\*VI.7.1 La aceptación de nuevos sistemas para el fraccionamiento y urbanización de terrenos no contemplados en este Reglamento podrá ser permitida, por vía experimental, cuando se estime aceptable la perspectiva de éxito a juicio conjunto del INVU y la Municipalidad.

Para lo cual se deberá elaborar un Plan de Mejoramiento Urbano que incluya los siguientes requisitos:

1. Presentar un estudio detallado de los usos del suelo existentes, donde se incluyan los materiales y el número de pisos de cada construcción, el plano debe incluir curvas de nivel a cada metro.

2. Identificar las calles existentes y las propuestas con su respectiva nomenclatura y la línea frontal de las construcciones, el plano también debe incluir curvas de nivel a cada metro.

3. Identificar las calles peatonales y las vehiculares.

4. Especificar los anchos de aceras (respetando obligatoriamente la Ley 7600) y las calzadas.

5. Identificar las áreas con afectaciones, como zonas de protección, servidumbres, alineamientos viales, etc.

6. Presentar la zonificación propuesta con el respectivo cuadro de áreas.

7. Presentar un plano con las densidades propuestas.

8. Identificar las etapas de mejoramiento con los respectivos montos de inversiones.

9. Presentar propuesta con el visto bueno del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica.

*(\*)(Así adicionado el inciso anterior en sesión N° 5780 del 25 de noviembre de 2009)*

*(\*)VI.7.2 Esta normativa será aplicada mientras no haya sido promulgada la reglamentación local en materia de Renovación Urbana y sólo rige para aquellos proyectos de Renovación Urbana existente con anterioridad a la promulgación de la presente modificación.*

*(\*)(Así adicionado el inciso anterior en sesión N° 5780 del 25 de noviembre de 2009)*

Diciembre de 1982.

### **NORMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA PROGRESIVA Y CONJUNTOS RESIDENCIALES**

Estas normas complementan al Reglamento de Construcciones para efectos de lo indicado en el artículo **V.3** sobre normas para vivienda de interés social y rigen para los proyectos auspiciados por el Estado y para aquellos que se acojan a las normas sobre proyectos de Vivienda Progresiva o de Conjuntos Residenciales dirigidos a los estratos sociales de ingresos bajos.

#### **1.1 Dimensiones, área y posible combinación de ambiente :**

<b>AMBIENTE</b>	<b>ANCHO MÍNIMO (LIBRE EN m)</b>	<b>ÁREA MÍNIMA (M2)</b>
Baño	1,05	2,00
Cocina	1,60	4,00
Pilas (externo)	1,00	1,50
Espacio múltiple	2,50	12,50
Dormitorio Principal	2,50	7,50
Dormitorios Auxiliares	2,00	6,00
Sala	2,50	7,50
Comedor	2,50	6,50
Sala-comedor	2,50	12,50
Cocina-comedor	2,50	9,00
Sala-cocina-comedor	2,50	13,00

Las áreas mínimas netas en cada solución no podrán ser menores en ningún caso a la siguiente norma :

Núcleo sanitario mínimo : 7 m<sup>2</sup>,

Núcleo sanitario espacio múltiple : 20 m<sup>2</sup>.

Vivienda cascarón (para dos dormitorios) 30 m<sup>2</sup>.

Por cada dormitorio adicional : 10 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Acabados, muebles sanitarios y materiales :**

Se permite el uso de materiales combustibles o no combustibles o la combinación de éstos para la erección de los muros de cierre o paredes. En caso de uso de materiales combustibles, deberá aislarse la vivienda de las colindancias, dejando un espacio mínimo de un metro y medio de la estructura a la línea del lote, las paredes podrán ser a un solo forro. Las viviendas podrán entregarse sin cielo raso siempre y cuando se garantice una circulación de aire en la parte superior de la viga corona ((espacio entre el techo y la viga). La altura de piso a cielo o parte superior de la viga corona no podrá ser menor de 2,20 m. Todos los espacios internos proyectados deberán contar con un área de vano ( ventanas ) para garantizar la luz y la ventilación adecuadas. El porcentaje mínimo de vanos será el siguiente :

- En zonas templadas o frías : 10 % del área de piso del espacio interior.

- En zonas húmedas calientes : 20 % del área de piso del espacio interior.

- En zonas secas calientes : 15 % del área de piso del espacio interior. No más de ía mitad de estos porcentajes será cerrado en forma permanente. Se podrá usar como cierre de las áreas de ventilación : block de ventilación, cedazo, ventanas de madera removibles, linternillas, vidrios o similares.

Todos los elementos estructurales de cimientos, paredes y techos, deberán cumplir con las normas mínimas de diseño estructural solicitados en el Código Sísmico de Costa Rica, para lo cual se deberá presentar en el trámite de aprobación del proyecto la memoria de cálculo de la vivienda.

Los pisos podrán ser de suelo cemento estabilizado, en cascote (concreto) o cualquier otro material que tenga una relativa durabilidad, siempre que el mismo quede nivelado y libre de desprendimiento de polvo o partículas por el uso diario de las personas o muebles.

**1.3** Toda solución de vivienda progresiva deberá prever desde el diseño el núcleo sanitario básico y la o las distintas alternativas de ampliación que pueda sufrir la vivienda en el futuro, de manera que las personas que adquieren la vivienda conozcan desde un inicio la forma en

que las mismas pueden ser terminadas por auto-construcción. Deberá presentarse un manual descriptivo completo, junto con planos de detalle c detalles de las posibilidades de ampliación, elementos a construir por los futuro' propietarios, etc. para garantizar un adecuado sistema de asesoría a las familias y para evitar que por falta de conocimiento los propietarios construyan espacios no previstos en el proyecto, que se constituyan en problemas futuros de sanidad, deterioro del ambiente del espacio urbano o pérdida de tiempo y dinero para los propietarios.

#### **1.4. Separación entre edificios :**

Cuando se trate de conjuntos de edificación (más de una vivienda por lote y multi-familiares o similar), las unidades se deberán separar unas de otras aplicando la norma **V.3.5** del Reglamento de Construcciones cuando existan ventanas o vanos; en el caso de paredes cerradas se separarán las unidades un mínimo equivalente a un cuarto de la sumatoria de la altura de los paramentos opuestos pero nunca menor de tres metros.

San José, 23 de marzo de 1983.

O.C. N° 85104.

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 27/12/2019 03:07:17 p.m.

[Ir al principio del documento](#)