

MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS  
PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE DESAMPARADOS



REGLAMENTO DE VIALIDAD Y ESPACIOS PÚBLICOS  
DEL CANTÓN DE DESAMPARADOS  
(Reglamento del Mapa Oficial)

De conformidad con lo indicado por la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas, artículos No.19, 20, 42 y siguientes, así como lo requerido por el decreto No.32967-MINAE, el presente reglamento de Vialidad y Espacios Públicos forma parte integral del Plan Regulador del Cantón de Desamparados.

***BORRADOR A JUNIO 2019***

Contenido

CAPÍTULO I .....	5
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.....	5
Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación. ....	5
Artículo 2. Definiciones. ....	5
Artículo 3. Dominio y afectación al uso público.....	7
Artículo 4. Dotación de área pública en el Cantón de Desamparados.....	7
Artículo 5. Criterios técnicos básicos para la selección de áreas públicas.....	8
Artículo 6. Permuta de terrenos y cambio de naturaleza o destino de bienes inmuebles públicos. ....	8
CAPÍTULO II .....	9
DE LAS VÍAS PÚBLICAS EN EL CANTÓN DE DESAMPARADOS.....	9
Artículo 7. Dominio sobre las vías públicas. ....	9
Artículo 8. Deslinde de las Competencias en la administración de las vías públicas.....	9
Artículo 9. Declaratoria de vías públicas. ....	10
Artículo 10.- Funciones de la red vial. ....	11
Artículo 11.- Red Vial Nacional.....	12
Artículo 12.- Red Vial Cantonal. ....	12
Artículo 13.- Clasificación funcional de las vías cantonales. ....	14
Artículo 14.- Transformación de vías exclusivas peatonales en vías públicas mixtas.....	15
CAPÍTULO III .....	16
DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN ESPACIO PÚBLICO.....	16
Artículo 15.- Normas de diseño.....	16
Artículo 16.- Aceras, cercas, canoas y bajantes. ....	16
Artículo 17.- Casetas de seguridad y mecanismos de control de acceso.....	16
Artículo 18.- Postes de seguridad.....	17
Artículo 19.- Arborización de las calles y mobiliario urbano.....	17
Artículo 20.- Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía. ....	18
Artículo 21. Intervenciones autorizadas para la movilidad y seguridad ciclista. ....	18
CAPÍTULO IV .....	18
DE LAS ÁREAS PUBLICAS EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES. ....	18
Artículo 22.- Ampliaciones viales. ....	18
Artículo 23.- Diseño de vías y otros espacios públicos en fraccionamientos y urbanizaciones.	18

Artículo 24.- Previsión vial para vías públicas dentro de urbanizaciones existentes.....	19
Artículo 25.- Colocación de objetos en áreas públicas.....	19
Artículo 26.- Señalamiento de vías.....	19
Artículo 27.- Paradas de autobuses. ....	19
CAPÍTULO V .....	19
OCUPACIÓN Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO .....	19
Artículo 28.- Ocupación del espacio público.....	19
Artículo 29.- Pago por ocupación del espacio público.....	20
Artículo 30.- Estacionamiento en vía pública.....	20
Artículo 31.- Parquímetros municipales.....	20
Artículo 32.- Zonas de carga y descarga.....	22
CAPÍTULO VI .....	22
ROTURA DE VÍAS PÚBLICAS.....	22
SECCIÓN I ASPECTOS GENERALES .....	22
Artículo 33.- Autorización para rotura de vías. ....	22
Artículo 34.- Requisitos. ....	22
Artículo 35.- Control de Calidad. ....	23
Artículo 36.- Diseño de las Reparaciones.....	23
Artículo 37.- Garantía de Cumplimiento. ....	23
Artículo 38.-Plazo de Garantía de la Obra.....	23
SECCIÓN II ROTURA DE VÍAS PARA INSTALACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	24
Artículo 39.- Roturas para una sola obra. ....	24
Artículo 40.- Roturas para obras varias y planes de ejecución. ....	24
Artículo 41.- Expedientes Técnicos. ....	24
SECCIÓN III ROTURA DE PAVIMENTOS.....	25
Artículo 42.- Señalización.....	25
Artículo 43.- Rotura parcial. ....	25
Artículo 44.- Desmontes.....	25
Artículo 45.- Materiales residuales. ....	25
SECCIÓN IV EXCAVACIÓN .....	25
Artículo 46.- Plazo para Excavación. ....	25
Artículo 47.- Reforzamiento.....	25
Artículo 48.- Material Excedente. ....	26

SECCIÓN V RELLENO Y COMPACTACIÓN.....	26
Artículo 49.- Fines del Relleno.....	26
Artículo 50.- Clasificación de los Rellenos.....	26
Artículo 51.- Control del relleno.....	27
SECCIÓN VI REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS .....	27
Artículo 52.- Materiales.....	27
Artículo 53.- Acabados. ....	27
CAPÍTULO VII .....	27
DEL ESPACIO PARA EL TRANSPORTE PÚBLICO .....	27
Artículo 54.- Definición.....	27
Artículo 55.- Clasificación. ....	27
Artículo 56.- Ubicación espacial. ....	28
Artículo 57.- Usos compatibles y autorizables. ....	28
SECCION I DE LAS ESTACIONES DE INTERCAMBIO.....	28
Artículo 58.- Definición.....	28
Artículo 59.- Aplicación y alcance.....	28
Artículo 60.- Condiciones de ordenación y diseño.....	28
Artículo 61.- Componentes mínimos de las estaciones de intercambio.....	28
SECCION II DE LAS TERMINALES DE TRANSPORTE PÚBLICO .....	29
Artículo 62.- Definición.....	29
Artículo 63.- Propósito. ....	29
Artículo 64.- Componentes mínimos de las terminales. ....	29
SECCION III DE LAS ZONAS DE LOGÍSTICA DE TRANSPORTE .....	30
Artículo 65.- Definición.....	30
Artículo 66.- Condiciones de desarrollo. ....	30
Artículo 67.- Condiciones de ordenación y diseño.....	30

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS VÍAS Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS

#### **Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación.**

De conformidad con el artículo No.2 del Reglamento de Desarrollo Sostenible para el Cantón de Desamparados, el territorio sobre el cual se aplica el presente Reglamento Vialidad y Espacios Públicos corresponde con el territorio del Cantón del Cantón de Desamparados sujeto a Planificación Territorial el cual incluye sus 13 distritos.

Las disposiciones del presente Reglamento son de acatamiento obligatorio para todo proyecto que se realice en el Cantón de Desamparados, sin embargo supletoriamente y en lo que no regule expresamente, podrán aplicarse las leyes y reglamentos nacionales, tales como la Ley de Planificación Urbana, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Ley de Construcciones y su Reglamento, Ley General de Salud Pública, Ley de Tránsito y Vías Terrestres; Ley de Caminos Públicos, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y en los más recientes reglamentos emitidos por instituciones u otros órganos administrativos.

#### **Artículo 2. Definiciones.**

Para todos los efectos de aplicación del presente Reglamento de Vialidad y Espacios Públicos del Cantón de Desamparados, se deberán considerar las siguientes definiciones:

**Acera.** Parte de la vía pública, ubicada normalmente en sus orillas, que se reserva al tránsito de peatones.

**Alameda.** Vía pública de uso exclusivamente peatonal.

**Arborización Urbana:** Es el manejo de los árboles como contribución al bienestar fisiológico, sociológico y económico de la sociedad que habita las ciudades. Se relaciona con los parches urbanos de bosque, agrupaciones menores de árboles y los árboles individuales que están en el contexto habitacional de las personas. Las áreas urbanas abarcan una gran diversidad de hábitat, tal como: calles, avenidas, parques, lotes abandonados, entre otros.

**Área Pública:** Aquella compuesta por el área comunal y área verde necesaria en el cantón para satisfacer las necesidades de sus habitantes en cuanto a facilidades comunales, parques, recreación, deportes y juegos infantiles.

**Área Comunal.** Desde el punto de vista de equipamientos urbanos, son los terrenos necesarios para la instalación de servicios comunales, edificios comunales y en general, infraestructura de uso público.

**Área Verde.** Desde el punto de vista de equipamientos urbanos, corresponden a las destinadas a juegos infantiles, parques y juegos y áreas deportivas.

**Calzada.** Franja comprendida entre cordones de caño, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

**Derecho de vía.** Será el ancho total de la calle o vía pública, esto es, la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo en su caso, calzada, aceras y franjas verdes.

**Mapa Oficial de vialidad y espacios públicos.** Es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

**MOPT.** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**Previsión vial.** Es el ancho de vía fijado por el presente reglamento para las diferentes categorías de calles y caminos públicos en él definidos; incluye calzada, aceras a ambos lados y franjas verdes a ambos lados. La previsión vial será la regulación con base en la cual se aplicará la normativa establecida para la aceptación de fraccionamientos en calles que no cumplan con las dimensiones reglamentarias aquí establecidas para todos los efectos de las respectivas ampliaciones viales.

**Unidad Técnica Vial.** Dependencia municipal encargada del mantenimiento, mejora y rehabilitación de la Red Vial Cantonal y que funge también como secretaría técnica de la Junta Vial Cantonal.

**Vía Pública.** Vía pública es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y Reglamentos de planificación y/o que de hecho esté destinado ya, a ese uso público. Según su clase, las vías públicas se destinarán, además, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de los edificios que las limitan; a facilitar el acceso a los predios colindantes; a la instalación de cualquier canalización, artefacto, aparato o accesorio perteneciente a una obra pública o destinados a un servicio público.

### **Artículo 3. Dominio y afectación al uso público.**

El Mapa Oficial de vialidad y espacios públicos del Plan Regulador de Desamparados, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de todos los terrenos o espacios públicos<sup>1</sup> del cantón, sean estos, vías públicas, terrenos para facilidades comunales, parques, áreas deportivas recreativas, áreas de juegos infantiles, etc. Consecuentemente, los terrenos ocupados por la Red Vial Cantonal y demás terrenos públicos incluidos en el Mapa Oficial de Vialidad y Espacios Públicos del Plan Regulador del Cantón de Desamparados forman parte de los bienes de dominio público municipal, tanto en el uso de su superficie como del subsuelo.

Además de lo indicado en el párrafo anterior y en concordancia con la Ley de Aguas No. 276 y sus reformas, todos los cauces y corrientes de agua de dominio público, son propiedad del Estado y corresponde al Ministerio del Ambiente autorizar su aprovechamiento o modificación. Además, para la extracción de agua de los cauces del dominio público y aguas subterráneas, los interesados deben gestionar la autorización ante la Dirección de Aguas del MINAE y SENARA. Una vez obtenida la autorización deben entregar una copia a la Municipalidad y al Juez Cantonal de Aguas, para que se proceda a la apertura del expediente respectivo y se realice una inspección.

### **Artículo 4. Dotación de área pública en el Cantón de Desamparados.**

La Municipalidad de Desamparados buscará alinearse con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial Decreto No.37623- PLAN-MINAET-MIVAH, gestionando paulatinamente el área pública necesaria para alcanzar la meta de 10m<sup>2</sup> de área pública por habitante. Para ello establecerá sus prioridades en la dotación de área pública según los distritos o unidades de planificación más pequeñas que al efecto disponga, según se encuentren con mayor deficiencia en la dotación de área pública, de acuerdo con los inventarios que al efecto mantendrá el Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible por medio de la dependencia encargada de Planificación Territorial y las proyecciones de población de los estudios básicos del Plan Regulador de Desamparados o bien las que periódicamente realice la Municipalidad o el Instituto Nacional de Estadística y Censos, para para lo cual podrá:

---

<sup>1</sup> Artículo No.43. Ley de Planificación Urbana

- a- Recibir por donación o cesión de parte del Estado o de sus Instituciones en los términos que establece el Código Municipal, o bien de terceros privados, los bienes inmuebles necesarios para ser destinados a dotación de áreas públicas, incluyendo para ello la figura de dación de pago en los casos en que se justifique la misma según la normativa legal aplicable a tales casos.
- b- Expropiar o comprar terrenos aptos y necesarios para áreas verdes o facilidades comunales de conformidad con la legislación nacional aplicable para estos efectos.

Todo lo anterior deberá realizarse en coordinación con los respectivos Concejos de Distrito, atendiendo para ello el "Procedimiento de Presupuesto Participativo basado en resultados con perspectiva de género y accesibilidad universal" de la Municipalidad de Desamparados, así como lo dispuesto por el respectivo Plan de Desarrollo Humano Local del Cantón de Desamparados. Además, la dotación de estas áreas públicas gestionadas por la Municipalidad de Desamparados se hará siempre sin perjuicio de las áreas públicas que, de acuerdo con el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan Regulador, deban ser cedidas en virtud de operaciones de fraccionamientos con fines urbanísticos o urbanizaciones que se desarrollen en el cantón.

**Artículo 5. Criterios técnicos básicos para la selección de áreas públicas.**

Las áreas públicas que se gestionen en los términos del artículo anterior deberán ubicarse en zonas con disponibilidad de alumbrado Público, agua potable, recolección de desechos sólidos y a no más de 300m de distancia caminable de servicios de transporte público, además no podrán tener pendiente predominante superior al 30%, ni estar ubicadas en Zonas de Control Especial por Amenaza Natural o Antrópica de conformidad con el Mapa de Zonificación del Plan Regulador de Desamparados.

Como excepción a lo indicado en el párrafo anterior, no se aplicarán los criterios señalados para la selección de áreas públicas, cuando se trate de adquisición de áreas de protección para fuentes de agua o terrenos cuya adquisición esté motivada en iniciativas de gestión del riesgo promovidas por la Municipalidad de Desamparados.

**Artículo 6. Permuta de terrenos y cambio de naturaleza o destino de bienes inmuebles públicos.**

Para todos los efectos de disponer de un bien público en el caso de una permuta con terrenos de propiedad privada, se ocupará de autorización de la Asamblea Legislativa para la desafectación del uso o fin público al que está vinculado el bien público de que se trate. De igual



manera se necesitará la autorización legislativa previa para el solo cambio en la naturaleza o destino de un bien público.

## CAPÍTULO II

### DE LAS VÍAS PÚBLICAS EN EL CANTÓN DE DESAMPARADOS

#### **Artículo 7. Dominio sobre las vías públicas.**

Las vías públicas son imprescriptibles e inalienables, asimismo son propiedad del Estado todos los terrenos ocupados por carreteras y caminos públicos existentes o que se construyan en el futuro, mientras que la Municipalidad tiene la propiedad de las vías públicas dentro de su jurisdicción<sup>2</sup>, sobre las cuales podrán autorizarse las siguientes obras, instalaciones o facilidades:

- a. En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al mobiliario urbano, tales como lámparas de iluminación, semáforos, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo u otro mobiliario urbano; y excepcionalmente otras de uso especial y privativo tales como instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa y/o facilidades para el transporte público, siempre que respondan a un programa general para todo el cantón.
- b. En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a infraestructura urbana, transportes colectivos y aparcamientos en régimen de concesión.

Lo anterior requerirá el dictamen técnico del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su homólogo de la Municipalidad de Desamparados según sea el caso.

#### **Artículo 8. Deslinde de las Competencias en la administración de las vías públicas.**

El conjunto de caminos de uso público según su administración, se clasificarán en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal. La jurisdicción de la Municipalidad queda circunscrita y delimitada a los caminos comprendidos en la Red Vial Cantonal, quedando las vías restantes catalogadas como Red vial Nacional, bajo la administración del MOPT.

Es competencia del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su homólogo, por medio de sus dependencias, el mantenimiento racional de las vías públicas de la Red Vial Cantonal,

---

<sup>2</sup> Artículo No.2. Ley General de Caminos Públicos.

así como dictar las medidas necesarias para que estos espacios públicos ofrezcan seguridad vial, salubridad, comodidad, libre tránsito, vialidad y belleza, por lo cual se ocupará de:

- a. Establecer la jerarquía de las vías de la red vial cantonal, ancho de calzada y demás elementos que éstas deben contener. Esta función aplica además para la clasificación de todas aquellas vías públicas que en el futuro declare la Municipalidad de Desamparados como públicas o para aquellas que siendo vías públicas existentes, no hayan sido incluidas por omisión en el Mapa Oficial de Vialidad del Plan Regulador del Cantón de Desamparados.
- b. Dictar los alineamientos en las vías públicas de la Red vial Cantonal con vista al presente Reglamento y al Mapa de vialidad del Cantón de Desamparados.
- c. Tramitar los permisos y las aprobaciones respectivas de ocupación de la vía pública con el mobiliario urbano (casetas, bancas, basureros, casetas de teléfonos públicos, arborización, y otros similares que ocupen la vía pública), nomenclatura, mensajes publicitarios, obras provisionales, ferias y espectáculos públicos.
- d. Atender las denuncias sobre invasiones en vías y áreas públicas en general, así como realizar las gestiones necesarias para el resguardo de dichas áreas públicas, incluyendo los estudios periciales de ingeniería necesarios para resolver sobre la existencia o no de las presuntas invasiones.
- e. Velar porque las personas físicas o jurídicas, propietarias o poseedoras, por cualquier título, de bienes inmuebles, cumplan con su obligación de limpiar la vegetación de sus predios ubicados a orillas de las vías públicas y recorten la que perjudique, dificulte o represente un peligro para el paso de las personas. Asimismo, se ocupen de remover objetos, materiales o similares de las aceras o los predios de su propiedad que contaminen el ambiente u obstaculicen el paso y garanticen adecuadamente la seguridad, la limpieza y el mantenimiento de propiedades, cuando se afecten las vías o propiedades públicas o a terceros relacionados con ellas.

