



Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

Actualización del Plan Regulador del cantón Goicoechea

Elaborado por: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible ProDUS-UCR
Para: Municipalidad de Goicoechea



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA

Indice de contenidos

TÍTULO I. DEFINICIONES	1
CAPÍTULO 1. Definiciones.....	1
TÍTULO II. FRACCIONAMIENTO	8
CAPÍTULO 2. Generalidades.....	10
CAPÍTULO 3. Fraccionamiento simple y complejo.....	12
CAPÍTULO 4. Fraccionamiento con fines agropecuarios y forestales.....	13
CAPÍTULO 5. Acceso excepcional para uso residencial	14
CAPÍTULO 6. Tamaño mínimo para realizar nuevos por fraccionamientos.....	16
CAPÍTULO 7. Cesión para uso público por fraccionamiento	19
CAPÍTULO 8. Reunión de fincas	25
TÍTULO III. URBANIZACIÓN.....	26
CAPÍTULO 9. Localización	26
CAPÍTULO 10. Amanzanamiento y Vialidad	27
CAPÍTULO 11. Cesión de área para uso público por urbanización.....	31
CAPÍTULO 12. Aceras, franjas y arborización	33
CAPÍTULO 13. Dimensiones mínimas de lote y restricciones urbanísticas.....	34
CAPÍTULO 14. Servicios públicos.....	34
CAPÍTULO 15. Disposiciones generales y Presentación de planos	36
TÍTULO IV. CONDOMINIO.....	38
CAPÍTULO 16. Generalidades de los condominios.....	40
CAPÍTULO 17. Localización y Tamaño máximo de condominio.....	40
CAPÍTULO 18. Desarrollo en Condominio.....	43
CAPÍTULO 17. Condiciones funcionales generales de los condominios	42
CAPÍTULO 18. Area común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas.....	45
CAPÍTULO 19. Condominio dentro de condominio o Finca filial matriz	46
CAPÍTULO 20. Condominio de comercio e industrial.....	47
CAPÍTULO 21. Requisitos y Presentación de planos	51
TÍTULO V. DESARROLLOS DE INTERÉS SOCIAL	59

CAPÍTULO 22. Disposiciones generales sobre espacios mínimos para desarrollos de interés social	55
CAPÍTULO 23. Condominio de interés social de uso habitacional.....	58
CAPÍTULO 24. Urbanización de interés social	60
TÍTULO VI. ÁREAS DE CESIÓN PARA USO PÚBLICO DESTINADAS A PARQUES Y FACILIDADES COMUNALES	64
CAPÍTULO 25. Generalidades de Parques y Facilidades Comunes.....	66
CAPÍTULO 26. Cesión para uso de Áreas Verdes y Recreativas	62
CAPÍTULO 27. Categorías y Componentes de Parques y Facilidades Comunes.....	70

REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS

TITULO I. GENERALIDADES

Consideraciones generales

- a. El presente reglamento regula, a nivel local, las condiciones para autorizar fraccionamientos, urbanizaciones, condominios o cualquier combinación de los anteriores. Aquellos aspectos no regulados en Plan Regulador se regirán por la legislación nacional.

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

Consideraciones Específicas

- a. El objetivo de este capítulo es dar las definiciones generales del Reglamento de Fraccionamiento, Urbanización y Condominio

Regulaciones

Artículo 1. Definiciones. Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

Acceso: Es la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble que permiten la entrada o salida del mismo.

Accesibilidad física: Condición del sitio, edificación, estructura, porción de este o medio de egreso que permite el desplazamiento y uso de todas las personas según los principios básicos de Diseño Universal, en condiciones de igualdad, seguridad, comodidad y autonomía

Aceptación municipal de las áreas de cesión y obras públicas: Acto formal mediante el cual la Municipalidad controla y fiscaliza que el proyecto urbanizador correspondiente cumpla adecuadamente con todas las disposiciones urbanísticas requeridas sobre cesión de área para uso público. Se materializa a través de la emisión de un acuerdo del Concejo Municipal en el cual hace constar la transferencia de las áreas de cesión y obras públicas al Gobierno Local.

Acera: Franja de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en caso de existir, y

que se reserva para el tránsito de peatones. Debe cumplir con las características establecidas en el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, sus reformas y normativa que le sustituya.

Acceso excepcional para uso residencial: Aquel acceso que por excepción habilita el fraccionamiento de un predio para uso residencial, dentro del cuadrante urbano o en las zonas residenciales; el cual tiene restricciones en cuanto a su longitud, ancho y el número de lotes al que sirve.

Acceso por servidumbre a parcelas para uso agrícola, forestal, pecuario o mixto: Aquel medio de acceso a una parcela con uso agrícola, pecuario, forestal o mixto, producto de un fraccionamiento, que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirven.

Alcantarillado sanitario: Red pública de tuberías que se utilizan para recolectar y transportar las aguas residuales hasta su punto de tratamiento y vertido. Según decreto 33601 y sus modificaciones.

Alcantarillado Pluvial: Sistema formado por tuberías y estructuras cuyo objetivo es recolectar y conducir aguas pluviales

Alineamiento: Línea fijada por la autoridad competente, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto a la vía pública, cuerpos de agua, quebradas o nacientes, poliducto, vía férrea, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales o vía proyectada en el Plan Regulador.

Amanzanamiento: es el proceso por medio del cual se crean calles que delimitan las manzanas en un área determinada, como parte del proceso de urbanización o de renovación urbana.

Antejardín: espacio del retiro frontal que debe dejarse como área verde libre de impermeabilización dentro del predio privado. No se permite su impermeabilización. La Municipalidad es la encargada de otorgar el alineamiento del antejardín.

Área aprovechable: es un polígono dentro del lote o finca cuyo ancho mínimo es igual o superior al frente mínimo establecido en la zona

Área común: en los condominios, constituyen todas aquellas zonas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas.

Área común construida: en los desarrollos en condominio, corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

Área común libre: en los desarrollos en condominio, constituye aquella parte de terreno que es propiedad de todos los condóminos, se destina a uso general y no soporta

ninguna construcción.

Área para uso público: Porción de terreno de la finca en la que se realiza un fraccionamiento, urbanización o condominio que debe transferirse a la Municipalidad para uso público.

Área previamente urbanizada: Zonas en las que se ha realizado el proceso de fraccionamiento y urbanización en el cantón de Goicoechea. Incluye los barrios actuales y todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad. Su ubicación y límites se determinan en el Mapa 1. Zonas para la aplicación de la cesión de área de uso público por fraccionamiento según las potestades del artículo 40 de la ley de Planificación Urbana.

Asentamiento informal: grupo de viviendas en terrenos públicos o privados, contruidos sin permiso del dueño, sin ninguna formalidad legal y sin cumplir con las leyes de planificación territorial.

Bosque: Ecosistema nativo o autóctono, intervenido o no, regenerado por sucesión natural u otras técnicas forestales, que ocupa una superficie de 2 o más hectáreas, caracterizada por la presencia de árboles maduros de diferentes edades, especies y porte variado, con 1 o más doseles que cubran más del 70% de esa superficie y donde existan más de 60 árboles por hectárea de 15 o más centímetros de diámetro medido a la altura del pecho, según lo establecido en la Ley Forestal, Ley N°7575, o la normativa que la sustituya.

Cesión de área para uso público: acto jurídico a través del cual el desarrollador cede a la Municipalidad el área para uso público.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Condominio: Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible. La figura está definida por la Ley 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el reglamento o reformas que lo sustituyan.