**Artículo 9. Declaratoria de vías públicas.**

Además de las vías públicas incluidas en el Mapa Oficial de Vialidad y Espacios Públicos del Cantón de Desamparados, en el futuro la Municipalidad podrá declarar nuevas vías públicas cantonales, en los casos que se detallan seguidamente, siempre y cuando estas no hayan sido declaradas vías de la Red Vial Nacional por el MOPT:

- a. Cuando el terreno sea de dominio público y uso común de los ciudadanos.

- b. Cuando la vía esté entregada por ley o de hecho al servicio público y no sea de dominio privado.
- c. Cuando el camino sea de dominio privado, pero exista cesión, compra o expropiación siguiendo la normativa aplicable, con el fin de satisfacer el interés público y promover una adecuada conectividad urbana, incluyendo transformaciones de servidumbres en vía pública. Para estos efectos se aplicarán los criterios de clasificación vial establecidos en el presente Reglamento, sin perjuicio de aplicar supletoriamente en aquello no expresamente regulado, lo establecido en el Capítulo II “Constitución, clasificación e inventario de la red vial cantonal” del Reglamento a la Ley No.9329, DE. No. 40137 y sus reformas, “Ley Especial para Transferencia de competencias: atención plena y exclusiva de la red vial cantonal.”
- d. Cuando se reciban las áreas públicas resultantes de un proceso de urbanización. En este caso, aprobado un plano de fraccionamiento o urbanización por parte del INVU en lo que corresponda y la Municipalidad de Desamparados, cumpliendo con el protocolo de cesión de áreas públicas de acuerdo con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Plan Regulador de Desamparados, los terrenos que en dicho plano aparezcan como destinados a vías públicas, por ese solo hecho saldrán del dominio del fraccionador y pasarán al dominio público. Consecuentemente, serán vías públicas, todas aquellas que aparezcan como tales en planos catastrados de lotes producto de fraccionamientos y urbanizaciones debidamente visados por la Municipalidad y el INVU en lo que corresponda.

Para los casos de los apartados a, b y c, la Municipalidad deberá ampararse en los estudios técnicos correspondientes. Además, en todas las declaratorias, se debe valorar además el interés público, la adecuada conectividad urbana, las condiciones técnicas de las nuevas vías, el cumplimiento de las previsiones viales establecidas en el presente Reglamento según la jerarquía vial y los procedimientos fijados al efecto, los cuales incluyen la respectiva adopción por el Concejo Municipal de conformidad con las competencias que en materia de ordenamiento urbano le otorga el Código Municipal<sup>3</sup>.

#### **Artículo 10.- Funciones de la red vial.**

La red vial cumple en el cantón un complejo conjunto de funciones, entre las que destacan:

- a. Servir de cauce al tráfico rodado local y conexión interurbana.

---

<sup>3</sup> Artículo No.13

- b. Contribuir a formalizar el paisaje y el ambiente al que se abren los edificios.
- c. Acoger la circulación de automotores, peatones y los trazados para las bicicletas.
- d. Dotar de acceso rodado y peatonal a edificios e instalaciones.
- e. Servir de espacio de estancia y relación social.
- f. Servir de referencia al fraccionamiento y la disposición de las edificaciones.

**Artículo 11.- Red Vial Nacional.** De acuerdo con la Ley General de Caminos y al deslinde de competencias establecido por el presente Reglamento de Vialidad y espacios públicos, la administración de las vías del Red Vial Nacional corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), siendo este Ministerio a través de sus instancias correspondientes, quién decidirá sobre los derechos de vía y alineamientos en dichas vías nacionales, todo de conformidad con la normativa de aplicación nacional vigente.

**Artículo 12.- Red Vial Cantonal.** De conformidad con el artículo 1 de la Ley General de Caminos Públicos y el deslinde de competencias del presente reglamento, corresponde a la Municipalidad del Cantón de Desamparados, la administración de la red vial Cantonal dentro del territorio de su jurisdicción. Para estos efectos y en lo relativo a la emisión de alineamientos se establece la siguiente jerarquía vial con sus respectivas previsiones viales:

- a. **Camino Vecinal.** Suministran acceso directo a fincas y a otras actividades económicamente rurales; unen caseríos y poblados con vías de la Red vial nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. Tendrán una previsión vial total de 14 metros, con 9 metros de calzada y 1 metro con cincuenta centímetros de acera a cada lado.
- b. **Vía Local Primaria:** Forman parte de una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia diferentes sectores de la ciudad o bien interconectan los distritos del cantón, unen caseríos y poblados con la Red vial nacional. Tendrán una previsión vial total de 14 metros en zonas no industriales, con 9 metros de calzada y 1 metro con cincuenta centímetros de acera a cada lado. Podrá habilitarse un número ilimitado de lotes. Para el caso de nuevos desarrollos en Zonas donde el uso conforme sea el industrial, el derecho de vía aplicable será de 17 metros con 11 metros de calzada, 2 metros de acera, y 1 metro de franja verde.
- c. **Vía Local Secundaria:** Corresponden a las vías colectoras de vías urbanas locales que canalizan el tránsito hacia vías primarias o interconectan dos o más vías primarias. Tendrán

una previsión vial de 10 metros, la calzada será de 7 metros y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.

- d. **Vía Local Urbana:** Constituyen vías públicas incluidas dentro del cuadrante de las cabeceras de los distritos, no clasificadas como travesías urbanas de la Red vial nacional. Para efectos del Mapa Oficial de Vialidad y Espacios Públicos del Cantón de Desamparados, se consideran también como vías urbanas locales todas aquellas que formen parte de urbanizaciones existentes construidas con los debidos permisos municipales y de las demás instituciones competentes. No tienen una previsión vial definida, fungiendo como tal el derecho de vía existente, no obstante, todo aquel que desee construir frente a estas vías en cuadrantes urbanos de las cabeceras de distritos, deberá respetar un retiro frontal que garantice 2 metros de acera frente a su propiedad, esto para todos aquellos casos en que exista acera, pero no cumpla este ancho mínimo. En todos los demás casos, el Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su homólogo de la Municipalidad de Desamparados fijará el alineamiento con vista al mapa y reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Desamparados.
- e. **Vía Local Terciaria:** Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, incluyendo vías de continuidad limitada o sin salida, cuya longitud total no supera los 120m, o bien, aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes. Este tipo de calles tendrán una previsión vial de 9 metros, con una calzada de 6 metros y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.
- f. **Alamedas:** Son aquellas vías públicas de tránsito exclusivamente peatonal de acceso a las viviendas. Tendrán una previsión vial de 6m con aceras de 2m y el resto se distribuirá en áreas verdes. Cuando tengan salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200 m; si no, la longitud máxima será de 135 m.
- g. **Ciclovía:** Vía o sección de la calzada destinada, exclusivamente al tránsito de bicicletas, triciclos no motorizados y peatones (estos últimos únicamente cuando no existan aceras), las cuales podrán ser del tipo “demarcadas”, o bien “segregadas” según lo dispuesto por la Ley de Movilidad y Seguridad Ciclista No.9660. Asimismo, se establece un derecho de vía mínimo de las ciclovías de 2.0 m, con un ancho de 1.0m por sentido de circulación, esto atendiendo también lo indicado en la Ley No.9078, Ley de Tránsito por Vías Públicas

Terrestres y Seguridad Vial<sup>4</sup>, según la cual el ancho de las ciclovías se establecerá reglamentariamente.

**Artículo 13.- Clasificación funcional de las vías cantonales.** En función del uso de diversos modos y medios de transporte en las vías públicas, éstas se clasifican de la siguiente manera:

- a. Carril exclusivo o reservados: serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demande algún modo de transporte especial o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales y otras similares, a juicio del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su homólogo de la Municipalidad de Desamparados en coordinación con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en lo que corresponda.
- b. Vías exclusivas: Aquellas reservadas al tránsito de vehículos de transporte público colectivo, o bien a la circulación de bicicletas o de vehículos pesados. La municipalidad, previo estudio técnico, definirá las rutas tanto de ciclovías como de paso para el tránsito pesado en la red vial cantonal. Esto en coordinación con el MOPT para verificar la relación de dichas rutas con las rutas de tránsito pesado de la red vial nacional.
- c. Vías de uso mixto: Son aquellas vías que, por sus características de funcionalidad, sirven para los desplazamientos peatonales combinados con otros modos de transporte, tales como transporte público, zonas asignadas para carga y descarga, estacionamiento y parquímetros.
- d. Paseo peatonal: Corresponde al eje masivo de peatones y su función principal es optimizar el tiempo de recorrido entre puntos específicos de la ciudad, así como la de fomentar el intercambio social de la población.

Todas las clasificaciones anteriores contarán con la debida señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, conforme a criterios técnicos del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su homólogo de la Municipalidad de Desamparados en coordinación con el MOPT cuando corresponda. En todos los casos anteriores, las vías cumplirán

---

<sup>4</sup> Artículo No.2 en la versión vigente al emitir el presente Reglamento.

con las normas dispuestas en el presente Reglamento de Vialidad y espacios públicos del Cantón de Desamparados, o en su defecto por lo establecido en la legislación regional o nacional.

**Artículo 14.- Transformación de vías exclusivas peatonales en vías públicas mixtas.** Las alamedas son vías públicas diseñadas exclusivamente para el uso peatonal, sin embargo, la Municipalidad de Desamparados, mediante Acuerdo Municipal y previo dictamen técnico podrá autorizar el diseño, reconstrucción de alamedas y cambio de funcionalidad, de peatonal a uso mixto (peatonal y vehicular), siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Deberán las alamedas tener un ancho (derecho de vía) igual o mayor a 9 m o ceder las ampliaciones viales respectivas en caso de no cumplir con dicho ancho mínimo. El diseño de la calle deberá prever aceras a ambos lados, con un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (Ley No. 7600) y la parte central se destinará para el tránsito vehicular.
- b. Debe existir conexión a calles vehiculares en ambos extremos de la vía, o contar con la posibilidad de construir un dispositivo para el viraje, sea en forma de martillo o rotonda, esta última con un diámetro mínimo de 12 metros. En cualquier caso, la transformación de estas vías responderá a la necesidad de permitir el acceso del vehículo a las propiedades, por lo que no se permite el estacionamiento en la vía pública.
- c. Acto autenticado por un Notario Público, donde se exponga el consentimiento para la transformación de la alameda, de al menos el 75% de los propietarios con frente a la misma.
- d. Presentación de planos de lo existente mediante una planta y un corte, donde se aprecie diseño e infraestructura hidráulica y eléctrica.
- e. Presentación de los planos de la calle propuesta, planta y corte (firmados por un profesional responsable del proyecto).
- f. Presentación de planos catastrados y visados, de cada una de las propiedades con frente a la alameda.
- g. Informe registral de cada una de las propiedades.

El permiso para una transformación de este tipo estará exento del cobro, por tratarse de mejoras a la propiedad municipal y destinarse al uso público. Las normas de diseño de calle serán los establecidos en el presente Reglamento de Vialidad y Espacios Públicos del Cantón de Desamparados. Las solicitudes para estas transformaciones deberán remitirse al Concejo Municipal

el cual solicitará el criterio técnico del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga.

### *CAPÍTULO III*

#### **DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 15.- Normas de diseño.** Las condiciones de diseño y construcción en áreas públicas atenderán las siguientes normas:

- a. El diseño, construcción y operación de edificaciones o infraestructura pública en general, atenderá las normas de la Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, No.7600 y sus reformas, así como lo indicado por su reglamento Decreto Ejecutivo. No.26831 y sus reformas.
- b. Para el diseño, construcción y mantenimiento de vías públicas cantonales, se debe atender la “Norma Técnica para el Desarrollo y Conservación de la Red Vial Cantonal”, Decreto Ejecutivo No. 40139-MOPT y sus reformas.
- c. Para lo relacionado con el transporte de carga de materiales peligrosos, se respetará lo dispuesto por el Decreto N° 24715-S-MINAE-MOPT-MEIC y sus reformas, “Reglamento para el Transporte Terrestre de Productos Peligrosos”.

**Artículo 16.- Aceras, cercas, canoas y bajantes.** Es obligación del propietario construir aceras, o reconstruir y dar mantenimientos a las existentes frente a sus predios, así como cercar los lotes baldíos e instalar y mantener en buen estado las canoas y bajantes del inmueble que colinden con vías pública. No obstante lo anterior, la Municipalidad podrá asumir por cuenta propia y de manera excepcional la construcción o el mantenimiento de las aceras cuando se demuestre, mediante un estudio socioeconómico, que los propietarios o poseedores por cualquier título carecen de recursos económicos suficientes para emprender la obra, o bien cuando la Municipalidad proponga y desarrolle proyectos integrales de mejoramiento vial basados en estudios técnicos al efecto utilizando para ello los recursos correspondientes a la Ley de Simplificación y Eficiencia Tributaria No.8114 y sus reformas.

**Artículo 17.- Casetas de seguridad y mecanismos de control de acceso.** Para todos los efectos de instalación de casetas de seguridad y dispositivos de acceso a cualquier lugar del cantón, se deberá observar lo dispuesto por el Reglamento a la Ley No.8892, “Regulación de mecanismos de vigilancia



del acceso a barrios residenciales con el fin de garantizar el derecho fundamental a la libertad de tránsito” de la Municipalidad de Desamparados.

**Artículo 18.- Postes de seguridad.** En caso de postes de seguridad, los criterios para su instalación son los siguientes: los únicos elementos de seguridad permitidos a instalar serán postes, su sección será cuadrada o circular, su diámetro o grosor no será mayor de doce centímetros (12cm), su altura desde la acera no será inferior de noventa centímetros (0.90m), ni mayor de un metro veinte centímetros (1.20m), se instalarán con una separación mínima de un metro veinte centímetros (1.20m) entre ellos, sus materiales podrán ser acero, concreto o similar, en esquinas el espacio mínimo para el paso libre sobre la acera no será inferior de un metro cincuenta centímetros (1.50m) y la distancia de los postes al cordón de caño será de diez centímetros (10cm). Todos los costos de instalación y mantenimiento serán por cuenta del solicitante. No se permitirá el uso de cadenas u otros cerramientos entre los postes.

**Artículo 19.- Arborización de las calles y mobiliario urbano.** Para plantar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, casetas telefónicas, casetas de paradas de autobús, postes de alumbrado, pasamanos y barreras de protección) en los espacios públicos, se tomarán en cuenta los siguientes lineamientos:

- a. El diseño del mobiliario urbano y/o las especies que se deseen utilizar en la arborización urbana, deberán ser aprobados por la Municipalidad de Desamparados conforme a las guías que ésta emitirá para tales fines, o en su defecto basada en la Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público, del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, específicamente en los criterios para selección de árboles según su localización para la arborización urbana, mientras que para el caso del mobiliario urbano, basada en los criterios de disposición del mobiliario urbano y sus respectivas fichas técnicas.
- b. En las esquinas debe respetarse una distancia libre de ocho (8m) metros en ambas direcciones desde la esquina.
- c. El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento a instalar no puede ser menor de un metro veinte centímetros (1.20m).<sup>5</sup> Por tanto la alineación del mobiliario o arborización deberá concentrarse siempre del mismo lado de la acera, especialmente sobre zona verde o su equivalente en cincuenta centímetros (0.50m) desde el cordón de caño, dejando libre

---

<sup>5</sup> Equivalente de ancho de acera mínimo óptimo según la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad (Ley N° 7600).

de obstáculos y continuo el ancho de la acera o ancho no inferior a un metro veinte centímetros (1,20m).

**Artículo 20.- Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía.** Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas de administración municipal, es obligatorio obtener la autorización de la Municipalidad. Para autorizaciones en vías nacionales, dicha aprobación debe contar de previo con el Visto Bueno de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del MOPT. De no cumplirse con estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la clausura de la construcción y la eliminación del obstáculo, cargando a la cuenta del propietario los costos generados.

**Artículo 21. Intervenciones autorizadas para la movilidad y seguridad ciclista.** La construcción de infraestructura ciclista deberá realizarse en todos los casos, respetando lo dispuesto por la Ley de Movilidad y Seguridad Ciclista No.9660 y sus reformas. Particularmente se podrán desarrollar la intervenciones autorizadas por el MOPT y la Municipalidad de Desamparados según sus competencias en la administración de las vías públicas, así como en la determinación de los estudios técnicos necesarios para dictaminar la factibilidad, tipo de infraestructura requerida y normas de diseño que deban respetarse según se trate de Ciclovías segregadas, demarcadas, independientes o cicloparqueos.

#### CAPÍTULO IV

##### DE LAS ÁREAS PÚBLICAS EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES.

**Artículo 22.- Ampliaciones viales.** En caso de fraccionamientos con fines urbanos o urbanizaciones, correrán por cuenta del fraccionador o urbanizador, la cesión de los espacios destinados a vías públicas, así como las ampliaciones o mejoras que requieran las vías públicas ya existentes, según el alineamiento vial emitido por la Municipalidad cuando se trate de vías públicas de la Red Vial Cantonal o bien por el MOPT en el caso de vías públicas de la Red Vial Nacional.

**Artículo 23.- Diseño de vías y otros espacios públicos en fraccionamientos y urbanizaciones.** Para todos los efectos de diseño de vías y espacios públicos en fraccionamientos y urbanizaciones se aplicarán las normas de los Reglamentos del Plan Regulador de Desamparados y en lo no expresamente regulados por éstos, se aplicarán supletoriamente las normas regionales o nacionales vigentes, particularmente en el tema de espacios públicos se aplicarán las normas establecidas en el capítulo III y siguientes del Reglamento para el control Nacional de fraccionamientos y

Urbanizaciones, así como los establecidos por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados en lo que corresponda a redes y servicios, y las promulgadas por el INVU y demás instituciones del ramo.

**Artículo 24.- Previsión vial para vías públicas dentro de urbanizaciones existentes.** En caso de detectarse incongruencia, entre la clasificación vial establecida en el Mapa Oficial de Vialidad para una determinada vía pública, ubicada dentro de una urbanización que cuente con su diseño de sitio aprobado por la Municipalidad y el INVU, prevalecerá el derecho de vía establecido en dicho diseño de sitio para todos los efectos de alineamiento de construcción.

**Artículo 25.- Colocación de objetos en áreas públicas.** Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, acera, o espacios públicos, deberá estar a una altura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20m), salvo en el caso de los postes, teléfonos públicos y armarios de distribución de teléfonos los cuales deberán ubicarse en las franjas verdes, de tal forma que, no obstruyan el paso de personas y vehículos sin que traspasen dicha franja, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios. No se permite la colocación de residuos sobre las aceras.

**Artículo 26.- Señalamiento de vías.** El señalamiento vial tanto vertical como horizontal de calles y avenidas, incluyendo todas las indicaciones; altos, flechas direccionales, velocidad y otros, correrá por cuenta del urbanizador. Dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos del Cantón de Desamparados. La demarcación, altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por el Departamento de Señalamiento Vial del MOPT y la Municipalidad.

**Artículo 27.- Paradas de autobuses.** En conjuntos que contemplan la construcción de más de cincuenta (50) unidades de vivienda y que tengan frente a calles primarias se proveerá un área de estacionamiento para vehículos de transporte colectivo previendo además la eventual construcción de refugios de espera cubierto. Para lo anterior se deberá ampliar el derecho de vía en no menos de dos metros cincuenta centímetros (2,50m), y por una longitud de doce metros (12m).

## *CAPÍTULO V*

### OCUPACIÓN Y USO DEL ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 28.- Ocupación del espacio público.** La Municipalidad podrá otorgar permisos temporales revocables, en las vías, parques y plazas de su administración, por acuerdo del Concejo Municipal,

para aprovecharlas con determinados fines, incluyendo privados, de lucro y mobiliario urbano. Lo anterior siempre y cuando no se obstaculice el libre tránsito o deteriore la seguridad de los ciudadanos o el ornato de la ciudad. La decisión para este tipo de concesiones podrá fundamentarse además, pero sin limitarse a ello, en la ejecución de programas culturales, de renovación urbana, mejora de equipados urbanos y/o casualmente ejecución de obras necesarias para la seguridad y ornato de la ciudad previo dictamen técnico de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga, quién podrá solicitar al interesado para estos fines, los diseños, planos o detalles necesarios de las obras o actividades que motiven la solicitud de ocupación del espacio público.

**Artículo 29.- Pago por ocupación del espacio público.** Con excepción de lo indicado para uso de estacionamientos en vía pública, y sin perjuicio de que el interesado deba contar con licencia comercial (patente) de la municipalidad cuando la actividad lo amerite, toda concesión de espacio público conllevará el pago de un canon respectivo por su ocupación a favor de la Municipalidad, el cual se calculará de la siguiente manera:

$$Rt = (A * V * Tp)/4, \text{ donde:}$$

Rt = Renta Trimestral.

A = Área concesionada en metros cuadrados.

V = Valor fiscal del metro cuadrado para la zona según mapa de valores de la Municipalidad.

Tp = Tasa pasiva anual de interés a seis meses plazo vigente en el Banco Central de Costa Rica a enero de cada año.

Dicho pago se realizará trimestralmente por adelantado. En caso de incumplimiento se rescindirá el permiso de ocupación

**Artículo 30.- Estacionamiento en vía pública.** Son las plazas de estacionamiento que se sitúan sobre vía pública las cuales pueden ser libres o sujetos a condiciones de pago. Estos espacios de estacionamiento podrán establecerse en las vías de la red vial cantonal paralelos a la vía pública, en aquellos tramos para los cuales la Municipalidad, por medio del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su homólogo, coordinadamente con el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, establezca la necesidad y conveniencia justificada con base en estudios técnicos para su demarcación.

**Artículo 31.- Parquímetros municipales.** De conformidad con las facultades que le otorga la Ley No. 3580, sobre la autorización a las Municipalidades a cobrar por el estacionamiento en las vías públicas, la Municipalidad designará y controlará las zonas en espacios públicos para que funjan

como estacionamientos regulados bajo cobro. Su ubicación estará acorde con los lineamientos establecidos para el funcionamiento de la vialidad y el tráfico en el cantón, bajo lineamientos de la Dirección General de Ingeniería de Tránsito y la Dirección de Policía de Tránsito del MOPT, con quienes se trabajará en estrecha coordinación y de acuerdo con las siguientes normas:

- a. Señalización y Dimensiones: Cada zona de estacionamiento deberá estar demarcada y numerada, su longitud mínima será de cinco metros con cincuenta centímetros (5,5m) y su ancho de dos metros sesenta centímetros (2,6m).
- b. Control y Cobro: El control (vigilancia y seguridad) y cobro se realizará a través de estacionómetros, boletas, tiquetes u otro mecanismo con tecnología diferente. Podrán arrendarse zonas bajo tarifas fijas ya sea diaria, mensual o anual.
- c. Horario: Para la aplicación de esta normativa queda autorizado un horario de ocho de la mañana a 6 de la tarde. Se exceptúan de esta regulación los domingos y feriados por ley.
- d. Tarifas: La tarifa por servicio de estacionamiento será establecida por la Municipalidad, y será actualizada cada año, según varíe la tasa de inflación. El procedimiento para el cobro se hará de acuerdo con las siguientes normas: i) La ocupación de las zonas oficiales de estacionamiento debe ser cancelada de previo, según el tiempo de permanencia en la misma, a través del mecanismo de cobro que en ese momento exista. ii) La Municipalidad podrá establecer límites de tiempo de estacionamiento en las zonas que considere pertinente, y deberá hacer del conocimiento de los usuarios por medio de avisos visiblemente ubicados. iii) Cuando un conductor retire su vehículo antes de cumplirse el tiempo cancelado, renuncia de pleno derecho al tiempo restante y no podrá hacer reclamación alguna.
- e. Sanciones y procedimientos: Cuando un vehículo se estacione sin hacer el pago correspondiente, se mantenga estacionado después de vencido el tiempo por el cual pagó o se estacione en zona no autorizada, el propietario incurrirá en infracción y la multa será diez (10) veces el valor de la tarifa por hora. Dicha multa podrá ser cancelada dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes en la Tesorería Municipal o en los centros autorizados por la Municipalidad. Si no hiciere la cancelación dentro del plazo dicho, la multa será impuesta por la Tesorería Municipal y tendrá un recargo de dos por ciento (2%) mensual que no podrá exceder, en ningún caso, el veinticuatro por ciento (24%) del monto adeudado. La multa o la acumulación de multas no canceladas durante el período de un año o más, constituirán un gravamen sobre el vehículo con el cual se cometió la infracción, el

cual responderá, además, por los gastos que demande la eventual acción de cobro judicial. La cancelación total de estas multas será requisito indispensable para retirar los derechos de circulación cada año, a los cuales se adjuntarán los comprobantes de la infracción.

- f. Recaudación por la Ley de Parquímetros: Lo que se recaude por concepto de impuestos autorizados por la Ley de Parquímetros, será invertido, en todo lo inherente al sistema de tránsito y vialidad del Cantón.

**Artículo 32.- Zonas de carga y descarga.** Cuando en las áreas urbanas se requiera de espacios para carga y descarga de mercancías, debido a las actividades comerciales, los espacios destinados en vía pública serán aquellos que no entorpezcan el tránsito de la zona. Estos espacios sólo podrán ser utilizados en labores de carga y descarga en el horario que fije la Municipalidad fundamentado en un estudio para tal fin. Fuera de estos horarios, dichos espacios podrán ser ocupados por el resto de los vehículos si así se permitiese.

## CAPÍTULO VI

### ROTURA DE VÍAS PÚBLICAS

#### SECCIÓN I ASPECTOS GENERALES

**Artículo 33.- Autorización para rotura de vías.** Cualquier persona física o jurídica que pretenda realizar trabajos de rotura en la superficie de ruedo de las vías públicas de la red vial cantonal o en cualquier sector del derecho de vía, debe solicitar autorización al Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su homólogo, con el fin de regular los aspectos técnicos relacionados con la rotura y reposición de pavimentos, conservar la infraestructura urbana, mantener el orden en la circulación y el tránsito, así como uniformar los criterios de diseño y construcción de los pavimentos afectados. No obstante, las disposiciones de este artículo no aplicarán a las intervenciones de las instituciones del Estado prestadoras de servicios, cuando las mismas estén motivadas en la atención de situaciones de emergencia o reparación de fallas repentinas e imprevistas de la infraestructura o redes de servicios.

**Artículo 34.- Requisitos.** El interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Presentar el formulario respectivo de solicitud de licencia para roturas, debidamente cumplimentado y acompañado con la documentación requerida.

- b. Contar con el visto bueno de la UNIDAD TÉCNICA DE GESTIÓN VIAL previo a estudio de la solicitud que deberá realizarse dentro de los 10 días hábiles siguientes a la entrega de la gestión.
- c. Para el inicio de la Obras el interesado deberá esperar la inspección previa con las indicaciones técnicas y haber cancelado el depósito de garantía.
- d. Una vez terminadas las obras, debe reportar la culminación para su respectiva revisión por parte del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga, a efecto de su recepción y devolución de la garantía.

**Artículo 35.- Control de Calidad.** Se tomarán las pruebas y se ejecutaran los mismos tipos de ensayos y con las mismas frecuencias indicados en el Plan de Control de Calidad que deberá entregar quien solicitó la licencia para roturas.

**Artículo 36.- Diseño de las Reparaciones.** Para el diseño o definición de las actividades de conservación, mantenimiento y obra nueva previstas en este reglamento, como requisitos técnicos se aplicarán las Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos Carreteras y Puentes (CR-2010), el Manual de Construcción para Caminos Carreteras y Puentes (MC-83), el Tomo de Disposiciones para la Construcción y Conservación Vial, Normas y Diseños para la Construcción de Carreteras, Reglamento de Circulación por Carretera con Base en el Peso y las Dimensiones de los Vehículos de Carga y el Manual Centroamericano de Dispositivos Uniformes para el Control de Tránsito y las normas y guías de diseño AASHTO o equivalentes, o las versiones actualizadas y vigentes de todos los anteriores.

**Artículo 37.- Garantía de Cumplimiento.** Para cualquier obra que se realice producto de este reglamento, la persona física o jurídica deberá rendir una garantía cumplimiento del 50% de la Obra, mediante depósito a plazo o cualquier otro medio de garantía válido para la Administración, por un periodo a determinar de uno a doce meses según la complejidad de la obra, de acuerdo con el cálculo aprobado el Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible a través de su dependencia encargada. La Municipalidad, una vez recibida la obra en resolución fundamentada devolverá la garantía de cumplimiento o en su defecto iniciará el procedimiento de ejecución de las obras faltantes o defectuosas hasta su recepción definitiva.

**Artículo 38.-Plazo de Garantía de la Obra.** La Municipalidad realizará una recepción provisional de las obras terminadas, la cual comunicará al adjudicado o bien al responsable de la obra. Posteriormente dará su recepción final en un plazo de hasta 12 meses posteriores a la recepción

provisional, contados a partir de la fecha en que la misma fue comunicada al adjudicado o responsable de la obra. Dentro de este plazo, cualquier defecto que se detecte en dicha obra será reparado por el adjudicado o responsable, hasta que la obra quede a satisfacción de la Municipalidad de acuerdo con las especificaciones técnicas respectivas. Este plazo, podrá ser prorrogable hasta por 6 meses más, previa renovación de la Garantía de cumplimiento en caso de ser requerido por defectos detectados cerca del vencimiento del plazo original.

## SECCIÓN II ROTURA DE VÍAS PARA INSTALACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 39.- Roturas para una sola obra.** Las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que realicen obras que afecten las vías públicas de la red vial cantonal, tienen la obligación de presentar en la Municipalidad, la programación de Obra específica cuando se trate de roturas para una sola obra.

**Artículo 40.- Roturas para obras varias y planes de ejecución.** En el caso de las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que requieran hacer roturas durante el transcurso del año en diferentes rutas deberán presentar el Plan Anual de Ejecución de Obras en Áreas de Dominio Público donde se proyecten las obras correspondientes al ejercicio del año siguiente. La Municipalidad deberá actualizar esta programación trimestralmente, comprendiendo las obras de mantenimiento, ampliación o construcción de obras nuevas, incluyendo los estudios básicos, planos, especificaciones técnicas, y los plazos previstos para las intervenciones programadas.

**Artículo 41.- Expedientes Técnicos.** Las empresas prestadoras de servicios públicos, así como cualquier otra persona natural o jurídica que realicen obras que afecten a cualquiera de las vías consideradas en esta norma, tienen la obligación de presentar ante la Municipalidad, los expedientes técnicos de las obras por ejecutar, conteniendo por lo menos:

- a. Memoria Descriptiva, incluyendo el Estudio de Suelos y el Diseño de Pavimentos.
- b. Señalización y plan de vías alternas.
- c. Especificaciones Técnicas.
- d. Planos.
- e. Plan de Control de Calidad
- f. Presupuestos
- g. Cronograma de Ejecución de Obra.
- h. Anexos.



La Municipalidad, por medio del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible, es la encargada de revisar y aprobar los expedientes técnicos, autorizar la ejecución de las obras, velar por el cumplimiento de la presente normativa y además comprobar que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas del proyecto aprobado. El Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga designará por escrito el funcionario responsable.

### SECCIÓN III ROTURA DE PAVIMENTOS

**Artículo 42.- Señalización.** Previamente a la rotura de pavimentos, la zona de trabajo debe estar perfectamente señalizada, incluyendo a las vías alternas, de ser el caso.

**Artículo 43.- Rotura parcial.** La rotura parcial de pavimentos debe hacerse adoptando formas geométricas regulares con ángulos rectos y bordes perpendiculares a la superficie. Para el corte se debe emplear disco diamantado. Solamente se usará equipo rompe-pavimento en labores de demolición.

**Artículo 44.- Desmontes.** Los desmontes provenientes de la rotura de pavimentos deben eliminarse de la zona de trabajo antes de proceder con las excavaciones, con el objeto de evitar la contaminación de los suelos de relleno con desmontes.

**Artículo 45.- Materiales residuales.** Los materiales residuales de la rotura de carretera, con excepción de arcillas, limos y materia orgánica, deberán ser puestos a disposición de la Municipalidad en una primera instancia; en caso de no ser requeridos, los mismos deberán ser removidos del sitio y colocados en un lugar que cumpla con las normativas ambientales y sanitarias vigentes. Deberá documentarse por escrito mediante nota de aceptación y contrato suscrito; la empresa encargada de disponer de dichos residuos.

### SECCIÓN IV EXCAVACIÓN

**Artículo 46.- Plazo para Excavación.** Las zanjas podrán ser excavadas y tapadas en un plazo no mayor de dos días naturales. En caso de requerirse mayor tiempo, deberá contar con la aprobación del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga. Las operaciones de excavación no deberán iniciarse mientras no se cuente con un la señalización y el plan de vías alternas.

**Artículo 47.- Reforzamiento.** Para toda obra de excavación mayor a 1.5 metros de profundidad, se deberá considerar por parte del Ingeniero Responsable, el reforzar las paredes de las zanjas, con el

objeto de evitar que colapsen. El diseño del sistema de sostenimiento debe ser parte del Expediente Técnico.

**Artículo 48.- Material Excedente.** El material excedente deberá eliminarse fuera de la obra en un plazo máximo de 24 horas y acreditarse el sitio mediante nota de aceptación de dicho material.

## SECCIÓN V RELLENO Y COMPACTACIÓN

**Artículo 49.- Fines del Relleno.** Los fines esenciales de un buen relleno son:

- a. Proporcionar un lecho apropiado para el apoyo y confinamiento de los servicios públicos; y
- b. Proporcionar por encima de los servicios públicos, un material que sirva para transmitir adecuadamente las cargas vehiculares a las capas inferiores, sin dañar los servicios, ni provocar hundimientos en el pavimento.
- c. El relleno debe seguir a la instalación de los servicios públicos tan cerca como sea posible. En todos los casos deben programarse los trabajos de tal manera que los procesos de excavación, colocación de los servicios públicos y relleno, queden limitados a distancias cortas, que permitan colocarlos con la misma velocidad con que se abren las zanjas.