Condominio combinado: es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, que deben ser compatibles entre sí y ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

Condominio de uso habitacional: proyecto urbanizador que es desarrollado y aprovechado bajo el régimen de condominio y de uso exclusivo habitacional, pueden ser viviendas o lotes.

Condominio de uso comercial: proyecto que es desarrollado y aprovechado bajo el régimen de condominio, específica y exclusivamente de uso comercial.

Condominio de uso industrial: proyecto que es desarrollado y aprovechado bajo el régimen de condominio, específica y exclusivamente de uso industrial.

Condominio dentro de condominio o finca filial matriz: aquel proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. Para que la figura de Condominio de condominio pueda desarrollarse, la posibilidad debe preverse en el Reglamento de Condominio y Administración interno y estar autorizada en el presente plan regulador.

Condominio de lotes: son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito y autorizado en el Plan Regulador. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial de lote.

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 vertical: una edificación de varias plantas en las que se constituyen filiales superpuestas. Cada condómino es propietario de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

Condominio madre: condominio que contiene una o más fincas filiales matrices. Cualquier condominio autorizado por el Reglamento de Administración y Condominio, cuyas fincas filiales podrán ser fincas filiales matrices o fincas filiales de lote, sujetas a constituirse en subcondominios.

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

Construcción: Edificación de una obra de ingeniería, arquitectura o albañilería; obra construida que incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen permanencia. También denominado edificación.

Cuadra: Espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, generalmente cuadrangular, delimitado por calles por todos sus lados. En algunos casos se menciona como cuadrante o manzana.

Cuadrantes de la ciudad/cuadrante urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano. En el caso del cantón de Goicoechea, corresponde al distrito de Guadalupe, como se muestra en el Mapa 1. Zonas para la aplicación de



la cesión de área de uso público por fraccionamiento

Cuarto en cuartería: Cuarto o espacio pequeño dentro de una sola edificación, donde hay otros cuartos que también son utilizados como viviendas individuales para albergar a una o varias personas. Por lo general cada cuarto tiene su propia salida hacia un pasillo común; adicionalmente el baño y el servicio sanitario suelen ser de uso colectivo.

Derecho de vía: Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.

Diseño y construcción de condominio: Se refiere a los aspectos relacionados con el diseño de sitio, las construcciones y su amarre con el contexto circundante, incluye: ubicación, tamaño de la finca matriz, cantidad de salidas, cobertura, alturas y cantidad de filiales.

Diseño de sitio de la urbanización: plano de la urbanización que muestra el trazado y ancho de las carreteras y calles, los lotes, las áreas de facilidades comunales o especiales, las áreas de parque, los cuerpos de agua y alineamientos existentes.

Diseño de sitio del condominio: plano que muestra el trazado y ancho de las vías internas, las filiales, el área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas, las áreas privativas y comunes, los cuerpos de agua, y alineamientos existentes.

Facilidades comunales: Áreas de uso público destinadas a la infraestructura comunitaria, de educación, salud, recreación que beneficien a las personas de una determinada comunidad, por ejemplo centros educativos, centros deportivos, centros de salud, centros comunales, policía y otras facilidades comunales mismas que determina el Concejo Municipal.

Finca: es la porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza. También se le denomina como predio, lote, parcela o propiedad.

Finca filial: Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario como unidad jurídica, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya

Finca madre: Finca en la cual se realiza un fraccionamiento o urbanización.

Finca matriz: Finca que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes y calles internas.

Finca original: Corresponde a la finca original donde se llevará a cabo el condominio, es el valor bruto sin descontar aún lo correspondiente a calles y área recreativa pública. Da origen a la finca matriz.

Fraccionamiento: es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixto: Todo aquel fraccionamiento que tienen acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal

Fraccionamiento simple: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado dentro de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada.

Fraccionamiento con fines urbanísticos, sinónimo de Fraccionamiento Complejo: Todo aquel fraccionamiento realizado frente a calle pública existente, ubicado fuera de un cuadrante urbano o de un área previamente urbanizada. Todos aquellos fraccionamientos que consten de 8 lotes o más, y cuya sumatoria de área sea igual o mayor a los 1450 m², serán visados por el INVU y la municipalidad, en ese orden respectivamente.

Aquellos fraccionamientos inferiores a 8 lotes serán visados únicamente por la Municipalidad correspondiente.

Fraccionador(a): de terrenos: persona física o jurídica que realiza el proceso de fraccionamiento

Franja verde: Área enzacatada y arborizada ubicada en el derecho de vía. Puede estar ubicada entre la calzada y la acera o entre la acera y la línea de propiedad.

Frente de lote: Es la longitud en su línea frontal del predio sobre vía pública, colindante con el acceso. En algunos casos se menciona solo como frente.

Habitable: Toda edificación que reúna los requisitos de seguridad, higiene y comodidad adecuados para la permanencia de personas por un período prolongado.

Impermeabilización: acción de sellar o cubrir el suelo natural con algún material de forma permanente.

Juegos infantiles: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento que contiene equipamiento destinado específicamente para el juego de infantes.

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

Línea de construcción: una línea por lo general paralela al frente de propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.

Lote Regular. Se considera un lote como regular cuando presenta las siguientes características: (ver figura 1)

a- El polígono que circunscribe el lote debe tener cuatro ángulos internos con valores entre los 70° y 110°.

Los restantes ángulos internos del polígono generados por el perímetro del mismo deben tener valores entre los 165° y 195°.

Las proporciones geométricas que debe tener dicho predio deben tener una relación de frente-fondo de al menos 1:7, sin embargo, se recomienda que la proporción sea 1:3.

Posee el frente y área mínimos establecido en el presente Reglamento para la zona en donde se encuentre.

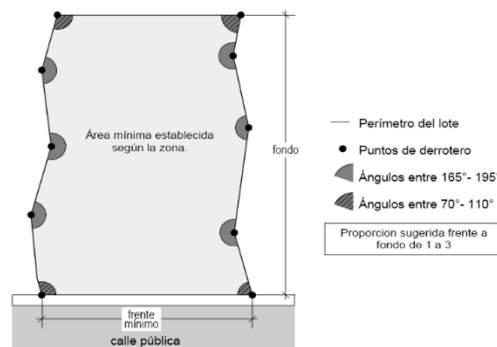


Figura 1: Descripción de las características de un lote regular

Lote irregular. Aquellos lotes que no cumplan con las características de lotes regulares serán considerados como irregulares. Esto incluye además los lotes con configuración tipo “T” o “L”.

Municipalidad: Persona jurídica estatal con jurisdicción territorial sobre el cantón de Goicoechea a la cual le corresponde la administración de los servicios e intereses locales, con el fin de promover el desarrollo integral del cantón.

Núcleo de juegos infantiles: Equipamiento de juegos infantiles que incluye atracciones para cada rango de edad.

Obras de infraestructura urbana: Conjunto de instalaciones que permiten la operación vías públicas y de los servicios públicos tales como: abastecimiento de agua, alcantarillado Pluvial y Sanitario, mejoras a vía pública, drenaje y electricidad; así como también la realización de actividades recreativas, culturales y deportivas.

Parque: Áreas destinadas a fines de recreación, descanso y ornamentación para la comunidad. A diferencia de las facilidades comunales, donde se necesita una mayor impermeabilización del suelo para construcciones, en los parques se debería permitir un porcentaje muy bajo de impermeabilización, solamente para para colocar infraestructura y mobiliario indispensable, por ejemplo bancas, servicios sanitarios, quioscos, casetas de seguridad, entre otros.

Los parques pueden ser de muchos tipos, según su vocación, por ejemplo parques en zonas urbanas centrales, parques para mascotas, parques lineales a la orilla de cauces, parques regionales, parques con juegos para niños, parques con canchas deportivas, parques combinados con facilidades comunales, parques combinados con polideportivos entre otros.

Plano de agrimensura: Es el plano físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Predio: Porción formada por una o varias parcelas continuas, interdependientes entre sí, y que, ubicada en una provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores.

Proceso urbanizador: Proyecto a través del cual se habilita un terreno, ya sea mediante desarrollo de condominio o de una urbanización con el fin de fraccionar y habilitación un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

Reunión de fincas completas o partes de la finca: es el proceso mediante el cual dos fincas se unifican en una sola.

Servicios públicos: Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.

Suelo: Cualquier material no consolidado compuesto de distintas partículas sólidas, con gases o líquidos incluidos. En construcción, la palabra se aplica normalmente al terreno de sustentación de las obras.

Vivienda en precario (Tugurio): vivienda temporal que se construye generalmente con reutilizados y sin contar con permisos de parte de autoridades municipales.

Unidades de análisis: área específica definida con la finalidad de que pueda ser estudiada.

Urbanización lineal: Es aquella urbanización que no cuenta con cuadras, donde el desarrollo de la misma se da sobre una misma calle en relación lineal.

Urbanizaciones: Proyecto urbanizador que incluye el fraccionamiento y la habilitación de un terreno para fines industriales, comerciales o residenciales, por medio del desarrollo de infraestructura, apertura de calles, conexión de servicios básicos y provisión de calles, facilidades comunales y parques, todas de carácter público.

Urbanizador(a): persona física o jurídica que realiza el proceso urbanizador en el territorio.

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 la legislación vigente; incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. También se menciona como camino público.

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

Vivienda cascarón: Núcleo de servicios y paredes exteriores.

Vivienda de interés social: Aquella subvencionada total o parcialmente por el Estado, cuyos beneficiarios son sectores de la población con escasos recursos económicos.

Vivienda progresiva: Toda unidad de vivienda que partiendo del lote con servicios mínimos, puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una vivienda completa.

Zona no urbanizada: sectores del cantón donde predominan fincas de gran extensión, la red vial y áreas recreativas públicas son mínimas. Su ubicación y límites se determinan en el Mapa 1. Zonas para la aplicación de la cesión de área de uso público por fraccionamiento del presente Reglamento.

Artículo 2. Para más definiciones referirse a los demás reglamentos del Plan Regulador

TITULO II. FRACCIONAMIENTO

Consideraciones generales

- a. En este Título se definen las condiciones urbanísticas y técnicas que se requieren para permitir fraccionamientos, y los requisitos que se deben cumplir para todo fraccionamiento de terrenos.

CAPÍTULO 2. GENERALIDADES

Consideraciones Específicas

- a. En este capítulo se dan las generalidades para realizar un fraccionamiento.
- b. Al momento de hacer el fraccionamiento es necesario revisar los ángulos de los lotes resultantes. Esta especificación lo que busca es obtener el mayor provecho a los nuevos predios, evitar ángulos muy agudos que creen vértices hacinados o de difícil accesibilidad. Por este motivo la regulación busca que en su mayoría los lotes sean de tipo regular.

Regulaciones

Artículo 3. Visado municipal para fraccionamientos o segregaciones. De conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana número 4240 y sus reformas, para realizar cualquier fraccionamiento o segregación, es indispensable que el interesado obtenga el visado municipal para fraccionamiento o segregaciones.

Artículo 4. Requisitos para el visado municipal para fraccionamientos o segregaciones. El interesado deberá cumplir con todo lo establecido en los reglamentos relacionado con tramitación que se generen en la Municipalidad de Goicoechea y lo indicado en la Ley de Planificación Urbana.

Artículo 5. Disposiciones generales. El desarrollo de terrenos mediante su fraccionamiento o urbanización será permitido siempre que reúna las siguientes condiciones:

- a- Los lotes que se originen deberán cumplir con el área y frente mínimos respectivos para la zona donde se ubiquen.
- b- Los lotes resultantes de un fraccionamiento o urbanización deben ser, en la medida de lo posible de tipo regular según lo establecido en el artículo 8. De lo contrario, se autoriza segregar un máximo de dos lotes irregulares.
- c- Deben tener acceso directo a la vía pública
- d- Los lotes resultantes deben tener disponibilidad del servicio de agua potable.
- e- Los terrenos deberán estar libres de afectaciones legales o limitaciones físicas y de lo contrario, éstas deberán poder conciliarse con el desarrollo propuesto, caso



contrario no será autorizado el fraccionamiento o urbanización.

Cuando se da la vecindad a urbanizaciones, fraccionamientos o ambos es obligatorio que se contemple la continuidad de las calles mediante una adecuada integración física y funcional, además se debe contemplar las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar. La persona profesional responsable deberá ofrecer una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, al realizar los estudios pertinentes tomando en cuenta las características biofísicas y/o biogeográficas del sitio.

Artículo 6. En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos y tamaños de lotes resultantes sean compatibles con lo establecido en el Plan Regulador.

Artículo 7. En el supuesto de que se pretenda segregar un lote cuyas características geométricas no permitan cumplir con el frente mínimo establecido para la zona o bien, alguno de los lotes resultantes sea irregular, podrá llevarse a cabo la segregación siempre y cuando se cumpla con las siguientes características:

- a- Debe cumplir con un frente mínimo de 6 metros, que servirá de acceso a la propiedad. En caso de tener lotes enclavados con un frente mínimo de 6 metros y cuyos lotes resultantes sean acordes con los tamaños mínimos de fraccionamiento en estos lotes se permitirá el uso de la figura de acceso excepcional con fines urbanísticos. Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de las siguientes zonas del Plan Regulador de Goicoechea: Residencial 1, Residencial 2, Residencial 3, Residencial 4, Núcleo de Rancho Redondo, Mixta, Comercial, Comercial Central, Servicios, Comercio y Logística y la zona Logística y Talleres. Para su regulación se deberán respetar las regulaciones establecidas en el capítulo 5 del presente reglamento.
- b- La propiedad resultante debe tener una porción interior equivalente al tamaño mínimo establecido en la zona, a esta porción se le denominará como el área aprovechable del lote. El área aprovechable del lote debe tener un ancho efectivo equivalente de al menos el frente mínimo de la zona. Aquellas porciones que no cuenten con el ancho mínimo efectivo no serán contabilizadas como parte del área aprovechable del lote.
- c- Toda construcción en un lote irregular debe dejar un antejardín cuya área será equivalente a la longitud del frente mínimo solicitado por el retiro del antejardín de la zona respectiva. Las áreas de acceso no podrán ser construidas ni contener infraestructura.

Artículo 8. . **Derecho de vía que enfrente la propiedad a fraccionar.** Para todo tipo de fraccionamiento, la Municipalidad podrá solicitar al fraccionador todas las mejoras

que considere necesarias sobre la mitad de la calle a que se enfrenten los lotes resultantes del fraccionamiento, incluidas su extensión y habilitación de los servicios públicos indispensables, según el trámite que indique la Municipalidad. Todos los fraccionamientos en el momento de su construcción deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial, de existir. Además, se deben construir aceras frente a los lotes a fraccionar, según las disposiciones establecidas en la ley de oportunidades para personas con discapacidad, Ley N. 7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N. 26831-MP y sus reformas o normativas que le sustituyan.