**Artículo 50.- Clasificación de los Rellenos.** Los rellenos en general se clasifican en tres grupos.

- a. Cama de Apoyo: Es aquella que soporta directamente a los servicios públicos (cables, tuberías o ductos) y generalmente es un suelo granular, uniforme, libre de gravas, piedras y materiales vegetales. Se requiere que en operación tenga una densidad de por lo menos el 95% de su Máxima Densidad Seca Teórica obtenida en el ensayo Proctor Modificado.
- b. Relleno de confinamiento: Es el que va alrededor de los servicios públicos y hasta una altura variable entre 15 cm y 20 cm por encima de ellos. Generalmente es de material seleccionado similar al de la Cama de Apoyo, el que se coloca por capas para permitir su apisonado alrededor de cables, tuberías o ductos. Se requiere que tenga una densidad de por lo menos el 95% de su Máxima Densidad Seca Teórica obtenida en el ensayo Proctor Modificado.
- c. Relleno masivo: Llegará hasta el nivel de la sub-rasante del pavimento existente. Podrá ser hecho con material propio, es decir con el extraído de la excavación, con o sin selección previa, o con material de préstamo. Se coloca por capas de espesor compactado a humedad óptima dependiente del tipo de suelo y del equipo empleado en la compactación. Se requiere que tenga una densidad de por lo menos el 95% de su Máxima Densidad Seca Teórica obtenida en el ensayo Proctor Modificado para suelos predominantemente

cohesivos y del 95% de su Máxima Densidad Seca Teórica obtenida en el ensayo Proctor Modificado para los suelos predominantemente granulares.

**Artículo 51.- Control del relleno.** Todo relleno se controlará por cada capa compactada, a razón de un control por cada 50 m. Excepto en los casos en que el espesor de la capa compactada sea menor de 15 cm, donde el control se hará cada dos o tres capas, según sea el caso. Si la obra tiene menos de 50 m, los controles se harán a razón de dos por cada capa compactada, distribuyéndolos en tresbolillo entre dos capas sucesivas cualesquiera.

## SECCIÓN VI REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS

**Artículo 52.- Materiales.** - La reposición de los pavimentos afectados debe efectuarse con materiales de las mismas características que el pavimento original, excepto en el caso de los pavimentos de concreto hidráulico, rehabilitados con una sobre capa asfáltica de superficie, en que se podrá hacer la reposición con un pavimento de concreto asfáltico, que tenga el mismo Número Estructural que el pavimento mixto existente. Las mezclas asfálticas para reposiciones deberán ser preferentemente en caliente donde el Proyecto considere mezclas en frío, éstas deben ser hechas con asfalto emulsificado.

**Artículo 53.- Acabados.** En cualquier caso, la superficie de la reposición deberá quedar enrasada con la superficie del pavimento existente, sin depresiones ni sobre elevaciones.

## CAPÍTULO VII

### DEL ESPACIO PARA EL TRANSPORTE PÚBLICO

**Artículo 54.- Definición.** Son aquellos espacios para uso y tránsito exclusivo de transporte público, incluyendo aquellos sobre los que se desarrollan, los movimientos de las personas, mercancías y los vehículos de transporte colectivo, así como los que permiten la permanencia de éstos, estacionados, o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Para estos efectos se deberán prever en los casos así calificados por la Municipalidad del Cantón de Desamparados las labores de carga y descarga y paso de vehículos de emergencia.

**Artículo 55.- Clasificación.** A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen entre “Estaciones de intercambio”, “terminales” y “Zonas logística del transporte”.

**Artículo 56.- Ubicación espacial.** La Municipalidad y el MOPT, en coordinación interinstitucional y de acuerdo con sus competencias, podrán definir aquellas áreas de dominio público o privado que cumplan con los criterios técnicos necesarios para ser destinadas al uso dotacional del transporte público dentro del Cantón de Desamparados. No obstante los sitios con funciones de almacenamiento de vehículos de transporte colectivo o “Plantel de Autobuses” con o sin almacenamiento de combustibles para autoconsumo de las unidades de transporte, deberán ubicarse preferentemente en zonas industriales o bien serán considerados como usos “condicionales” para todos los efectos del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Desamparados, por lo que deberán confinar todas las posibles molestias que puedan causar al entorno, tales como ruido, emisiones, iluminación y trepidaciones, especialmente cuando colinden o sean adyacentes a usos o zonas residenciales.

**Artículo 57.- Usos compatibles y autorizables.** En los terrenos calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de infraestructura para servicios, así como el uso de garaje-aparcamiento, salvo los casos específicos de planteles de buses señalados en el artículo anterior.

#### SECCION I DE LAS ESTACIONES DE INTERCAMBIO.

**Artículo 58.- Definición.** Se definen como estaciones de intercambio las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

**Artículo 59.- Aplicación y alcance.** Las condiciones que se señalan se aplicarán a los terrenos que el planeamiento sectorial nacional o municipal destine a tal fin.

**Artículo 60.- Condiciones de ordenación y diseño.** Los proyectos incluirán los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento de la estación de intercambio y/o terminal en el sistema de transporte. Además, deberán respetar la cobertura y altura máximas definidas para zona donde se ubique el proyecto según lo establezca el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador del Cantón de Desamparados.

**Artículo 61.- Componentes mínimos de las estaciones de intercambio.** Las Estaciones de intercambio, deben contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo siempre sus posibilidades de ampliación futura:

- 1) Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte de acuerdo con el volumen esperado de servicio.
- 2) Áreas de andén o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros.
- 3) Área de espera para los pasajeros, con la ubicación de servicios de información, servicios sanitarios, bancas, venta de tiquetes, teléfonos, etc., de acuerdo con el tipo de Estación.
- 4) Espacio de almacenamiento de unidades de transporte (garajes) si fuese necesario, pues estará prohibido el almacenamiento de unidades en las vías públicas adyacentes.

## SECCION II DE LAS TERMINALES DE TRANSPORTE PÚBLICO

**Artículo 62.- Definición.** Se entiende por Terminal de Transporte Público, como un sitio de abordaje del transporte público o bien, aquellos que representan puntos de origen-destino de la ruta recorrida por los vehículos de transporte público. Comprenden núcleos incentivadores del desarrollo de actividades urbanas en las zonas de su ubicación. Por lo anterior, sus diseños deben buscar la formación de un centro urbano poli-funcional con posibilidades de futuro crecimiento, buscando la compatibilidad con actividades comerciales y de servicios.

**Artículo 63.- Propósito.** Las terminales de transporte público tienen como propósito descongestionar el casco urbano del Cantón de Desamparados y su entorno inmediato de la presencia de autobuses y taxis, brindando con ello prioridad al tránsito peatonal y a la actividad comercial y de servicios comunales e institucionales que se prestan en el cuadrante urbano, en un ambiente más sano y de mayor seguridad al peatón.

**Artículo 64.- Componentes mínimos de las terminales.** Las terminales deben contar con las siguientes facilidades mínimas, previendo su ampliación futura para lograr la polifuncionalidad de sus instalaciones:

- a. Área para estacionamiento y maniobras de las unidades de transporte público de acuerdo con el volumen esperado de servicio. Estará prohibido el estacionamiento en las calles adyacentes a la terminal.
- b. Área para llegada y salida de taxis.
- c. Áreas de andenes o aceras para abordaje de acuerdo con la cantidad estimada de pasajeros.
- d. Área de espera para los pasajeros con la ubicación de servicios mínimos (Información, servicios sanitarios, bancas, venta de tiquetes, teléfonos, y similares) de acuerdo con el tipo de terminales.

- e. Área destinada al comercio.
- f. Área para autoridades y seguridad de los usuarios.
- g. Diagrama de vías.

### SECCION III DE LAS ZONAS DE LOGÍSTICA DE TRANSPORTE

**Artículo 65.- Definición.** Se entiende por uso dotacional para zona logística de transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación con el transporte y los necesarios para tales operaciones.

**Artículo 66.- Condiciones de desarrollo.** Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa formulación del correspondiente anteproyecto detallado; la cual se pondrá en conocimiento del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga. Las condiciones que se mencionan este artículo serán aplicadas en aquellas zonas del municipio en donde las instituciones competentes ubiquen futuros proyectos. En tanto no se desarrolle el correspondiente proyecto, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

**Artículo 67.- Condiciones de ordenación y diseño.** Para el diseño de la zona de logística se deberá guardar una reserva de espacio para la vialidad interna de hasta un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total. Los proyectos de detalle incluirán los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS  
PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE DESAMPARADOS



REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y  
URBANIZACIONES DEL CANTÓN DE DESAMPARADOS

De conformidad con lo indicado por la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas, artículos No.19, 20, 32 y concordantes, así como lo requerido por el decreto No.32967-MINAE, el presente reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones forma parte integral del Plan Regulador del Cantón de Desamparados, el cual cumplió con el procedimiento de implementación establecido en el artículo No.17 de la referida Ley de Planificación Urbana.

***BORRADOR A JUNIO 2019***

Contenido

CAPÍTULO I .....	4
DISPOSICIONES GENERALES .....	4
Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación. ....	4
Artículo 2. Definiciones. ....	4
Artículo 3. Requisitos generales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones y/o condominios.....	6
Artículo 4. Consideración de la Capacidad de Uso de la tierra. ....	7
Artículo 5. Visado Municipal de planos de agrimensura y planos catastrados.....	7
Artículo 6. Motivos de denegatoria del Visado Municipal.....	8
Artículo 7. Caducidad del visado municipal. ....	10
Artículo 8. Requisitos para el trámite de visado municipal.....	10
Artículo 9. Visados por excepción. ....	10
CAPÍTULO II .....	11
FRACCIONAMIENTOS SIMPLES.....	11
Artículo 10. Dimensiones mínimas de los lotes. ....	11
Artículo 11. Fraccionamientos en urbanizaciones existentes.....	11
Artículo 12. Previsión vial y acceso directo a vía pública. ....	11
Artículo 13. Servidumbre de paso.....	12
Artículo 14. Servidumbre de paso para lotes con fines agropecuarios o forestales.....	13
Artículo 15. Carácter privado de las servidumbres. ....	14
Artículo 16. Callejón de acceso. ....	14
CAPÍTULO III .....	15
FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS Y URBANIZACIONES .....	15
Artículo 17. Obligación de ceder áreas para uso público.....	15
Artículo 18. Porcentaje máximo por ceder para áreas públicas. ....	15
Artículo 19. Localización y pendiente de las áreas públicas. ....	15
Artículo 20. Normas de diseño de la urbanización o del fraccionamiento. ....	16
Artículo 21. Permiso o licencia de construcción. ....	16
Artículo 22. Protocolo de cesión y entrega de áreas públicas. ....	16
Artículo 23. Visado municipal para urbanizaciones y fraccionamientos con fines de urbanización.....	17
CAPÍTULO IV .....	18
FRACCIONAMIENTOS PARA CEMENTERIOS .....	18



Artículo 24. Licencia o permiso de construcción.....	18
Artículo 25. Normas mínimas para el terreno del cementerio, los nichos y pasillos.....	18
Artículo 26. Visado Municipal para fraccionamiento de cementerios.....	18
CAPÍTULO V .....	19
VISADO DE PLANOS DE CONDOMINIOS.....	19
Artículo 27. Área mínima de lotes, altura y cobertura máxima de edificaciones.....	19
Artículo 28. Licencia o permiso de construcción. ....	19
Artículo 29. Visado Municipal de planos en condominios de lotes. ....	19
Artículo 30. Segregación o reunión de lotes en condominio.....	20
CAPÍTULO VI .....	20
DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	20
TRANSITORIO I.....	20

BORRADOR JUNIO 2019

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1. Alcance y ámbito de aplicación.**

De conformidad con el artículo No.2 del Reglamento de Desarrollo Sostenible para el Cantón de Desamparados, el territorio sobre el cual se aplica el presente Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones corresponde con el territorio del Cantón de Desamparados sujeto a Planificación Territorial el cual incluye sus 13 distritos.

Las disposiciones del presente Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones son de acatamiento obligatorio para todo proyecto urbanístico, condominios y fraccionamiento que se realice en el Cantón de Desamparados, por lo que ningún fraccionamiento o urbanización podrá llevarse a cabo dentro del territorio de Desamparados sin que previamente se solicite permiso para ello al Gobierno Local, cumpliendo con los lineamientos que establece el presente Reglamento. Además, supletoriamente y en lo que no regule expresamente este cuerpo normativo, podrán aplicarse las leyes y reglamentos nacionales, tales como la Ley de Planificación Urbana, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Ley de Construcciones y su Reglamento, Ley General de Salud Pública, Ley de Tránsito y Vías Terrestres; Ley de Caminos Públicos, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

#### **Artículo 2. Definiciones.**

**Alineamiento oficial:** Indicación de la línea de construcción que debe respetar un determinado propietario, el cual se compone de distancia correspondiente a media previsión vial desde el centro del derecho de vía actual y el retiro frontal según la zona donde se ubique el inmueble.

**Área silvestre protegida (ASP):** Espacio geográfico definido, declarado oficialmente y designado con una categoría de manejo del Sistema Nacional de Áreas de Conservación en virtud de su importancia natural, cultural y/o socioeconómica, para cumplir con determinados objetivos de conservación y de gestión.

**Capacidad de uso de la tierra:** Es el grado óptimo de aprovechamiento que posee un área de terreno determinada, con base en la calificación de sus limitantes para producir cultivos en forma sostenida y por períodos prolongados.

**Condominio:** inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

**Condominio vertical:** modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

**Condominio horizontal:** la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

**Condominio mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.

**Condominio Construido:** Es aquel condominio que ha sido constituido y construido en su totalidad con los debidos permisos de la Municipalidad de Desamparados y demás instituciones del ramo, de amanaera que algunas o todas sus fincas filiales pueden haber sido traspasadas a nuevos y diferentes propietarios.

**Finca filial:** unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

**Derecho de vía:** Ancho total de la vía pública, determinado por la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo calzada, franjas verdes y aceras.

**Fraccionamiento:** La división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño.

**Fraccionamiento con fines urbanísticos:** Todo fraccionamiento frente a vías públicas existentes, en donde los lotes tengan destino para actividades urbanas, tal como vivienda unifamiliar o multifamiliar, comercio, servicios o industria y se requiera de obras constructivas para proveer de servicios públicos a dichos lotes, lo que podrá comprender necesidad de instalación de tuberías

para agua potable en vías existentes según normas del AyA, o bien instalación de posteados para redes de provisión de electricidad y otros.

Industria: Todo lugar, descubierto o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales... Quedan incluidos en esta categoría, los sitios destinados a recibir o almacenar artefactos, instrumentos o utensilios, materiales y materias primas ... Se considerará, asimismo, como establecimientos industriales, para todos los efectos legales, las estaciones de autobuses y de transporte de carga.

Plano de agrimensura: Es el plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas de la Ley de Catastro y su Reglamento, pero que no ha sido inscrito aún en el Catastro Nacional.

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional, por lo cual surte los efectos jurídicos que establece la Ley de Catastro y su Reglamento.

Previsión vial: Es el ancho reglamentario previsto para una determinada vía pública según el Plan Regulador del Cantón de Desamparados.

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

Vivienda: Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

Vivienda multifamiliar: Es la edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a dos o más familias.

Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

### **Artículo 3. Requisitos generales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones y/o condominios.**

El fraccionamiento o urbanización de terrenos, o bien su urbanización mediante la figura del condominio, será permitido siempre que reúna las siguientes condiciones:

- a) Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas en el Plan Regulador del Cantón de Desamparados y el Reglamento de Zonificación.

- b) Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como electricidad, telecomunicaciones, desfogues pluviales y saneamiento ambiental y que cuenten como mínimo al momento de operar el fraccionamiento o urbanización, con servicio de agua potable.
- c) Concordantemente con el inciso anterior, todo fraccionamiento frente a vía pública existente que requiera de obras de infraestructura para su dotación de agua potable, o cualesquiera otros servicios considerados indispensables, será catalogado como fraccionamiento con fines urbanísticos para los efectos de cesión de áreas públicas.
- d) Que los terrenos estén libres de limitaciones impuestas por reserva al uso público.
- e) Que los terrenos estén libres de limitaciones por declaratoria formal de inhabilitación del área motivada por amenaza de inundación, deslizamientos u otras amenazas, o en su defecto, que dichas limitaciones puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
- f) Cuando exista vecindad con otras urbanizaciones, es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.

**Artículo 4. Consideración de la Capacidad de Uso de la tierra.**

En adición a lo indicado en el artículo anterior y con base en lo dispuesto por el Reglamento a la Ley de Uso Manejo y Conservación de Suelos, en todo proyecto de urbanización o fraccionamiento con fines urbanísticos, deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas según la metodología oficial para la determinación de la capacidad de uso de las tierras en Costa Rica y sus reformas. Esto para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados. Además, cuando se pretenda urbanizar o fraccionar para fines urbanos, terrenos con capacidad de uso agrícola o forestal, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), quien determinará su procedencia o no considerando su valor agronómico.

**Artículo 5. Visado Municipal de planos de agrimensura y planos catastrados.**

5.1- Visado Municipal Único: En concordancia con el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, para todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles, independientemente de su uso o destino proyectado, será indispensable haber visado antes el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes. Además, la Municipalidad de Desamparados en apego al Reglamento a la Ley de Catastro Nacional reconoce que el visado municipal referido por dicho Reglamento

es el mismo señalado por la Ley de Planificación Urbana y por tanto reconoce un único visado para su uso posterior en la inscripción del plano ante el Registro Nacional de la Propiedad.

5.2- Plazo del trámite y profesional encargado. El visado municipal de planos, los cuales no es necesario que hayan sido catastrados según lo dispuesto por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, lo extenderá por parte de la Municipalidad de Desamparados un profesional en Topografía y Agrimensura debidamente autorizado para el ejercicio profesional. El trámite se hará dentro de los quince días hábiles siguientes a su presentación y será gratuito. Las oficinas públicas, instituciones o corporaciones estatales o cualquier otra entidad pública que deba tramitar permisos de construcción o de urbanización, proveer servicios, otorgar patentes o conceder préstamos, tendrán como inexistentes, para estos efectos, las parcelaciones hechas sin observar lo dispuesto en el presente artículo.

5.3- Licencias y visado municipal. Consecuente con lo expuesto en el párrafo anterior y según el artículo 58, numeral 2) de la Ley de Planificación Urbana, La Municipalidad del Cantón de Desamparados no otorgará permisos o licencias de ninguna índole para fincas originadas en fraccionamientos o lotes de urbanizaciones que no cuenten con el visado de Ley.

#### **Artículo 6. Motivos de denegatoria del Visado Municipal.**

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

- a. Cuando se incumpla con cualquiera de las disposiciones estipuladas en el presente Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Cantón de Desamparados.
- b. Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido en cuanto a frente y área mínima o sin acceso a vía pública, salvo la excepciones expresamente indicadas en el presente Reglamento.
- c. Cuando se presenten a visar planos de lotes en fraccionamiento, urbanización o condominio que no cuente con los permisos que establecen las leyes del ramo y el Plan Regulador del Cantón de Desamparados.
- d. Cuando se desee dividir una finca o inmueble sobre el cual pese un impedimento, reserva o destino para uso público o cuando el plano a visar se haya inscrito en el Catastro Nacional con perjuicio de áreas destinadas al uso público. Para estos efectos entre los terrenos bajo reserva o destino para uso público, se consideran sin limitarse

exclusivamente a ellos, todos los parques, facilidades comunales y parques infantiles, que consten en diseños de sitio de urbanizaciones o fraccionamientos previamente aprobados por el INVU y la Municipalidad, aunque estos no se hayan inscrito registralmente a nombre de la Municipalidad del Cantón de Desamparados.

- e. Cuando el propietario de la finca o parcela cuyo plano se desea visar presente atraso o mora en el pago de impuestos o servicios municipales.
- f. Cuando se omita ceder a favor de la Municipalidad, el área pública que corresponda para ser dedicada a usos comunales, recreativos, o bien áreas destinadas a calles públicas, ampliaciones viales o zonas de protección o bien cuando el área cedida para el uso público sea menor a lo establecido o tenga pendiente general mayor al promedio del área total a fraccionar o urbanizar.
- g. Por no estar garantizado en urbanizaciones o fraccionamientos con fines urbanísticos, el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble, o no haberse hecho o garantizado el traspaso formal al municipio, del área reservada a uso público.
- h. Cuando el plano catastrado de fincas filiales o los planos de una urbanización o fraccionamiento no se ajusten al diseño de sitio aprobado por la Municipalidad (plano de diseño general) y el INVU.
- i. Cuando se pretenda visar un plano de localización de derechos indivisos en clara violación del artículo 9 de la Ley No.2755 y sus reformas.
- j. Cuando la Oficina de Catastro Municipal detecte que existe sobreposición o traslape de fincas o cualquier otra inconsistencia que deba ser corregida previamente.
- k. Cuando el plano a visar presente errores en la información que contiene u omisión de la misma, de tal forma que pueda inducir a la Administración Municipal al error sea, por ejemplo, localización geográfica ausente o incorrecta, referencia a punto fijo incorrecta o inexistente, inexistencia de los anchos de vías públicas que colindan directamente con el terreno, o bien cuando el derrotero no coincide con el polígono mostrado en el plano entre otros.
- l. Cuando los terrenos por segregarse carezcan de los servicios públicos indispensables, especialmente agua apta para consumo humano.
- m. Cuando los terrenos a segregarse no cumplan con la relación frente fondo o con las normas establecidas para lotes irregulares.

**Artículo 7. Caducidad del visado municipal.**

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

**Artículo 8. Requisitos para el trámite de visado municipal.**

Con la finalidad de adaptarse a los cambios tecnológicos que se sucedan e implementen las instituciones involucradas con el ejercicio de la topografía y la agrimensura en Costa Rica, particularmente los referidos al trámite digital de documentos así como consulta y verificación de información en línea, la Municipalidad de Desamparados establecerá, revisará y publicará periódicamente y en apego al ordenamiento jurídico nacional, el Reglamento de Requisitos y procedimientos para el Trámite de visado municipal de planos de agrimensura.

**Artículo 9. Visados por excepción.**

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

- a. Cuando los planos a visar hayan sido catastrados y aprobados por el INVU en lo que corresponda, antes de la promulgación del Plan Regulador del Cantón de Desamparados, o bien el interesado demuestre que el trámite de inscripción de dichos planos se inició y se encuentra vigente en el Catastro Nacional antes de la promulgación del citado Plan Regulador, siempre y cuando cumplan con las normas aplicables anteriores al Plan Regulador del Cantón de Desamparados.
- b. Cuando se desee fraccionar lotes en función de viviendas existentes, construidas con permisos municipales anteriores a la promulgación del Plan Regulador del Cantón de Desamparados, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las normas aplicables antes de la promulgación del citado Plan Regulador y se compruebe por parte del interesado la existencia del permiso de construcción de la vivienda.



- c. En todos aquellos casos de fincas en que un Juez ordene su inscripción por sentencia en firme y en apego a normativas nacionales que se apliquen sobre aspectos no regulados expresamente en el Plan Regulador de Desamparados.
- d. Cuando se trate de planos de fincas debidamente inscritas en el Registro Nacional de la Propiedad antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, sin perjuicio de lo indicado en el artículo No.58 de la Ley de Planificación Urbana.

## *CAPÍTULO II*

### FRACCIONAMIENTOS SIMPLES

#### **Artículo 10. Dimensiones mínimas de los lotes.**

El área y el frente mínimo permitido para los lotes de un fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación dispuestos en el Plan Regulador del Cantón de Desamparados, según la zona donde se ubiquen.

#### **Artículo 11. Fraccionamientos en urbanizaciones existentes.**

Se considera urbanización existente, toda aquella construida con el respectivo permiso municipal y cuya sesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada. En estos casos se prohíbe todo nuevo fraccionamiento que pretenda tramitarse como fraccionamiento simple y que modifique el plano general de la urbanización aprobado por la Municipalidad, sin con ello se aumenta la cantidad de lotes contemplada en el diseño original, para los cuales se diseñaron las distintas redes de servicios.

#### **Artículo 12. Previsión vial y acceso directo a vía pública.**

Todo fraccionamiento simple frente a vías públicas existentes deberá sujetarse al alineamiento oficial que fijará la Municipalidad de Desamparados con vista a la previsión vial dispuesta para cada vía según el mapa y reglamento de vialidad del Plan Regulador.

La Municipalidad podrá aceptar el fraccionamiento frente a vías que no cumplan con el ancho de vía reglamentario, no obstante, el fraccionador deberá realizar todas las mejoras que determine la Municipalidad en la media vía que enfrenten sus lotes, incluida la ampliación vial según el alineamiento oficial antes referido.

Para los efectos del párrafo anterior, se calificarán como vías públicas, todas aquellas incluidas en el Mapa Oficial de vialidad del Plan Regulador del Cantón de Desamparados, y en caso de las no incluidas en dicho mapa, se procederá de conformidad con los criterios de los artículos No.4 y 7 de la Ley de Construcciones No.833 y sus reformas, así como por lo dispuesto en el Reglamento de Vialidad y Espacios Públicos del Plan Regulador de Desamparados.

En el caso de lotes esquineros o lotes con más de un frente a vía pública generados en nuevos fraccionamientos y urbanizaciones, se deberán tomar las previsiones necesarias para garantizar su área útil en virtud de los retiros frontales aplicables.

Para todos los casos de visados otorgados antes de la entrada en vigor de los presentes reglamentos del Plan Regulador de Desamparados, la Municipalidad tomará como válidos por excepción los alineamientos viales que en ellos fueran señalados expresamente por la propia Municipalidad de Desamparados o el INVU al momento de emitir el respectivo visado, siempre que este no haya caducado según lo indicado en el artículo “Caducidad del visado municipal” del presente reglamento. Lo anterior se aplicará en caso de discrepancia con respecto a la previsiones viales establecidas por el Reglamento de Vialidad y Espacios Públicos del Cantón de Desamparados.

**Artículo 13. Servidumbre de paso.**

La servidumbre de paso se podrá aceptar para fraccionar lotes con acceso a ésta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el uso propuesto del fraccionamiento sea la vivienda unifamiliar y que el mismo se ubique en una zona del Plan Regulador del Cantón de Desamparados donde se permita este tipo de uso, así como de la servidumbre como figura válida para otorgar acceso a vía pública a los lotes del fraccionamiento.
- b) Que las dimensiones de la finca madre sean tales que no permitan el fraccionamiento de lotes de forma regular frente a vía pública existente.
- c) Se demuestre que es imposible fraccionar mediante el uso de otra figura como la urbanización o el condominio.

En todo caso, el área proporcional de la servidumbre que corresponda a cada lote quedará incluida dentro de los linderos de este, sin embargo, no será computada para efectos del cálculo del área mínima del lote.

Las dimensiones de la servidumbre de paso se ajustarán a las siguientes normas:

- i) En subdivisiones desde dos y hasta tres lotes se tendrá una servidumbre de cuatro (4.00) metros de ancho como mínimo.
- ii) Para cada lote adicional por encima de tres lotes, se sumará un metro al ancho mínimo de la servidumbre, hasta un máximo de 6 lotes con un ancho mínimo de servidumbre de siete (7.00) metros.
- iii) En todos los casos, la longitud máxima de la servidumbre de paso será de sesenta metros.

**Artículo 14. Servidumbre de paso para lotes con fines agropecuarios o forestales.**

Las servidumbres de paso para lotes con fines agropecuarios o forestales, en adelante denominadas como servidumbres agrícolas, servidumbres pecuarias o servidumbres forestales, serán permitidas solo en aquellas zonas en donde sean expresamente permitidas por el Plan Regulador del Cantón de Desamparados. Además, los terrenos que se pretendan fraccionar con este tipo de servidumbre deberán tener capacidad de uso para actividades o construcciones agrícolas, pecuarias o forestales según la Metodología Oficial para la determinación de la Capacidad de Uso de las Tierras en Costa Rica. Según cada caso, los planos deberán incluir la nota “Parcela de uso exclusivamente agropecuario” o bien “Parcela de uso exclusivamente para actividades forestales”, y las actividades, obras o proyectos que en ellas se desarrollen, se ajustarán en todo a lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Desamparados.

El ancho mínimo de la servidumbre será de siete metros sin perjuicio de que el fraccionador establezca anchos mayores y no tendrán un límite de longitud, además el área proporcional de la servidumbre que corresponda a cada lote quedará incluida dentro de los linderos de este, sin embargo, ésta no será computada para efectos del cálculo del área mínima del lote.

**Artículo 15. Carácter privado de las servidumbres.**

El área de toda servidumbre a pesar de ser acceso de uso común para los lotes que se sirven de ella será considerada en todo momento como propiedad privada, esto para todos los efectos del trámite de permisos de construcción de las obras complementarias que en ellas se pretendan construir para mejorar su funcionamiento, las cuales no podrán obstaculizar o impedir de ninguna manera el uso de estas de acuerdo con su destino. Así mismo serán consideradas de paso común para toda autoridad o funcionarios de las entidades encargadas de prestar servicios o ejercer el control urbanístico municipal. No obstante, en cuanto a servicios, la Municipalidad no estará obligada a dar mantenimiento a las servidumbres ni prestar servicios a los lotes interiores.

**Artículo 16. Callejón de acceso.**

El uso del callejón de acceso para fraccionar lotes de forma irregular se aceptará solo en fraccionamientos simples con destino de uso residencial, en los que no sea posible el uso de una servidumbre u otra figura que permita un generar lotes regulares para el fraccionamiento. En estos casos, la franja del callejón de acceso se ajustará a las siguientes normas:

- a- Solo podrá entroncar con vía pública,
- b- No será computada para efectos de cumplir con el área mínima según la zona donde se ubique el lote,
- c- La longitud máxima que podrá tener es de 40m, sin perjuicio de que se utilicen longitudes menores que ésta. Para todos los efectos del cómputo de dicha longitud máxima, la medición se hará sobre la línea de centro del callejón a todo lo largo de éste en su proyección horizontal desde su inicio en vía pública, hasta su final en el punto donde se extinga su función de facilitar paso o acceso al resto del inmueble.
- d- El ancho mínimo que podrá tener es de 4m sin perjuicio de que se utilicen anchos mayores que éste no sea igual o superior al frente mínimo a calle pública establecido por el Reglamento de Zonificación según la ubicación del inmueble. En caso de que tenga ancho variable, en ningún punto de este, podrá medir menos de 4m de ancho en su proyección horizontal.

### CAPÍTULO III

#### FRACCIONAMIENTOS CON FINES URBANÍSTICOS Y URBANIZACIONES

##### **Artículo 17. Obligación de ceder áreas para uso público.**

En todo fraccionamiento con fines urbanísticos frente a vía pública existente y en todo proyecto de urbanización, situados fuera de los cuadrantes urbanos establecidos por el Plan Regulador de Desamparados, el fraccionador o urbanizador cederá gratuitamente y sin restricciones un 10 % (diez por ciento) del área total urbanizable, excepto en fraccionamientos o urbanizaciones destinadas para usos turísticos, en los cuales el porcentaje a ceder será del 15%. Se exceptúan de esta disposición aquellos fraccionamientos con destino agropecuario o forestal en los que la capacidad de uso de la tierra sea efectivamente apta para estas actividades. Las áreas públicas así cedidas serán destinadas para áreas verdes y equipamiento urbano según se disponga en el presente Reglamento y no incluyen las áreas de protección de ríos, quebradas, nacientes y otros cuerpos de agua naturales, delimitadas de conformidad con la Ley Forestal.

##### **Artículo 18. Porcentaje máximo por ceder para áreas públicas.**

En fraccionamientos con fines urbanísticos en los que el cálculo del 10% del área por ceder como área pública, signifique un lote menor al mínimo establecido por la Zona en que se ubique el fraccionamiento según el Plan Regulador del Cantón de Desamparados, la Municipalidad podrá exigir un porcentaje mayor hasta completar el área del lote mínimo, siempre que este porcentaje no exceda del 20% del área total urbanizable.

##### **Artículo 19. Localización y pendiente de las áreas públicas.**

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

- a) Contiguo a áreas públicas ya establecidas si las hubiere y si su ubicación es adecuada, o preferentemente en la periferia cuando las áreas aledañas no estén desarrolladas;
- b) A distancia no mayor de 300 m de la vivienda más alejada (medidos sobre calles) para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.

**Artículo 20. Normas de diseño de la urbanización o del fraccionamiento.**

El área y el frente mínimo permitido para los lotes se ajustará a los requisitos de zonificación dispuestos en el Plan Regulador del Cantón de Desamparados según la zona donde se ubiquen, mientras que, para el caso del desarrollo de conjuntos residenciales, deberán respetarse las normas de cobertura, altura y densidad máximas establecidas en dicho Plan Regulador. En todos los demás aspectos de diseño no regulados en el presente Reglamento, se aplicarán las normas establecidas en el capítulo III y siguientes del Reglamento para el control Nacional de fraccionamientos y Urbanizaciones, así como los establecidos y vigentes por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y demás instituciones del ramo.

**Artículo 21. Permiso o licencia de construcción.**

Con fundamento en la Ley de Planificación Urbana, todo proyecto de urbanización y todo fraccionamiento para fines de urbanización frente a vía pública existente, deberá ser visado por la Dirección de Urbanismo del INVU, previo a su aprobación por parte de la Municipalidad del Cantón de Desamparados en la cual para ambos casos, sea urbanización o fraccionamiento con fines urbanísticos el visado será autorizado por el Concejo Municipal con el previo recibo de las obras y áreas públicas en apego al protocolo establecido en el Presente Reglamento. Además, deberán contar con la respectiva licencia de construcción de parte de la Municipalidad, la cual será tramitada atendiendo en lo atinente, lo establecido por el Reglamento para el trámite de revisión de planos para la construcción, Decreto No.36550-MP-MIVAH-S-MEIC y/o sus reformas, así como lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador del Cantón de Desamparados.

**Artículo 22. Protocolo de cesión y entrega de áreas públicas.**

- a- Una vez que las obras de construcción hayan sido terminadas o cuenten al menos con un 75% de avance en relación con las obras totales autorizadas en el respectivo permiso de construcción y previa presentación a la Municipalidad de garantía de cumplimiento por el 25% restante, podrá iniciarse el proceso de recepción de las áreas públicas y por ende la urbanización o fraccionamiento con fines urbanos.
- b- El Proceso de Desarrollo Territorial Sostenible, o a quien designe, verificará el estado y la conformación de las áreas a traspasar a la Municipalidad y rendir informe que indique la aceptación, el rechazo, o las medidas que se deban tomar para garantizar la durabilidad de

las obras o el buen estado de las calles y el acondicionamiento de las áreas de parque, parque infantil o facilidades comunales.