Artículo 9. Los desarrolladores inmobiliarios deben entregar los proyectos finales con las obras de movilidad peatonal internas y externas que sean necesarias, de conformidad con los reglamentos o requerimientos que al respecto emita la municipalidad. La municipalidad no otorgará permisos constructivos, si los proyectos sometidos a su conocimiento omiten la inclusión de esas obras, siguiendo los requisitos de la Ley de movilidad peatonal N° 9976.

CAPÍTULO 3. FRACCIONAMIENTO SIMPLE Y COMPLEJO

Artículo 10. Fraccionamientos simples. Los fraccionamientos simples de predios son permitidos siempre que los lotes resultantes del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- 1) Estar ubicados dentro de un cuadrante urbano, o dentro de un área previamente urbanizada que haya realizado la respectiva cesión de área para uso público. Lo anterior según el Mapa 1.
- 2) Tener acceso directo a vía pública.
- 3) Contar con disponibilidad de agua.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este Reglamento, en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

Artículo 11. Excepción de cesión de áreas públicas en fraccionamiento simple: Cuando se realice un fraccionamiento simple, no se exige la cesión de área pública, debido a que se ubica en cuadrante urbano o dentro de un área previamente urbanizada. Lo anterior según el Mapa 1.

Artículo 12. Requisitos documentales para fraccionamiento simple. La municipalidad debe visar los fraccionamientos simples, y verificar que la finca madre donde se requiere realizar dicho fraccionamiento se encuentre ubicada en el cuadrante urbano,

o dentro de un área previamente urbanizada que haya cedido. Lo anterior según el Mapa 1 Área de cuadrante de Ciudad y previamente urbanizada.

Artículo 13. Fraccionamiento con fines urbanísticos o fraccionamiento complejo: Conlleva la habilitación por primera vez de lotes para fines urbanísticos por lo que debe cumplirse con la cesión del área pública.

Los fraccionamientos complejos son permitidos siempre que los lotes resultantes cumplan con las siguientes condiciones:

- 1) Ubicarse en zonas que no sean cuadrante urbano o área previamente urbanizada. **Lo anterior según el Mapa 1.**
- 2) Realizar el fraccionamiento dentro de una misma finca madre.
- 3) Tener acceso directo a vía pública.
- 4) Cumplir con las disposiciones definidas en este reglamento en relación con áreas y frentes mínimos, sin perjuicio de la regulación local vigente.
- 5) Contar con disponibilidad de agua potable.
- 6) Estar libres de afectaciones o limitaciones urbanísticas, emitidas por las instituciones competentes, que impidan su aprovechamiento; de lo contrario, que estas puedan conciliarse con el fraccionamiento propuesto.

En caso de no contar con los servicios públicos indispensables, el fraccionador debe costear las obras ejecutadas fuera de su propiedad, para ofrecer dichos servicios. Todo fraccionamiento con fines urbanísticos debe proveer la recolección de las aguas pluviales de los lotes para evitar su empozamiento.

Artículo 14. Cesión de áreas públicas en fraccionamientos complejos Todo fraccionamiento complejo o fraccionamiento con fines urbanísticos debe ceder gratuitamente para uso público un porcentaje del área total a fraccionar, siempre que la finca madre o matriz sea mayor a 1450 m² o la suma de los lotes a fraccionar sea de 8 o más lotes. El porcentaje a fraccionar se categoriza según la zona, la información se ubica en la tabla 2.

Dicha área se debe destinar a juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en este orden de prioridad. La cesión de área debe darse en el sitio. La municipalidad será la encargada de establecer el porcentaje del área cedida que se designa como juegos infantiles, parques, y facilidades comunales, según sean las necesidades particulares de cada zona.

Las áreas cedidas deben ser traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público.

La proporción mínima de cesión nunca será menor a los estipulado en el artículo 40 de la ley 4240.

Artículo 15. En el caso de que se vaya a realizar el fraccionamiento en una propiedad que tenga una parte dentro de la zona en la que se realiza cesión de área pública y otra parte en zona que no realiza la cesión (área de cuadrante urbano o previamente urbanizada); la cesión deberá realizarse según la extensión correspondiente a la parte de la propiedad que se ubica en la zona que debe ceder. Las condiciones de cesión que se presentan en este reglamento deben ser respetadas para la cesión correspondiente.

CAPÍTULO 4. FRACCIONAMIENTO CON FINES AGROPECUARIOS Y FORESTALES

- Artículo 16.** Los fraccionamientos de parcelas con fines agrícolas, pecuarios, forestales o mixtos que se encuentra normados en el presente Reglamento, son aquellos que se realizarán en la zona rural agropecuaria y zona de cautela ecológica establecidas en el reglamento de zonificación del Plan Regulador, ya sea por fraccionamiento de una finca madre con acceso a vía pública o por aquel fraccionamiento que tiene acceso a través de una servidumbre agrícola, pecuaria o forestal.
- Artículo 17.** Los tamaños de fraccionamiento mínimo en la zona rural agropecuaria y la zona de cautela ecológica son los establecidos en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador.
- Artículo 18.** Los porcentajes de coberturas máximos en la zona rural agropecuaria y la zona de cautela ecológica son los establecidos en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador.
- Artículo 19.** Los usos permitidos en la zona rural agropecuaria y la zona de cautela ecológica son los establecidos en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador.
- Artículo 20.** Los lotes a fraccionar dentro de la zona agropecuaria y la zona de cautela ecológica no deben presentar el requisito de garantía del recurso hídrico en fraccionamientos. La disponibilidad de agua se pedirá hasta que se tramite el permiso de construcción. Al considerar que estos lotes no interesan para fines urbanos por su naturaleza y dimensiones, deben contar únicamente con el visado de la Municipalidad.
- Artículo 21.** Los accesos por servidumbre a parcelas agrícolas, pecuarias, forestales o mixtos deben tener conexión directa a la vía pública y su ancho mínimo debe ser de 7,00 m. Estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales de la Dirección del Registro Inmobiliario en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento. El material de la capa de rodamiento en los accesos por servidumbre a parcelas con fines agrícolas, pecuarias o forestales debe ser permeable. Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre agrícola, pecuarias o forestal, para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar. No obstante, la municipalidad, ni ninguna institución pública, tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios a la servidumbre. Este acceso no se categoriza como vía pública, por lo tanto, no se puede realizar frente a él, fraccionamientos de cualquier otro tipo que no sean los indicados en esta sección del presente Reglamento.

CAPÍTULO 5. ACCESO EXCEPCIONAL PARA USO RESIDENCIAL

Artículo 22. Cuando un predio, por su relación de frente y fondo, por la irregularidad de su forma o por su pendiente, resulte imposible de dividir en lotes con acceso directo a la vía pública que cumplan con el área mínima establecida para la zona según los tamaños mínimos establecidos en el Reglamento de Zonificación, se puede admitir la excepción del fraccionamiento de lotes mediante la apertura de un acceso excepcional para uso residencial, para una única vivienda unifamiliar por cada lote resultante. Lo anterior con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las áreas urbanas que cuentan con infraestructura pública disponible. Cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a los lotes resultantes mediante accesos excepcionales para fines de control, municipal, seguridad pública, salud, bomberos, para fines de prestación y fiscalización de los servicios públicos cuando ello sea requerido y cualquier otro similar. Las municipalidades y otras instituciones públicas no tienen obligación de dar mantenimiento o de prestar servicios al acceso excepcional ni a los lotes que éste sirve.