- c- El Informe del Proceso de Desarrollo Territorial Sostenible y los planos de la urbanización o fraccionamiento junto con la debida licencia de construcción, serán enviados al Concejo Municipal en un plazo no mayor de diez días hábiles luego de confeccionado el informe técnico de referencia, para que dicho Órgano apruebe o deniegue mediante el respectivo acuerdo, el recibo de la urbanización o fraccionamiento con fines de urbanización. En caso de aprobación, el acuerdo deberá autorizar expresamente al alcalde o alcaldesa para iniciar el traspaso de las áreas públicas.
- d- Una vez autorizado el recibo de la urbanización por parte del Concejo Municipal, el interesado confeccionará y presentará al Proceso de Desarrollo Territorial Sostenible, los planos de agrimensura de las áreas por ceder a la Municipalidad y los borradores de sus respectivas escrituras. Los planos serán enviados a la dependencia encargada de tramitar el visado municipal quien verificará que se ajusten al diseño de sitio aprobado y procederá a visarlos haciendo referencia al Acuerdo del Concejo Municipal, mientras que se coordinará con el Despacho del alcalde y sus asesores legales, la revisión de las escrituras para garantizar que lo expuesto en ellas, se ajusta a la normativa vigente antes de la firma por parte de la persona que ocupe el puesto de Alcalde aceptando la cesión de las áreas. Una vez los planos de agrimensura se hallan catastrado, el interesado presentará las escrituras definitivas al Proceso de Desarrollo Territorial o su dependencia homóloga quien gestionará su firma en coordinación con el Despacho del alcalde.

**Artículo 23. Visado municipal para urbanizaciones y fraccionamientos con fines de urbanización.**

Una vez se haya concretado el traspaso a nombre de la Municipalidad de Desamparados de las áreas públicas según lo dispuesto en el protocolo de cesión y entrega de áreas públicas, el interesado aportará los planos restantes de la urbanización o fraccionamiento con fines urbanísticos para su respectivo visado en la dependencia encargada, la cual verificará en todo momento su apego al diseño de sitio aprobado por el INVU y la Municipalidad de Desamparados.

## CAPÍTULO IV

### FRACCIONAMIENTOS PARA CEMENTERIOS

#### **Artículo 24. Licencia o permiso de construcción.**

Todo proyecto de Cementerio, deberá contar con la respectiva licencia de construcción de parte de la Municipalidad, la cual será tramitada atendiendo en lo atinente, lo establecido por el Reglamento para el trámite de revisión de planos para la construcción, Decreto No.36550-MP-MIVAH-S-MEIC y/o sus reformas, el Reglamento General de Cementerios, Decreto No.32833 y sus reformas, así como lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador del Cantón de Desamparados y contar con el respectivo recibo de obras antes de optar por el trámite de visado municipal para los planos del fraccionamiento, según se establece en el presente Reglamento.

#### **Artículo 25. Normas mínimas para el terreno del cementerio, los nichos y pasillos.**

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

#### **Artículo 26. Visado Municipal para fraccionamiento de cementerios.**

Para optar por el visado municipal de los planos del fraccionamiento de un Cementerio, deberá haber cumplido con obtener la respectiva licencia de construcción, además de lo que corresponda para el trámite del visado municipal según el presente Reglamento. Para el caso específico del inciso g) del artículo No.6, se aplicará únicamente la obligación de ceder al uso público las respectivas ampliaciones viales según la previsión vial que se establezca con vista al Reglamento de Vialidad del Plan Regulador del Cantón de Desamparados.



## CAPÍTULO V

### VISADO DE PLANOS DE CONDOMINIOS

#### **Artículo 27. Área mínima de lotes, altura y cobertura máxima de edificaciones.**

En condominios horizontales o condominios de lotes, el área mínima de cada finca filial deberá ajustarse al área mínima establecida por la zona donde se ubique según el Plan Regulador del Cantón de Desamparados. Además, en el caso de condominios horizontales que incluyan terreno y casa, la altura máxima de edificación y la cobertura, deberán ajustarse en todo a los máximos establecidos por el citado Plan Regulador del Cantón de Desamparados. Esta norma no aplica para condominios verticales (edificios de vivienda multifamiliar), los cuales quedarán sujetos a cumplir únicamente con la densidad habitacional establecida según la zona por el Reglamento de Zonificación.

#### **Artículo 28. Licencia o permiso de construcción.**

Todo proyecto de Condominio deberá contar con la respectiva licencia de construcción de parte de la Municipalidad, la cual será tramitada atendiendo en lo que corresponda, lo establecido por la Ley Reguladora a la Propiedad en Condominio y su Reglamento, así como lo establecido en el Reglamento para el trámite de revisión de planos para la construcción, Decreto No.36550-MP-MIVAH-S-MEIC y/o sus reformas y el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador del Cantón de Desamparados. Además, antes de optar por el trámite de visado de planos de sus fincas filiales, deberá contar con el respectivo recibo de obras de parte de la Municipalidad, según se establece en el artículo No.89 incisos f) y j) de la Ley de Construcciones y el Respectivo Reglamento de Construcciones del citado Plan Regulador del Cantón de Desamparados.

#### **Artículo 29. Visado Municipal de planos en condominios de lotes.**

Considerando que, en el caso de los condominios las fincas filiales se originan al inscribirse la escritura constitutiva del Condominio con base en los planos de construcción debidamente aprobados por la municipalidad, el visado municipal de los planos de las filiales aplicará únicamente para el caso de condominios de lotes, en los que posteriormente cada condómino tramitará su respectivo permiso de construcción individualmente. Para estos efectos, la Dependencia encargada de emitir el visado municipal deberá verificar, además de lo atinente señalado en el artículo No.6 del presente reglamento, lo siguiente:

- a- Que el Condominio cuenta con su respectiva licencia de construcción y recibo de obras según se especificó el presente Reglamento.
- b- Que el plano de cada finca filial se ajusta en todo, especialmente en situación, medidas, linderos y uso previsto, a lo indicado en los planos de construcción aprobados.
- c- Que el condominio en general cumplió con la cesión de las respectivas ampliaciones viales en sus colindancias con vía pública en que caso que estas fueren requeridas.

Sobre este particular, la Municipalidad no otorgará ninguna licencia de construcción a fincas filiales de lotes si estos no cuentan con el respectivo visado municipal.

**Artículo 30. Segregación o reunión de lotes en condominio.**

La reunión o segregación de fincas filiales en condominios se podrá realizar siempre que estas operaciones sean permitidas por la escritura constitutiva del condómino de conformidad con las dimensiones mínimas establecidas y que además no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales. Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones se deberán presentar ante la Dirección de Urbanismo del INVU, para su correspondiente trámite de aprobación, así como ante el Ministerio de Salud, para luego proceder con el visado de la Municipalidad de Desamparados. Para estos efectos el interesado deberá aportar el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio.

*CAPÍTULO VI*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**TRANSITORIO I.**

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

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

MUNICIPALIDAD DE DESAMPARADOS  
PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE DESAMPARADOS



REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA DEL  
CANTÓN DE DESAMPARADOS

De conformidad con lo indicado por la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas, artículos No. No.19, 20, 21, 51 y siguientes, así como lo requerido por el decreto No.32967-MINAE, el presente reglamento de Renovación Urbana forma parte integral del Plan Regulador del Cantón de Desamparados.

***BORRADOR A JULIO 2019***

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>3</b>
DISPOSICIONES GENERALES .....	3
<i>Artículo 1. Objetivo.</i> .....	3
<i>Artículo 2. Alcance.</i> .....	3
<i>Artículo 3. Glosario.</i> .....	3
<i>Artículo 4. Intervenciones de Renovación Urbana.</i> .....	4
<i>Artículo 5. Causas de intervención.</i> .....	5
<i>Artículo 6. Comisión de Renovación Urbana.</i> .....	5
<i>Artículo 7. Lineamientos para el Diseño y Criterios Técnicos.</i> .....	6
<i>Artículo 8. Normas Programáticas del Proyecto.</i> .....	6
<i>Artículo 9. Instrumentos de desarrollo.</i> .....	7
<i>Artículo 10. Sociedades públicas de economía mixta para la renovación urbana.</i> .....	7
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>8</b>
GESTIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA.....	8
<i>Artículo 11. Facultad Remodeladora de la Municipalidad.</i> .....	8
<i>Artículo 12. Reajuste de terrenos.</i> .....	8
<i>Artículo 13. Reparto de cargas y beneficios en las operaciones de Renovación Urbana.</i> .....	9
<i>Artículo 14. Objetivos de los Programas de Renovación Urbana.</i> .....	9
<i>Artículo 15. Contenido del Programa de renovación urbana.</i> .....	10
<i>Artículo 16. Aprobación y requerimientos.</i> .....	10
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>11</b>
ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA .....	11
<i>Artículo 17. Áreas con potencial de renovación urbana del cantón de Desamparados.</i> .....	11
<i>Artículo 18. Descripción de las áreas con potencial de renovación urbana.</i> .....	14
<i>Artículo 19. Componentes del Proyecto de Renovación Urbana.</i> .....	15
<i>Artículo 20. Contenido del Proyecto de Renovación Urbana.</i> .....	16
<i>Artículo 21. Plazo de los proyectos de Renovación Urbana.</i> .....	17
<i>Artículo 22. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana.</i> .....	17
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	<b>18</b>
ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESPECIAL .....	18
<i>Artículo 23. Áreas de intervención urbana especial. (AIUE).</i> .....	18
<i>Artículo 24. Promotores.</i> .....	18
<i>Artículo 25. Gestión.</i> .....	18
<i>Artículo 26. Acciones que podrá ejecutarse en las AIUE.</i> .....	19
<i>Artículo 27. Condición de uso del espacio intervenido.</i> .....	19

## Capítulo I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1. Objetivo.**

El objetivo de este Reglamento es autorizar la intervención de la Municipalidad en las áreas del cantón de Desamparados que se encuentran defectuosas, decadentes o deterioradas, así como crear normativa estratégica para revitalizar la ciudad y permitir un uso de suelo intensivo, tomando en cuenta aspectos tales como ubicación, accesibilidad, infraestructura y redes, mejorando condiciones como seguridad y salubridad, así como el bienestar general de la comunidad.

#### **Artículo 2. Alcance.**

El presente reglamento regula todo lo concerniente a los Procesos de Renovación Urbana que se vayan a implementar en todo el territorio del cantón de Desamparados, asumiendo las disposiciones que en su Capítulo 6 establece la Ley 4240 de Planificación Urbana y sus reformas.

#### **Artículo 3. Glosario.**

**Áreas con potencial de Renovación Urbana:** Son aquellas áreas compuestas por un conjunto de predios, edificaciones y actividades que, por su ubicación, sus condiciones de deterioro, desuso o inadecuado parcelamiento, se requieren rehabilitar, recuperar y transformar para mejorar sus funciones urbanas, optimizar los usos de suelo, dándoles un uso más intensivo y eficiente, así como una densificación racional, para mejorar la calidad de vida de pobladores y usuarios de la ciudad.

**Asentamientos Informales:** Son los conjuntos de viviendas que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados sin mediar para ello mecanismos legales de posesión. Se trata de los que comúnmente se conoce como “toma de tierras”.

**Asentamientos Irregulares:** Conjuntos de viviendas, edificaciones e infraestructura urbana que teniendo sus ocupantes la tenencia de la tierra, se han desarrollado en desatención de las normas mínimas para el fraccionamiento y la urbanización.

**Densificación:** proceso dirigido a aumentar la densidad existente en un sector de la ciudad con el fin de aprovechar las características estratégicas de las áreas identificadas en los proyectos de Renovación Urbana.

**Diseño Urbano:** Disciplina orientada a la construcción y la interpretación de la ciudad, en relación del espacio construido con los espacios libres o públicos, a partir de criterios físicos, sociales, estéticos y funcionales, que busca satisfacer las necesidades de la sociedad, dentro de la consideración del beneficio colectivo en un área urbana existente o futura; con el objeto de proporcionar a sus habitantes una mayor satisfacción por la calidad del espacio habitado, donde el diseño, la construcción y la administración del espacio público, demanda la consulta y negociación entre una variedad de sectores y actores sociales.

**Inclusión:** Se refiere a estrategias donde una intervención de carácter físico o funcional genera implicaciones de carácter social que hacen partícipes a todos los estratos sociales de la comunidad, por diferentes medios, de los proyectos de Renovación Urbana.

**Mejoramiento Integral de Barrios:** Conjunto de acciones a escala local, para el mejoramiento físico, social, económico, organizacional y ambiental de los asentamientos humanos. Involucra a los ciudadanos, grupos comunitarios, sector privado y las autoridades locales.

**Observatorio Urbano:** Organismo ciudadano conformado por el sector público, académico, empresarial, social, con la finalidad de monitorear, evaluar y difundir información sobre los aspectos económicos, culturales, sociales, ambientales, y los retos fundamentales para el desarrollo de la urbe.

**Plusvalía:** Es el incremento en el valor de los terrenos e inmuebles como consecuencia de una acción urbanística, o desarrollo de obras públicas normalmente ejecutadas por la administración estatal y no por los propietarios del suelo. En algunos casos es el resultado de inversiones de iniciativa privada en el entorno.

**Proyecto de Renovación Urbana:** Conjunto de obras, construcción de edificios, espacios públicos y demás operaciones asociadas, realizadas de acuerdo con los lineamientos establecidos por el municipio. Los proyectos de Renovación Urbana pueden ser generados por iniciativa pública, privada o mixta, en tanto se siga el procedimiento dispuesto por el presente reglamento.

**Reajuste de Terrenos:** Redefinición de los límites prediales (formas de los lotes) con el fin de mejorar el tejido urbano, mejorar la funcionalidad, aumentar el espacio público existente y mejorar la provisión y el acceso a servicios urbanos básicos y espacios públicos. Este instrumento evita la expropiación y asegura un uso eficiente del suelo.

**Renovación Urbana:** Proceso de mejoramiento dirigido a rehabilitar, recuperar, transformar y promover un aprovechamiento intensivo de la infraestructura urbana existente e intensificar el uso de las áreas urbanas en decadencia o en estado de deterioro.

**Tejido Urbano:** Sectores urbanos u obras particulares por la tipología de sus construcciones y respectivos materiales.

**Zona de Renovación Urbana:** Corresponden a todas aquellas zonas identificadas por la municipalidad de Desamparados, las cuales son sujetas de renovación urbana de conformidad con lo establecido en el artículo No.52 de la Ley de Planificación Urbana y sus reformas. Estas zonas estarán delimitadas en el mapa de Zonificación del Plan Regulador de Desamparados.

#### **Artículo 4. Intervenciones de Renovación Urbana.**

Toda iniciativa de renovación urbana podrá representar una intervención o acción según los siguientes tipos:

1. **Rehabilitación:** Proceso de mejoramiento que permite la recuperación integral de áreas urbanas. Las medidas a implementar en este proceso pueden involucrar la variación de la densidad de población, expropiación o demolición de las edificaciones en riesgo o insalubres, la reparación y modernización de servicios comunales, así como la construcción de redes viales adecuadas.
2. **Regeneración:** Proceso integral y dinámico que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina, un uso intensivo y un aprovechamiento colectivo. Dichas acciones son enmarcadas tanto en el aspecto físico-ambiental, así como en particular, lo económico-social.
3. **Remodelación:** Modificación de un conjunto urbano para su reutilización. Este tipo de intervención podrá incluir modificaciones de usos del suelo, de los parámetros constructivos, de los ejes viales, readecuación de los servicios básicos, rectificación de

medidas, provisión de áreas libres para fines recreacionales y espacios para equipamiento o servicios necesarios, o cualquier combinación de los elementos anteriormente señalados.

4. **Conservación:** Es el conjunto de acciones tendientes a mantener y maximizar el potencial urbano o patrimonial de una edificación o conjunto urbano, ubicados dentro de las áreas de Renovación Urbana. Puede incluir la remodelación de estructuras o conjuntos urbanos para efectos de su remozamiento, protección y aprovechamiento. La conservación puede enfocarse en aspectos específicos como la protección del patrimonio cultural definido por el municipio, para asegurar la accesibilidad, la preservación, el manteniendo de los materiales que constituyen la infraestructura y prevenir su deterioro.