Artículo 23. Ubicación del acceso excepcional para uso residencial. Los accesos excepcionales para uso residencial se permiten únicamente dentro de las siguientes zonas del Plan Regulador de Goicoechea: Residencial 1, Residencial 2, Residencial 3, Residencial 4, Núcleo de Rancho Redondo, Mixta, Comercial, Comercial Central, Servicios, Comercio y Logística y la zona Logística y Talleres.

Artículo 24. Condiciones del acceso excepcional para uso residencial.

El acceso excepcional para uso residencial no constituye una vía pública, sin embargo, es de uso común para los lotes resultantes de esta excepción de fraccionamiento. Dicho acceso debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) El ancho debe ser en todos los casos de 6,00 m; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño, así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya.
- 2) La longitud del acceso no debe exceder de 60,00 m medidos desde la vía pública.
- 3) Los lotes resultantes deberán respetar las dimensiones mínimas de tamaño de lote, porcentajes de cobertura, retiros, alturas y frentes de lote establecidas para cada zona en el reglamento de Zonificación del Plan Regulador.
- 4) El área del acceso no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.
- 5) Frente al acceso excepcional para uso residencial solamente se puede fraccionar



un máximo de 6 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.

6) Debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial.

7) Los lotes que enfrenten a la vía pública no pueden hacer uso del acceso excepcional para uso residencial, a menos que hayan sido contabilizados dentro del máximo de 6 lotes permitidos para fraccionar.

Toda excepción de fraccionamiento para uso residencial debe prever la recolección de las aguas pluviales de los lotes resultantes, para evitar su empozamiento. No se permiten dos accesos excepcionales para uso residencial paralelos contiguos ni continuos, inclusive cuando el fraccionamiento no provenga de la misma finca, salvo que el interesado demuestre con certeza técnica y científica, que resulta imposible ubicar este acceso en otro lugar, por las condiciones de relación- frente y fondo; irregularidad de su forma; por su pendiente; o por medidas precautorias para evitar la afectación grave o inminente del ambiente, lo cual deberá ser analizado y autorizado por la Municipalidad, con el fin de resguardar que no se utilice esa figura, para contravenir normas urbanísticas.

Artículo 25. Requisitos documentales para el visado de fraccionamientos mediante acceso excepcional para uso residencial

La excepción del fraccionamiento mediante acceso excepcional para uso residencial deberá presentar los siguientes requisitos documentales ante la Municipalidad:

1. Plano catastrado certificado de la finca madre o certificado catastral.
2. Certificado de uso de suelo.
3. Plano georreferenciado al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por la persona profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por la Dirección de Registro Inmobiliario; este plano debe contener el diseño del conjunto de todos los lotes resultantes, acotar frente-fondo de estos y ancho y largo del acceso excepcional para uso residencial. Además, debe indicar el resto de la finca madre, en caso de existir.
4. Planos individuales de agrimensura resultantes del fraccionamiento correspondientes a cada lote resultante de la excepción del fraccionamiento de uso residencial, georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, firmado por la persona profesional responsable, miembro activo del CIT, conforme a los requisitos establecidos por el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; estos planos deben cumplir con las dimensiones de tamaño mínimo establecidas en el Reglamento de Zonificación del presenta Plan Regulador. El área del acceso excepcional deberá

estar contenido en los lotes resultantes de manera que esto permita su constitución en el asiento registral del Registro Inmobiliario, en favor y en contra de cada uno de los lotes fraccionados

5. Disponibilidad de servicio para abastecimiento de agua que indique el número de plano catastrado donde se ubica el fraccionamiento y el número de servicios de agua potable otorgada por el operador encargado de brindar el servicio en el distrito donde se localice el inmueble.

Artículo 26. Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial.

Localización de redes de servicios en la excepción de fraccionamiento para uso residencial. En lo relacionado a localización de redes servicios de electricidad, acueductos, alcantarillados, telecomunicaciones u otros sistemas, estas deben estar ubicadas sobre la vía pública. El fraccionador debe costear las obras necesarias para la conexión de dichos servicios

CAPÍTULO 6. TAMAÑOS MINIMOS PARA REALIZAR NUEVOS FRACCIONAMIENTOS

Consideraciones Específicas

- a. El fraccionamiento implica dividir determinada extensión de terreno en unidades más pequeñas, mediante amezanamientos o lotificaciones y con los debidos accesos para cada lote; por eso se considera que propicia el crecimiento urbano en una determinada zona.
- b. Para las zonas residenciales 1 y 2 los tamaños de lote son diferentes, esto obedece, entre otras cosas a los tamaños existentes, los cuales son mayores en sectores como Montelimar versus sectores como el centro de Guadalupe donde los tamaños de lote son considerablemente menores.
- c. En la zona Comercial se exigen mayores dimensiones pues el tipo de actividad comercial e industrial requiere para su operación áreas más extensas, de manera que se puedan desarrollar las actividades dentro del predio reduciendo los impactos negativos, principalmente a nivel vial.
- d. Los tamaños mínimos de lote permitidos en el sector este del cantón buscan, proteger los servicios ecosistémicos como la conservación de suelos, la conservación de zonas vulnerables ambientalmente, reservar tierras para la protección del recurso hídrico, paisaje y la conectividad ecológica, entre otras.
- e. También para estas zonas es indispensable proteger el desarrollo de las actividades productivas agrícolas y artesanales, así como las que puedan generarse gracias a la conservación ambiental. Por estos motivos se establece una diferencia entre las segregaciones en zonas urbanas y no urbanas del cantón, en función de las distintas actividades que se dan en cada zona.
- f. En la parte media y oeste del cantón las zonas de Logística y Talleres, logística e industria tienen tamaños de lote mayores y un mayor número permitido de pisos que

los de los alrededores con el fin de consolidar los usos de logística y talleres que se han desarrollado en la zona.

- g. La medida de frente de lote mínimo prevé un mínimo de ventilación e iluminación natural a los espacios internos que se vayan a construir. En este aspecto, la relación proporcional ideal es de 1:3, es decir el fondo debe medir como máximo 3 veces el frente. Sin embargo, el plan regulador admite proporciones hasta 1:5 en zonas urbanas y hasta 1:7 en zonas no urbanas.
- h. A cada propiedad resultante de un fraccionamiento debe garantizársele servicios básicos, un acceso adecuado a la vía pública, así como lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Por este motivo, es preciso que el fraccionamiento se realice frente a una calle pública existente. De no existir ésta, el fraccionador debe ceder a la Municipalidad la calle que haya creado con el fin de dar acceso a las propiedades resultantes.

Regulaciones

Artículo 27. Tamaños de fraccionamiento. El lote mínimo para realizar nuevos fraccionamientos en el cantón de Goicoechea será aquel que se solicita en el el reglamento de Zonificación, según las restricciones urbanísticas establecidas.

Artículo 28. Se aceptan fraccionamientos de lotes con tamaños, frentes y proporciones inferiores a los permitidos en la zona en los siguientes casos excepcionales:

- a- **Proyectos de interés social**, los tamaños mínimos de frente y área son los indicados en el reglamento de zonificación.
- b- **Cesión para áreas públicas.** Cuando el lote sea destinado a cesión de área para uso público y siempre que se acaten las regulaciones según el destino de la cesión.
- c- **Reunión de fincas.** Segregación de un lote para la posterior unificación con otro lote colindante y de acuerdo con las disposiciones del 0

CAPÍTULO 7. CESIÓN PARA USO PÚBLICO POR FRACCIONAMIENTO

Consideraciones Específicas

- a. De acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana número 4240 y sus reformas: “Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales”. Este artículo faculta al Reglamento a establecer el porcentaje de cesión en cada caso.
- b. Se define el proceso urbanizador como aquel proceso por el cual se habilita un terreno, ya sea mediante desarrollo de condominio o de una urbanización con el fin de fraccionar y habilitación un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios y sus efectos son definidos en el Reglamento a la Ley

de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.

- c. Es importante resaltar que los Condominios son una forma de urbanizar los terrenos
- d. El desarrollo de los condominios implica la apertura de calles y dotación de servicios públicos a una determinada población, por lo que debe considerarse proceso urbanizador.
- e. Los fraccionamientos localizados fuera del cuadrante urbano o zonas previamente urbanizadas deben ceder al dominio público un porcentaje de la finca madre por concepto de área verde pública que de acuerdo con la zonificación, oscila entre 5 % y 20%. El porcentaje se determina entre otros factores debido a la intensidad de uso permitida en cada zona. Este punto se deberá cumplir siempre y cuando la finca a fraccionar sea mayor a los 1450 m² o la sumatoria de lotes resultantes sea de 8 o más.
- f. La obligación de ceder terreno está ligada a la función social de la propiedad y a la figura de la propiedad urbanística, como aquella cuyo contenido se encuentra delimitado por una serie de restricciones y obligaciones (conservar, cercar, permisos de construcción, altura de fachadas, retiros, estacionamiento de vehículos, permisos de habitabilidad, áreas de parcelas, etc.), cuyo fin es el de contribuir al bienestar colectivo y por ende, a su propio provecho.
- g. Para lograr una aplicación clara y efectiva de la norma de cesión de área para uso público por fraccionamiento, se genera el mapa de cesión como herramienta objetiva de evaluación. El mapa de cesión clasifica el cantón según su grado de urbanización.
- h. Para la definición de las zonas del mapa, se procedió con la siguiente metodología:
 - h.1** Se delimitan las zonas de cuadrante de la ciudad, estas son corresponde al distrito de Guadalupe.
 - h.2** Se delimitan todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y que por lo tanto constituyen un área previamente urbanizada.
 - h.3** Las unidades de análisis se clasificaron en previamente urbanizado o no urbanizado según su grado de urbanización.
 - h.4 Área previamente urbanizada:** Zonas en las que se ha realizado el proceso de fraccionamiento y urbanización en el cantón de Goicoechea. Incluye los barrios actuales y todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad. La zona previamente urbanizada se presenta en el mapa N° 1.
 - h.5 Zona no urbanizada:** son unidades de análisis que no cumplen las características para ser zona previamente urbanizada.
 - h.6** Finalmente se analizaron las zonas resultantes y se utilizó el criterio de localización para incluir en la zona previamente urbanizada aquellos terrenos de tamaño pequeño y mediano que, aunque están poco urbanizados, se encuentran inmersos en un contexto claramente urbano.



- h.7** Los datos utilizados como fuente para la definición de las zonas del mapa de Cesión son insumos propios de la Municipalidad, datos del SNIT, ortofotos, y trabajo de campo.
- i. Las obligaciones de cesión se establecen según dos parámetros: el mapa de cesión y la zonificación. El Mapa 1 Zonas para la aplicación de la cesión de área de uso público por fraccionamiento determina si el fraccionador debe o no ceder parques, facilidades comunales y vías. En caso de que deba ceder, el porcentaje de cesión se determina según la zonificación. El garante de todos los servicios será la persona fraccionadora.
- j. Los porcentajes de cesión se han fijado de acuerdo con las necesidades y potencial de la zona ya sean recreativa o ambiental, de esta forma en zonas urbanas la necesidad de parques con infraestructura es mayor debido a la creciente población, mientras que en zonas agrícolas se justifican menores áreas de parques y plazas, pero mayor terreno para protección ambiental.
- k. El mapa de zonas de aplicación de cesión incluye en su análisis aquellas zonas que se dedican a la actividad agropecuaria y forestal. Las zonas dedicadas a esas actividades productivas fueron incluidas en el mapa como sectores donde no se debe ceder, por lo que este criterio se consideró durante el análisis.

Regulaciones

Artículo 29. Todo fraccionamiento con fines urbanísticos que se realice en las zonas de aplicación de cesión según el Mapa 1 deberán realizar la cesión respectiva, siempre y cuando se cumplan alguna de las siguientes características:

- a) la finca madre debe ser mayor a 1450 m²
- b) la suma resultante de lotes es igual o mayor a 8. En el caso de condominios, 8 filiales o más.

Artículo 30. El porcentaje de cesión será aquel que se indica en la Tabla 2, correspondiente a la zona en la que se encuentre el área a fraccionar o urbanizar.

Artículo 31. En caso de necesitar vías, se deberán ceder también

Artículo 32. Toda urbanización y condominio deberá realizar la cesión de área pública.)

Artículo 33. La cesión deberá destinarse siguiendo los siguientes parámetros:

- a) una tercera parte del área para juegos infantiles.
- b) las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido.
- c) Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos

quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque servirán para instalar parques y facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso ha de definir la Municipalidad.

- d) Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán sustituirse por parque o juegos infantiles con autorización del Concejo Municipal cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad.
- e) En la medida que lo permita el diseño del sitio, las áreas de cesión o parte de estas deberán ubicarse en la entrada de las urbanizaciones. Sin importar su ubicación, se debe asegurar su acceso público.

Artículo 34. Procedimiento para aplicar la cesión por fraccionamiento. La cesión de área para uso público destinada tanto a vías públicas como las correspondientes a juegos infantiles, parques y facilidades comunales se realizará de acuerdo con la localización en el mapa 1 del lote por segregar. La obligación de cesión, así como el destino de esta se resume en la siguiente tabla:



Tabla 1 Categorías del mapa de cesión y obligaciones de cesión.

Zona	Destino de cesión	
	Juegos infantiles, parques y facilidades comunales	Vías
a-Zona de aplicación de la cesión según el Mapa 1	El porcentaje de Cesión varía según la zona, ver Tabla 2.	Ceden en caso de que necesite vías
b- Área previamente urbanizada	No cede	Vías proyectadas que afecten el lote
d-Cuadrantes de la ciudad	No cede	No cede

Artículo 35. Cesión para parque y facilidades comunales en área previamente urbanizada y cuadrante de ciudad. Se exceptúa de la obligación de áreas para juegos infantiles, parques y facilidades comunales a los fraccionamientos en áreas previamente urbanizadas y cuadrantes de ciudad. Estas zonas se encuentran incluidas en los sectores donde no aplica la cesión y que se muestran en el Mapa 1.

Artículo 36. Los porcentajes de cesión para juegos infantiles, parques y facilidades comunales para los lotes localizados en la Zona no urbanizada se asignan de acuerdo con la ubicación del lote en las respectivas zonas del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo.

Artículo 37. Cesión de vías en Urbanizaciones: Toda urbanización debe ceder y traspasar al uso público las vías de la urbanización, las cuales deben cumplir con los requerimientos establecidos, según la clasificación de vías definidas en el presente Capítulo.