#### **Artículo 5. Causas de intervención.**

Se considerarán áreas potenciales de renovación urbana, aquellas que presenten una o varias de las siguientes características, las cuales se conceptualizan como causas de intervención para la renovación urbana:

1. **Riesgo por amenazas naturales o bien áreas de protección de recursos naturales:** De conformidad con el artículo No.25 de la Ley de Planificación Urbana, estas áreas serán zonificadas como “Zonas Especiales” y su intervención estará determinada por lo que dicten los estudios ambientales y la Licencia Ambiental emitida por la SETENA, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto No.32967-MINAE.
2. **Inadecuada, ineficiente o insuficiente infraestructura y servicios públicos:** Sectores en los cuales la insuficiencia o carencia de infraestructura para sistemas de provisión de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, recolección y disposición de desechos, infraestructura de movilidad urbana como aceras, rampas para personas con capacidades de movilidad reducidas y/o cualquier otro elemento, provoquen condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar de los habitantes.
3. **Asentamientos en condición de precario:** Conjuntos habitacionales que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal de las tierras. Además, no cumplen con las condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad, según la inhabitabilidad dictada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, conforme la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de Arrendatarios.
4. **Presencia de patrimonio arquitectónico o cultural:** Sectores que, por su tipología de infraestructura urbana, viviendas o edificios, puedan fomentar las actividades culturales, comerciales y turísticas, optimizando el uso del área a intervenir en función de las necesidades existentes. Así como lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica y su reglamento.
5. **Inadecuado tejido urbano:** Sector o sectores de un área urbana que presente patrones de desarrollo urbano disperso con fragmentación del espacio público, afectación de la conectividad y capacidad del sistema vial, así como segregación urbana espacial.

#### **Artículo 6. Comisión de Renovación Urbana.**

La municipalidad de Desamparados deberá nombrar una comisión que se encargará de analizar los programas y proyectos de renovación urbana que se propongan en el cantón y en general de dar seguimiento a todas las intervenciones de Renovación Urbana en coordinación con el Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible.

En caso de que la Municipalidad cuente ya con una comisión de planificación local amparada a los artículos No.59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, esta asumirá la función descrita en el párrafo anterior, lo cual deberá ser oficializado por acuerdo del Concejo Municipal. En su defecto o en ausencia de la Comisión Local de Planificación, dicho Concejo Municipal, amparado en el Código Municipal, podrá conformar una Comisión Especial de su seno que asuma la función descrita inicialmente.

#### **Artículo 7. Lineamientos para el Diseño y Criterios Técnicos.**

Todas las intervenciones de Renovación Urbana que se aprueben al tenor del presente reglamento deberán tomar en cuenta para su diseño, los lineamientos y fines específicos que la Municipalidad determine en conjunto con los actores involucrados en la intervención de los espacios urbanos. No obstante, en todos los casos se deberá privilegiar la peatonización del espacio, la accesibilidad universal, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público sobre el transporte privado y la densificación a través del repoblamiento de los centros urbanos.

En el caso de consolidación de Asentamientos Informales, las entidades competentes en la tramitación de planos, tendrán en cuenta los estudios técnicos específicos realizados en cada proyecto que demuestren las posibilidades reales de consolidación del asentamiento en lo referente a su integración con la ciudad y su entorno inmediato, a efecto de evitar una planificación, diseño e intervención aislados, ausencia de amenazas naturales, mejoramiento de las condiciones ambientales, capacidad soportante del suelo, diseño geométrico, usos del suelo, abastecimiento de servicios básicos, disposición de aguas servidas entre otros. De igual forma la Municipalidad otorgará el permiso de construcción con base a esos estudios técnicos y a las normas de desempeño contenidas en el capítulo 6 del presente reglamento.

La Municipalidad en concordancia con los estudios que demuestran la viabilidad de consolidación de asentamientos informales, definirá mecanismos para que las entidades que visan éstos proyectos tengan conocimiento y coordinen previamente los fines, principios y beneficios de la Renovación Urbana que justifican dicha consolidación, esto por tratarse de áreas que poseen importantes carencias y necesidades que afectan su habitabilidad, por lo que cualquier mejora implica beneficios no sólo para sus habitantes, sino también para la ciudad.

#### **Artículo 8. Normas Programáticas del Proyecto.**

La Municipalidad establecerá para cada intervención de renovación urbana, las condiciones generales de desarrollo que deben ser alcanzadas de acuerdo con los intereses estratégicos municipales. Estas normas deberán incluir propuestas de uso de suelo, metas de densidad habitacional, metas de inclusión de usuarios, establecimiento de relaciones funcionales y estéticas con áreas contiguas, así como otros aspectos de interés particular del Municipio en el área del proyecto.

Se promoverá la participación activa de todas las partes involucradas, sociedad civil, sector privado y gobierno local para la definición de las normas programáticas, a través de mecanismos, procedimientos y estrategias que permitan garantizar el conocimiento oportuno y la cooperación activa de las partes interesadas, para tales fines, se debe incluir en los Proyectos de Renovación Urbana una Propuesta de Comunicación y Participación que incluya aspectos como el manejo de la información, convocatoria, sectores representados, alcances de intervención de cada sector, metodología, cronograma, entre otros, los cuales serán definidos por el Municipio.



## **Artículo 9. Instrumentos de desarrollo.**

A efectos del desarrollo del presente reglamento, la Municipalidad podrá contar con los siguientes instrumentos:

- \* Programa de Renovación Urbana.
- \* Proyecto de Renovación Urbana.

### **9.1- El Programa de Renovación Urbana.**

La Municipalidad deberá desarrollar un Programa de Renovación Urbana, para cada una o en general para todas las zonas de renovación urbana que esta incluya en el mapa de zonificación del Plan Regulador. Su finalidad será definir las obras o proyectos a realizar de acuerdo con los diferentes tipos de intervención de renovación urbana que se necesite en cada una de las zonas. De acuerdo con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, el programa de renovación urbana deberá implementar las acciones, obras y proyectos en un plazo máximo de cinco años para corregir las deficiencias de una Zona de Renovación Urbana

### **9.2- El Proyecto de Renovación Urbana.**

Para el desarrollo de intervenciones de Renovación Urbana en áreas con potencial de Renovación Urbana, la Municipalidad o interesado en caso de iniciativa privada, deberá desarrollar un Proyecto de Renovación Urbana, que contendrá la planificación y programación de las acciones a realizar a efectos de lograr los objetivos señalados en el presente reglamento. En cada caso, el área de renovación urbana deberá ser propuesta en el propio Proyecto de Renovación Urbana y aprobada por la Municipalidad, sin que esto requiera la modificación del Plan Regulador.

## **Artículo 10. Sociedades públicas de economía mixta para la renovación urbana.**

La Municipalidad de Desamparados podrá establecer y participar de sociedades públicas de economía mixta para la gestión específica de los Proyectos de Renovación Urbana, conforme al Código Municipal y la Ley Reguladora de la Actividad de las Sociedades Públicas de Economía Mixta. El objetivo de estas sociedades es establecer el modelo de gestión conjunto entre el sector público y privado, para la ejecución de Proyectos de Renovación Urbana. Además, facilitará la compra de terrenos para la construcción de equipamiento urbano, vivienda, áreas verdes y recreativas. El modelo de gestión que se implemente a través de la sociedad deberá seguir los lineamientos y parámetros de este Reglamento, en especial procurará el reparto equitativo de cargas y beneficios en las operaciones urbanísticas.

## Capítulo II

### GESTIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA

#### **Artículo 11. Facultad Remodeladora de la Municipalidad.**

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de Renovación Urbana la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

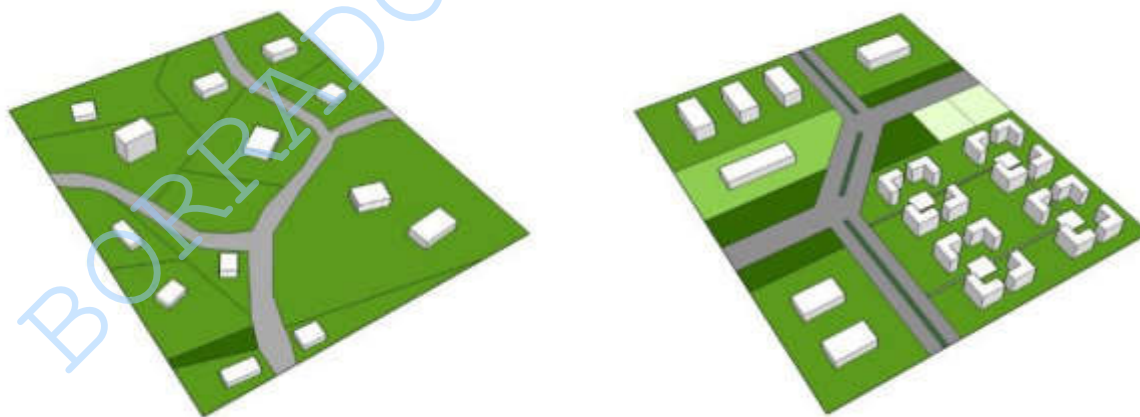
La Municipalidad gestionará con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarle a otra y efectuar compensaciones. De no haber acuerdo, podrá procederse a la expropiación según lo establecido en la Ley No. 7495 de Expropiaciones.

Cualquier gasto referente a otorgamiento e inscripción en el Registro Público, y generado por las operaciones de remodelación, correrá a cargo de la Municipalidad, de tal forma que los propietarios afectados quedarán exentos.

#### **Artículo 12. Reajuste de terrenos.**

Los procesos de reajuste de terrenos se llevarán a cabo en las zonas donde la Municipalidad determine su necesidad de conformidad con el presente reglamento. Para estos fines, la Municipalidad, gestionará convenios con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, en los cuales se acordará lo concerniente a la redistribución de lotes, el modo de reubicarles dentro de la misma área, trasladarle a otra o bien efectuar compensaciones en dinero o en especie.

Para la realización de un proceso de reajuste de terrenos, deberá existir un modelo de reparto de cargas y beneficios consensuado entre las partes participantes de la operación de reajuste. Podrán existir en los Proyectos de Renovación Urbana, diferentes áreas o etapas a ser desarrolladas con reajuste de terreno.



Esquema 3: Reajuste de terrenos, o re parcelamiento

Para la aplicación de Reajuste de terrenos es necesario ubicar áreas de parcelamiento irregular que son aquellas que presenten patrones de desarrollo dispersos, que impiden la construcción de un tejido urbano articulado y funcional. Estas áreas se caracterizan por ser en su mayoría zonas

residenciales, que debido a los procesos de urbanización predio a predio, dificultan la redundancia vial, segregan el espacio público y contribuyen a la segregación del espacio urbano.

### **Artículo 13. Reparto de cargas y beneficios en las operaciones de Renovación Urbana.**

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de implementar los programas de Renovación Urbana, la Municipalidad podrá suscribir convenios urbanísticos con los propietarios, usuarios, usufructuarios o poseedores por cualquier naturaleza jurídica, que posibiliten la ejecución del programa y en el cual se establezcan los acuerdos entre la Municipalidad, Instituciones Públicas, los propietarios del terreno y la comunidad involucrada en el programa, la cual puede además incorporar inversionistas nuevos, además de los propietarios originales.

Se procurará un reparto equitativo de las cargas y los beneficios asociados a la operación de Renovación Urbana, de manera que los participantes de la operación reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado. Los Proyectos de Renovación Urbana deberán incluir en la propuesta, la definición de la participación inicial de las partes, la definición del suelo efectivo a ser objeto del reajuste, el costo de la construcción de las cargas comunes, espacios públicos entre otros, el costo de la construcción de los edificios, el cálculos de las rentas estimadas para la operación, la plusvalía generada, las tasas o contribuciones especiales a ser recaudadas por la Municipalidad y el reparto equitativo de las rentas entre los actores participantes.

El modelo de reparto de cargas y beneficios incluirá como mínimo los siguientes componentes:

- a) Delimitación del territorio total de la operación
- b) Identificación de la configuración predial existente
- c) Identificación de las cesiones obligatorias y los suelos a participar en el reparto
- d) Valor Inicial del suelo y definición de los aportes respectivos
- e) Definición de las cesiones para la trama vial, espacio público y equipamiento social
- f) Costo de construcción de las cesiones
- g) Costos imputables al reparto de cargas
- h) Definición de la norma urbanística, intensidad y usos del suelo
- i) Cálculo del suelo finalizada la operación urbanística
- j) Reparto de los beneficios entre los diferentes participantes
- k) Pago de contribuciones especiales o plusvalías en caso de que aplique

### **Artículo 14. Objetivos de los Programas de Renovación Urbana.**

En concordancia con el artículo No.51 de la Ley de Planificación Urbana se establecen los siguientes objetivos:

- a- Garantizar la coherencia funcional de las actividades que se desarrollan en las Zonas de Renovación Urbana de acuerdo con sus propias necesidades y según la normativa vigente
- b- Conservar, rehabilitar, recuperar o renovar las áreas urbanas, por medio del repoblamiento, densificación o revalorización de las propiedades,
- c- Revitalizar las actividades ambientales, económicas y sociales.
- d- Promover el aprovechamiento de los predios y edificaciones existentes, para habilitar suelos de usos mixtos, y rescatar el espacio público, privado y los recursos naturales.

Los Programas de renovación urbana podrán incluir distintos proyectos como la peatonización del espacio, accesibilidad universal, protección de los recursos naturales, rescate del paisaje urbano y del patrimonio histórico y cultural, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público, la densificación planificada en los centros urbanos, u otros factores que impulsen la renovación urbana.

#### **Artículo 15. Contenido del Programa de renovación urbana.**

De conformidad con las zonas de renovación urbana que establezca la Municipalidad de Desamparados, cada una de ellas estará sujeta a un Programa de renovación urbana que contenga lo siguiente:

- a. **Justificación:** Definición de las causas de intervención de conformidad con el Artículo 6 del presente Reglamento, las deficiencias a corregir y el beneficio a percibir.
- b. **Diagnóstico:** Consiste en recolectar, clasificar, comparar y evaluar los datos de las variables e indicadores que caracterizan la problemática tanto del espacio geográfico a intervenir, como su área de influencia.
- c. **Actores:** Definición de los actores públicos o privados, que se asocian para garantizar el buen desarrollo del Programa de Renovación Urbana, tanto a nivel económico como administrativo. Dicho programa de Renovación Urbana podrá ser propuesto por iniciativa municipal, pública, privada o mixta.
- d. **Delimitación del área a intervenir:** Localización del espacio geográfico en el cual se va a desarrollar el Programa de Renovación Urbana, en su respectivo barrio y distrito.
- e. **Anteproyecto:** Propuesta preliminar de diseño que incluye todos los elementos nuevos a incorporar en el programa, así como la normativa urbanística aplicable. Debe contener los incentivos acordados previamente con la Municipalidad, las herramientas urbanísticas a utilizar, la necesidad de restricciones para fraccionar o construir en el área a intervenir, la estimación sobre costos y determinación de las fuentes de financiamiento, así como estimación del tiempo de ejecución.
- f. **Proyectos:** Incluye la memoria descriptiva que comprende los aspectos antes listados, y los elementos gráficos que lo complementen.

#### **Artículo 16. Aprobación y requerimientos.**

Para la aprobación del Programa de renovación urbana, se deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Todo Programa será gestionado a través del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga, quien verificará que el uso de suelo sea conforme y coordinará con la Comisión de Renovación Urbana la valoración del cumplimiento de los lineamientos urbanísticos de la zona a renovar. En casos que impliquen apertura de calles públicas, o cambio de trazados de estas, se deberá contar además con el visto bueno de la UTV si se trata de la Red Vial Cantonal o bien del MOPT en caso de tratarse de la Red Vial Nacional.
2. Cumplido el paso anterior, el Programa será elevado al Concejo Municipal siguiendo los canales formales para tal fin.
3. El Concejo Municipal analizará el Programa presentado, tomando como base el criterio técnico señalado en el apartado anterior y la recomendación de la Comisión de Renovación

Urbana, y podrá acordar su remisión al INVU para visto bueno o en su defecto el archivo de este.

4. Una vez el programa cuente con visto bueno del INVU, el Concejo Municipal de Desamparados procederá a la aprobación, o en su defecto rechazo del Plan. Se exceptuarán del aval de la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU, los Programas exclusivos de foresta urbana.
5. Si el Programa resulta aprobado, los actores responsables procederán a generar los planos constructivos y las especificaciones técnicas de los respectivos proyectos.
6. Finalmente, la Administración de la Municipalidad emite el permiso de construcción respectivo en caso de ser requerido, contando con todas las autorizaciones necesarias de las entidades competentes.

### Capítulo III

#### ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

##### **Artículo 17. Áreas con potencial de renovación urbana del cantón de Desamparados.**

###### *17.1) Mecanismo de identificación y valoración.*

Para establecer las áreas con potencial de renovación urbana, se han de tomar los datos estadísticos oficiales en el momento de la valoración, georreferenciados mediante unidades geoestadísticas que permitan establecer cruces de información con el uso de sistemas de información geográfica. De esta forma, la Municipalidad de Desamparados podrá delimitar nuevas áreas de intervención según disponga de nueva información geoestadística.

Para estos fines se han de considerar como mínimo, pero sin limitarse a ellos, los siguientes indicadores:

- a- Población en asentamientos informales.
- b- Viviendas en condición de precario.
- c- Viviendas en mal estado.
- d- Déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.
- e- Otros indicadores que convengan a la identificación de áreas potenciales de renovación urbana, como puede ser la existencia de inmuebles con valor de patrimonio histórico arquitectónico, insuficiencia de servicios públicos y comunales, parcelación irregular, carencia o insuficiencia de áreas públicas, etc.

El mecanismo de valoración considerará rangos de porcentaje según la tabla que se muestra a continuación, dándoles valores de 1 a 5, para luego ponderar su grado de importancia, con base en la ecuación (1)

$$I = (V_1 + V_2 + V_3 + V_4 + V_5 + \dots V_n) / n \quad (1)$$

Donde:

I= Grado de Importancia, V = Indicadores de las variables consideradas; y "n" = Cantidad de indicadores observados.