Artículo 38. Cesión de Vías en Condominios: En el caso de los Condominios, la cesión de vías no aplica.

Artículo 39. Cesión para parque y facilidades comunales en Zona No Urbanizada. Todo fraccionador de terrenos localizados en la zona no urbanizada debe ceder un porcentaje mínimo del terreno a fraccionar destinado a parque y facilidades comunales, el porcentaje se establece de acuerdo con la zonificación de la siguiente manera:

Tabla 2. Porcentaje de cesión de parque y facilidades comunales

Zona	Cesión por fraccionamiento complejo o fraccionamiento con fines urbanísticos
a- Residencial Tipo 1	15%
b- Residencial Tipo 2	15%
c-Residencial Tipo 3	15%
d-Residencial Tipo 4	15%
f- Núcleo de Rancho Redondo	10%
g- Mixta	10%
h- Comercial	5%
i- Comercial Central	5%
j- Servicios, Comercio y Logística	5%
k- Logística y Talleres	5%
l- Logística e industria	5%
m- Zona de cautela urbana	5%
n- Zona de cautela ecológica	No cede
o- Zona Rural Agrícola	No cede

Artículo 40. Cesión de vías en Zona No Urbanizada

La cesión de vías en zona no urbanizada se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

- a- Cuando la finca a segregar se encuentre afectada por alineamiento de vías propuestas, el desarrollador deberá ceder a la Municipalidad la porción de finca correspondiente a la vía proyectada. No obstante lo anterior, el área a ceder por concepto de vías proyectadas no podrá sobrepasar el 10% del total del lote a fraccionar. En caso de que sobrepase ese 10 %, la Municipalidad deberá encargarse de la expropiación del resto del terreno que corresponde a la vía propuesta.
- b- Todo fraccionamiento en zona no urbanizada debe ceder las vías necesarias para habilitar los accesos de cada lote resultante y para brindar los servicios.

Artículo 41. Fraccionamiento de lote en urbanización. Toda urbanización que se realice a partir de la entrada en vigencia del presente plan regulador y que haya efectuado la cesión de tierras debidamente aprobada y recibida por la Municipalidad se considera una zona previamente urbanizada. Por lo tanto para cualquier fraccionamiento de lotes dentro de la urbanización deberán aplicarse las normas sobre cesión referentes a área previamente urbanizada.



CAPÍTULO 8. REUNIÓN DE FINCAS

Consideraciones Específicas

- a. En este capítulo se describen las condiciones bajo las cuales se puede realizar una reunión de fincas

Regulaciones

Artículo 42. Reunión de fincas. La unificación de fincas es permitida en cualquier parte del cantón siempre y cuando esta acción no implique la obstrucción total o parcial de alguna vía pública existente o proyectada o bien el acceso a algún espacio público.

Artículo 43. Para aquellos casos donde es necesario realizar la segregación de una finca vecina para una posterior unificación con otra colindante, se permite la segregación pese a no cumplir con las condiciones de una segregación convencional. Lo anterior, siempre y cuando dicha acción sea realizada en un mismo plano catastrado donde se describa el polígono del área a segregar y reunir con la finca vecina.

Artículo 44. La reunión de predios se permite siempre que el lote resultante de dicha reunión, así como el resto de la finca fraccionada, cuando la hubiere, cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en este Reglamento según su ubicación.

TÍTULO III. URBANIZACIÓN

Consideraciones generales

- a. Las regulaciones para urbanizaciones tienen como propósito ordenar el desarrollo del cantón, principalmente de tipo residencial, tomando previsiones para una dotación mínima de calles, parque de juegos infantiles y terreno para facilidades comunales, así como las condiciones en las que se deben entregar estas áreas.
- b. Es necesario planificar el crecimiento de la ciudad, estableciendo una macro red vial, existencia de servicios, infraestructura construida, entre otros; a partir de los cuales pueda establecerse un desarrollo urbanístico, de manera que exista un orden en la expansión de la ciudad y se eviten pequeños desarrollos aislados y alejados del casco urbano.
- c. Cualquier proyecto de carácter habitacional necesita de servicios básicos, tales como servicios de agua y electricidad, infraestructura vial, transporte público, servicios de salud, educación y opciones de recreación (áreas verdes), por lo que debe garantizarse que el lugar por desarrollar permita contar con estas facilidades.
- d. En zonas alejadas del Casco Central, donde los valores de la tierra tienden a disminuir, se debe considerar el costo adicional que conlleva el dotar de la infraestructura (en caso de que se prescindiera de ella) al lugar, así como el impacto que este desarrollo creará en la zona donde se asiente. Estos costos llevan a limitar el tamaño de las urbanizaciones en zonas alejadas de los centros de población tales como los cerros y montañas del cantón.

CAPÍTULO 9. LOCALIZACIÓN

Consideraciones Específicas

- a) Las estimaciones de demanda de vivienda en el escenario de crecimiento natural en Goicoechea realizadas por ProDUS-UCR señalan que para el cantón en el año 2030 se necesitará en total 5441 viviendas nuevas; con las regulaciones dadas por el presente Plan Regulador es posible construir esta cantidad de vivienda y mucho más.
- b) Asimismo, los datos analizados por ProDUS-UCR sobre desarrollos residenciales en Goicoechea La mayoría de los asentamientos evaluados tienen entre 51 y 150 lotes y el tamaño de lote promedio es entre 150 y 200 metros cuadrados. En distritos como Guadalupe, San Francisco y Calle Blancos, se identifican zonas donde el cambio en el uso del suelo es evidente y donde se proyectan otros tipos de desarrollos diferentes al que tienen actualmente como comerciales y ofiencentros.

Regulaciones

Artículo 45. En las siguientes zonas no se permite ningún tipo de urbanización:

- a) Núcleo de Rancho Redondo
- b) Comercial
- c) Comercial Central
- d) Servicios, Comercio y Logística
- e) Logística y Talleres
- f) Logística e industria
- g) Zona de cautela urbana
- h) Zona de cautela ecológica
- i) Zona Rural Agrícola

CAPÍTULO 10. AMANZANAMIENTO Y VIALIDAD

Consideraciones Específicas

- a. **Amanzanamiento**, se refiere a la disposición de los lotes con respecto al sistema de calles del asentamiento. El tipo de amanzanamiento o configuración determina en gran medida, las posibilidades de crecimiento y conectividad que tiene el territorio a su alrededor. La configuración está sujeta no solo al diseño, también se encuentra restringida por las condiciones topográficas y accidentes geográficos.
- b. Las urbanizaciones son los desarrollos primordiales en la construcción de la ciudad, pues sus calles serán a futuro rutas importantes dentro de la red vial. Por esto es requerido que toda urbanización brinde un libre ingreso a todos los ciudadanos mediante redes viales continuas que permitan el tránsito fluido.
- c. Las configuraciones de lotes en cuadrantes facilitan la existencia de una ciudad más ordenada al mismo tiempo que permiten acortar las distancias para el abastecimiento de servicios (electricidad, agua potable, alcantarillado pluvial, red de cloacas), los cuales dependen de la infraestructura instalada en las vías públicas. Asimismo la configuración en cuadrantes, en contraposición a un amanzanamiento irregular o calles sin salida, acorta las distancias de desplazamiento, optimizando el tiempo de viaje y reduciendo el consumo de combustibles. Para que esto sea posible las cuadras deben guardar una proporción entre 1:1 y 1:3.
- d. Asimismo, la limitación del largo máximo de cuadra en una urbanización busca acortar las distancias de caminata para el peatón.
- e. Debe diferenciarse entre los distintos tipos de calles, pues sus dimensiones dependen del flujo vehicular al que sirvan. Se deben considerar las diferentes circulaciones que aparecen en una urbanización, esto con el fin de prever anchos suficientes para la creación de la calzada, aceras, franjas verdes y ciclovías.
- f. Es necesario respetar los lineamientos estipulados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), para vías nacionales.