**Rango de importancia  
según porcentajes de los indicadores considerados**

Porcentaje	Valor "V <sub>n</sub> "
0-20	1
20-40	2
40-60	3
60-80	4
+ 80	5

**Valoración cualitativa del Grado de importancia**

Valor "I"	Importancia cualitativa
<2	Baja
2 - 3	Media
3 - 4	Alta
4 - 5	Muy Alta

Se establece una única excepción en el caso de los asentamientos informales que, sin importar el valor del peso obtenido, siempre serán de grado alto.

*17.2) Lineamientos para las áreas con potencial de renovación urbana.*

Se establecen las siguientes áreas con potencial de renovación urbana, cuya delimitación específica se muestra en el mapa que acompaña el presente reglamento, para las cuales se determinan grados de importancia respecto a las condiciones que éstas presentan según el mecanismo en el apartado anterior.

Descripción	Grado de importancia	Lineamientos para proyectos de renovación urbana
Áreas con condiciones altas de degradación física del espacio urbano, con más del 30% de las viviendas en mal estado, en precariedad y ubicadas en zonas de asentamientos informales, con alto déficit habitacional y escasas de áreas públicas para el esparcimiento y la recreación, falta o precariedad de aceras y calles en mal estado y/o derecho de vía reducido.	<b>Muy Alto</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formalización de tenencia de la tierra (titulación de tierras) o en su defecto reubicación de familias</li> <li>2. Reajuste de tierras.</li> <li>3. Dotación de vivienda, en alta o mediana densidad de acuerdo con la Zonificación</li> <li>4. Aplicación de bono en segunda planta</li> <li>5. Dotación o mejoramiento de las áreas verdes y equipamientos urbanos</li> <li>6. Mejora de infraestructura en espacios públicos, aceras, calles. Desarrollo de proyectos para ampliar los derechos de vía.</li> <li>7. Reasentamiento en casos de riesgo o afectación ambiental.</li> <li>8. Impulso del urbanismo táctico</li> </ol>

Descripción	Grado de importancia	Lineamientos para proyectos de renovación urbana
<p>Similar al anterior pero no siempre se cumple con algunas de las condiciones que sirven de indicadores de esta degradación. Son sitios ya sea en asentamiento o en estado de precariedad con déficit habitacional o viviendas en mal estado, y falta de algunos equipamientos urbanos, o bien, teniéndolos no se encuentran en buen estado.</p>	<p><b>Alto</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formalización de tenencia de la tierra (titulación de tierras)</li> <li>2. Reubicación de familias en otros sitios</li> <li>3. Dotación de vivienda, en alta o mediana densidad de acuerdo con la Zonificación</li> <li>4. Aplicación de bono en segunda planta</li> <li>5. Mejoramiento de las áreas verdes y equipamientos urbanos.</li> <li>6. Mejora de infraestructura en espacios públicos, aceras, calles</li> <li>7. Impulso del urbanismo táctico</li> </ol>
<p>Áreas que en la mayoría de los presentan al menos dos indicadores con valores importantes, como porcentajes altos de viviendas en precariedad y de déficit habitacional, o bien de viviendas en mal estado. El equipamiento es poco y la imagen urbana está deteriorada, además presenta problemas de saneamiento.</p>	<p><b>Medio</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dotación de vivienda, a familias en condición de precario</li> <li>2. Aplicación de bono en segunda planta, permitir la ocupación multifamiliar</li> <li>3. Mejoramiento de las áreas verdes y equipamientos urbanos.</li> <li>4. Impulso del urbanismo táctico</li> </ol>
<p>Se refieren a zonas con problemas de vivienda principalmente, déficit o simplemente un porcentaje alto de viviendas en mal estado, pero sin hacinamiento, además algunos problemas de imagen urbana y de saneamiento.</p>	<p><b>Bajo</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aplicación de bono en segunda planta, permitir la ocupación multifamiliar</li> <li>2. Mejoramiento de las áreas verdes y equipamientos urbanos.</li> </ol>
<p>Son aquellas áreas que se caractericen por constituir conjuntos homogéneos arquitectónicos, ya sea por la tipología de su infraestructura urbana, sus viviendas o edificios, o bien que se consideren importantes por las actividades de índole cultural que se dan en el lugar. Estas áreas pueden ser centros de poblados con conjuntos arquitectónicos y urbanos de importancia para la municipalidad, así como barrios residenciales cuya tipología de viviendas y edificios se considere de importancia para la comunidad por su simbolismo o bien por las actividades que en él se realizan.</p>	<p><b>Bajo</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conservar y preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico,</li> <li>2. Fomentar el desarrollo económico local y actividades culturales, comerciales y turísticas en las diferentes localidades que promuevan proyectos renovación urbana de esta índole.</li> <li>3. Esta tipología de proyecto puede incluir diferentes áreas tanto de conservación, como de aumento de la densidad, estímulos económicos y optimización del uso del suelo.</li> </ol>

**Artículo 18. Descripción de las áreas con potencial de renovación urbana.**

Las áreas con potencial de renovación urbana, definidas, serán objeto de intervenciones para renovación urbana de acuerdo con lo establecido en los artículos anteriores. Estas áreas se listan a continuación por distrito y se delimitan en el mapa que acompaña al presente reglamento:

**Áreas de Potenciales de Renovación Urbana para el Cantón de Desamparados.**

Distrito	Localidad / Barrio/Urbanización	Grado
Desamparados	El Jorco	Bajo
	El Hueco	Bajo
	Torremolinos	Bajo
	Sabara	Bajo
	Centro Histórico (*) (Desamparados centro)	Bajo
San Miguel	La Paz	Medio
	La Capri	Bajo
San Juan de Dios	Vasconia	Bajo
	Calle Boquerón	Bajo
	San Juan	Alto
	Primero de Mayo	Medio
	Calle Morales	Medio
	Calle San José	Medio
	Calle La Amistad	Medio
	La Fusilera	Muy Alto
	La Guaria	Bajo
	Calle El Roble	Bajo
San Rafael Arriba	Maiquetia	Bajo
	San Cayetano	Bajo
	El Bambú	Bajo
	Urb. 2000 / 2001	Alto
	Los Laureles	Alto
Patarrá	Los Ángeles (**)	Alto / Muy Alto
	Calle El Bosque	Alto
	Los Alpes	Bajo
	El Señor del Triunfo	Medio
San Rafael Abajo	La Tabla	Muy Alto



Distrito	Localidad / Barrio/Urbanización	Grado
	Mónaco	Bajo
	Cerro Bonito	Bajo
	Girasol	Bajo
	La Pradera	Bajo
Los Guido	Benjamín Núñez	Muy Alto
	Las Letras	Alto
	Las Palmas	Muy Alto
	Sector 3	Bajo
	Sectores 4,5,6,7,8	Alto
	Los Guido	Alto
	Las Mandarinas	Alto
	Las Gardenias	Alto

Notas:

(\*) El Centro Histórico no obedece a cálculo alguno por cuanto forma parte de la propuesta desarrollo contenida en los estudios ambientales.

(\*\*) Para el caso de Los Ángeles en el distrito Patarrá, toda intervención que se realice en esta área estará condicionada según lo dispuesto por el Plan de Manejo la Zona Protectora Cerros de la Carpintera.

#### **Artículo 19. Componentes del Proyecto de Renovación Urbana.**

Los Proyectos de Renovación Urbana, contendrán en su formulación por parte de los entes interesados:

a- DIAGNÓSTICO:

El cual incluye al menos dos etapas:

La primera etapa permitirá a la Municipalidad realizar la definición y declaratoria de determinadas áreas como estratégicas para ser sometidas a un proceso de Renovación Urbana, donde se describe con detalle la situación actual del área por ser intervenida, señalando entre otros aspectos el estado de las actividades y usos del suelo existentes no sólo en la zona por renovada, sino en el entorno de influencia inmediato.

La segunda etapa se realizará una vez definidas las áreas a ser renovadas, comprende estudios detallados sobre el estado de la infraestructura existente en la zona a ser intervenida, las condiciones de tenencia de los diferentes predios involucrados, la caracterización de la población que habita el área de estudio, las características físico ambientales del área, el estado y capacidad de cobertura de servicios básicos o servicios sociales, características del paisaje circundante y cualquier otro aspecto que se considere técnicamente pertinente por parte de la Municipalidad y la comunidad.

En este componente se debe visibilizar las problemáticas y circunstancias generales que quieren ser revertidas con el proceso de Renovación Urbana.

Que señale los objetivos del proyecto de Renovación Urbana y defina los indicadores que se pretenden mejorar con la puesta en marcha del proyecto, además se deberán definir las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar o mejorar y su entorno urbano inmediato.

b- PROPUESTA:

La propuesta deberá contener planimetría específica y claramente legible sobre las obras a realizarse a nivel de configuración predial, jerarquización de vías, usos del suelo, aprovechamientos urbanísticos, alineamientos, parámetros constructivos de las edificaciones, espacios públicos, equipamiento social, paisaje, altura y configuración prevista para las edificaciones, propuestas programáticas para mejorar la condición de los pobladores a través de su organización, educación y capacitación, así como el uso y mantenimiento de espacios públicos, conservación ambiental, planes de inversión entre otros.

Incluirá además detalle de las rentas proyectadas del proyecto y de la plusvalía que se pretende generar gracias a la intervención. Para el cálculo de las rentas proyectadas se deberá construir un instrumento que homogenice los criterios de evaluación. Para el cálculo de la plusvalía, se realizará calculando el valor residual del suelo antes y después del Proyecto de Renovación Urbana.

c- IMPLEMENTACIÓN:

Se debe señalar la estructura de gestión encargada de ejecutar las obras, tramitar permisos, gestionar recursos e interactuar con los diferentes actores involucrados de manera que no pierda la coherencia o unidad del proyecto formulado una vez que se entra a la gestión y aplicación de recursos. Además, debe señalar la estructura administrativa financiera y una gestión gerencial de los proyectos, que dará soporte al proyecto, el origen de los recursos y su ejecución proyectada en el tiempo.

d- EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO:

El proyecto deberá incluir como parte de sus resultados un Sistema de Indicadores de Seguimiento que puedan ser monitoreados por la Municipalidad o cualquier ente externo, de manera que sea posible evaluar la efectividad y resultados del proyecto de mejoramiento barrial, para estos fines la Municipalidad debe considerar la posibilidad de poner en marcha observatorios urbanos con clara participación de distintos sectores interesados.

El seguimiento debe detectar a tiempo y establecer medidas de control, para evitar que la población inicial de las áreas intervenidas sea expulsada rápida o progresivamente, conforme las mejoras y las plusvalías atraen a inversionistas y desarrolladores cuya población meta puede ser distinto.

## **Artículo 20. Contenido del Proyecto de Renovación Urbana.**

El Proyecto de Renovación Urbana debe contener tres secciones, a saber: una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática. Dicho proyecto específico, deberá cumplir con los requisitos urbanísticos vigentes en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

Además de lo anterior, el Proyecto de Renovación deberá contar como mínimo lo siguiente:

- a) Los objetivos y justificación de este.
- b) Delimitación del área de renovación, o cualquier otra que se quiera adicionar con el aval del Concejo municipal y mediante criterios técnicos.
- c) Planos detallados de vialidad, usos, edificación y de áreas verdes y facilidades, a escala 1: 2000.
- d) Normativa urbanística articulada.
- e) Estudio de factibilidad económico y financiero de la intervención urbanística.
- f) Los profesionales responsables de los diseños de los Proyectos de Renovación Urbana (conservación, rehabilitación y remodelación) deberán tomar en consideración las estructuras Físico espacial, Físico ambiental, Socio cultural, Económico financiero y Político Administrativa existentes en las áreas a renovar, para el diseño de cada proyecto.
- g) Juntamente con los planos deberán acompañar los estudios del caso, que demuestra que la propuesta de diseño contempla con claridad los comportamientos socioespaciales deseados. Los diseños deberán estar respaldados en reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, en la que se sustenta la mejora del espacio urbano propuesto.

#### **Artículo 21. Plazo de los proyectos de Renovación Urbana.**

Para la ejecución de los Proyectos de Renovación Urbana se establecerá un plazo máximo, el cual será definido a partir del diagnóstico, la propuesta, la implementación y la evaluación y seguimientos que requiera cada proyecto de acuerdo con su escala y complejidad. Este plazo busca fijar el tiempo durante el cual estará afectada el área con declaratoria de Renovación Urbana. Dicho plazo podrá ser ampliado en caso de que se requieran prórrogas para lograr alcanzar los objetivos del proyecto.

#### **Artículo 22. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana.**

Para aprobación del Proyecto de Renovación Urbana, seguirá el siguiente procedimiento:

1. Todo Proyecto será gestionado a través del Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga, quien verificará que el uso de suelo sea conforme y coordinará con la Comisión de Renovación Urbana la valoración del cumplimiento de los lineamientos urbanísticos del área a renovar. En casos que impliquen apertura de calles públicas, o cambio de trazados de estas, se deberá contar además con el visto bueno de la UTGV si de trata de la Red Vial Cantonal o bien del MOPT en caso de tratarse de la Red Vial Nacional.
2. Cumplido el paso anterior, el Proyecto será elevado al Concejo Municipal siguiendo los canales formales para tal fin.
3. El Concejo Municipal analizará el Proyecto presentado, tomando como base el criterio técnico señalado en el apartado anterior y la recomendación de la Comisión de Renovación Urbana, y podrá acordar su remisión al INVU para su visto bueno o en su defecto el archivo de este.
4. Una vez el Proyecto cuente con visto bueno del INVU, el Concejo Municipal de Desamparados procederá a la aprobación, o en su defecto rechazo de éste. Se exceptuarán

del aval de la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU, los Programas exclusivos de foresta urbana.

5. Si el Proyecto resulta aprobado, los actores responsables procederán a generar los planos constructivos y las especificaciones técnicas de los respectivos proyectos.
6. Finalmente, la Administración de la Municipalidad emite el permiso de construcción respectivo en caso de ser requerido, contando con todas las autorizaciones necesarias de las entidades competentes.

## *Capítulo IV*

### ÁREAS DE INTERVENCIÓN ESPECIAL

#### **Artículo 23. Áreas de intervención urbana especial. (AIUE).**

Se podrán establecer proyectos en los que se pueden desarrollar prácticas urbanas micro espaciales que redireccionen el uso de los espacios subutilizados de la ciudad, ya sean públicos o privados, asignándoles un uso que no es necesariamente de ocupación permanente y que puedan ser reciclados para paliar la falta de áreas para la recreación y el esparcimiento. La Municipalidad será una entidad gestora y mediadora, en el desarrollo de estas intervenciones y no necesariamente la promotora de ellas.

#### **Artículo 24. Promotores.**

Podrán ser promotores las asociaciones de desarrollo legalmente constituidas y registradas o grupos organizados de la sociedad civil como ONG, no obstante, cualquier otro grupo que no esté legalmente establecido podrá promover estos proyectos a través de alguna de estas asociaciones.

El promotor serán el responsable de solicitar al municipio que se declare como AIUE el área deseada y se suscriba un convenio donde se establezca las bases de la intervención de renovación urbana. Este convenio deberá contener su objetivo, la descripción de los límites del área por intervenir, la duración del convenio y los compromisos de cada una de las partes. La Municipalidad no estará obligada a encargarse de los costos del proyecto, sin perjuicio de que así lo haga si está habilitada para ello.

#### **Artículo 25. Gestión.**

Para el desarrollo de intervenciones en AIUE, los promotores del plan de intervención deberán presentar al proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible o su dependencia homóloga lo siguiente:

- I. Solicitud anexando la justificación de las conformaciones de las áreas a intervenir,
- II. Plan de acción y presupuesta, demostrando forma de financiamiento
- III. Plano del área con el polígono de los límites debidamente referenciados,
- IV. Anteproyecto, conteniendo al menos los siguiente:
  - a. Cronograma de actividades y recursos;
  - b. El modelo y esquema de los usos y destinos del suelo y la actividad específica a desarrollar;

- c. El listado de infraestructura y equipamiento necesario;
- d. El programa de acciones con la definición e identificación de los proyectos para la adecuación de la infraestructura urbana a intervenir.

El Proceso de Gestión de Desarrollo Territorial Sostenible en coordinación con la Comisión de Renovación Urbana, evaluará y precisará los compromisos de cada una de las partes.

**Artículo 26. Acciones que podrá ejecutarse en las AIUE.**

I. Normas de configuración urbana e Imagen visual, especialmente para mobiliario urbano, jardinería y arbolado, bardas exteriores y cubiertas, anuncios y nomenclatura e imagen urbana

II. Espacios de recreación y esparcimiento, particularmente para áreas deportivas, parques y plazas temporales, pasos peatonales y ferias y actividades culturales temporales

**Artículo 27. Condición de uso del espacio intervenido.**

Todo espacio público cedido temporalmente por la municipalidad para estas intervenciones puntuales, no cambiarán su condición legal, por lo tanto, en el momento en el que la administración desee puede recuperar el espacio cedido sin obligación de restituir ninguno de los costos en que el promotor haya incurrido.

BORRADOR JULIO 2019