- g. En el Reglamento de Vialidad se establecen nuevas vías en sitios estratégicos, así pues, para un crecimiento ordenado e integral de estos centros de población es indispensable que las futuras urbanizaciones se acoplen a estas nuevas vías proyectadas y sean consideradas para el diseño de la urbanización.

Regulaciones

Artículo 46. El desarrollador debe hacer todas las mejoras que determine la Municipalidad sobre las calles frente a la finca por urbanizar, tales como:

- a- Construcción de la nueva vía con pavimento, acera y cordones de caño.
- b- Ampliación de la vía.
- c- Obras de infraestructura vial para poder acceder a los lotes como ampliación de puentes, reubicación de postes y señalización.
- d- Obras necesarias para proteger el pavimento y la calle en las entradas de la urbanización.
- e- Se debe respetar el alineamiento del MOPT en vías nacionales y en las vías cantonales el señalado por la Municipalidad de Goicoechea

Artículo 47. Toda urbanización debe brindar libre ingreso a todos los ciudadanos mediante redes viales continuas. Está terminantemente prohibido cerrar al público el acceso a cualquier calle de una urbanización.

Artículo 48. El sistema vial de las urbanizaciones debe sujetarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación, además cumplirá con los alineamientos establecidos en el Reglamento de Vialidad.

Artículo 49. Toda nueva urbanización tiene que respetar y sujetarse a las vías propuestas, ejes viales y regulaciones indicadas en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador. Todo desarrollador está en la obligación de construir aquellas vías proyectadas en el Plan Regulador, que atraviesen la propiedad a urbanizar.

Artículo 50. Cuando se construyan urbanizaciones en terrenos contiguos a una vía de acceso restringido existente o proyectada, se debe separar el tránsito propio de la urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras necesarias, incluyendo los accesos a estas vías marginales desde la vía pública. Para efectos de diseño, las marginales deben considerarse como calles secundarias dentro de urbanizaciones.

Artículo 51. Urbanización o condominio en terrenos con pendientes pronunciadas. Al proyectar urbanizaciones o condominios sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente como los mayores al 15%, se deben ubicar las hileras de vivienda y las vías de tal manera que los lados largos de la “cuadra” sean paralelos a las curvas de

nivel y los lados cortos de la “cuadra” se coloquen formando ángulos agudos para que la pendiente de estas vías no sea muy alta, y así crear romboides en lugar de rectángulos.

Artículo 52. Toda nueva urbanización debe respetar los siguientes lineamientos respecto a la disposición de las manzanas:

- a- Las nuevas urbanizaciones se diseñarán con el sistema de cuadrantes, de no ser posible cuadra incompleta, pero con la previsión vial para un futuro acople con el desarrollo vecino.
- b- Los cuadrantes de las urbanizaciones estarán en la razón 1 a 3 como máximo, su lado más corto no será menor a 80 metros ni mayor que 150 m.

Artículo 53. De acuerdo con su importancia, las dimensiones de las calles en nuevas urbanizaciones deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Vialidad y cumplir con los siguientes anchos de vía mínimos según se cataloguen como primarias, secundarias, terciarias o senderos peatonales y de ciclistas:

- a. Primarias: Deben tener un derecho de vía mayor o igual a 20 metros, de los cuales 14 metros son de calzada, 2 metros de acera y 1 metro de franjas verdes.
- b. Secundarias: Deben tener un mínimo de 14 metros de derecho de vía de los cuales 9 metros son de calzada, 2 metros de acera y 0,5 metros de franja verde.
- c. Terciarias: Deben tener al menos 11 metros de derecho de vía, de los cuales 7 metros son de calzada, 1,5 metros para cada acera y 0,50 metros de cada franja verde.
- d. Senderos peatonales y de ciclistas: Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 m con acera de 2 m al centro y el resto para zonas verdes

Artículo 54. No se permitirán las alamedas en el cantón.

Artículo 55. Toda urbanización con más de 45 unidades habitacionales o lotes debe contar como mínimo con dos accesos vehiculares claramente diferenciados entre sí, con una separación de al menos 80 metros uno del otro siempre que la configuración del lote lo permita, cada acceso debe tener al menos dos carriles, uno de entrada y uno de salida.

Artículo 56. La Municipalidad solo aceptará urbanizaciones cuyas calles se encuentren asfaltadas.

Artículo 57. Calles sin salida. Solo se aceptarán calles sin salida en urbanizaciones en los siguientes casos:

- a. Si dicha calle forma parte parcialmente de alguna propuesta vial del Plan Regulador. Esto solo en el caso que la propiedad no cubra la totalidad de la calle propuesta.

- b. Si la propiedad a urbanizar no colinda con una calle pública en el sentido perpendicular a las futuras calles.
- c. Si el terreno no conecta dos vías existentes, se podrá crear una calle sin salida siempre y cuando esté prevista para una futura conexión. En caso de que el dueño de la propiedad colindante desee urbanizar, debe conectarse con esta calle sin salida y establecer una continuidad vial. El punto final de la calle no debe culminar con una construcción. Debe quedar al final de dicha calle un ancho libre de al menos el equivalente al derecho de vía actual.
- d. En todo caso, las calles que queden sin salida deben implementar dentro de su diseño geométrico el uso del martillo o la rotonda de giro al final de la misma para facilitar la salida de los vehículos que deban usar estas calles. Dicha calle debe ser cedida a la Municipalidad de Goicoechea.

Artículo 58. Las urbanizaciones lineales solo se permiten, de manera excepcional, dentro de cuadra y en caso de que no sea posible hacer un amanzanamiento de cuadrantes. En estos casos se permite segregar como máximo 10 lotes.

Artículo 59. Para movimientos de tierra, excavaciones, cortes, rellenos en el terreno o cualquier actividad que modifique las condiciones del terreno o su topografía original se deben seguir las disposiciones del Capítulo 9 , Laderas, aludes y movimientos de tierra del Reglamento de construcciones del Plan Regulador respecto de Protección de cauces de río y movimientos de tierra.

CAPÍTULO 11. CESIÓN DE ÁREA PARA USO PÚBLICO POR URBANIZACIÓN

Consideraciones Específicas

- a- La obligación de ceder áreas para el uso público se encuentra establecida en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 y tiene como fin satisfacer las necesidades de parque y facilidades comunales que la propia actividad urbanística crea.
- b- De acuerdo con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, la cesión de área para uso público que se genera como resultado del desarrollo de una urbanización, debe destinarse a calles públicas, parques y facilidades comunales.
- c- La autorización de descontar del terreno de cesión de facilidades comunales el terreno ocupado por la planta de tratamiento y las obras de retención de aguas pluviales busca que en estas zonas se dé un manejo más sinérgico y paisajístico del sitio.
- d- A diferencia de una laguna convencional, el nivel del agua en la laguna de retención va a aumentar cuando llueva. Por esta razón la zona inundable debe estar señalizada para prevenir el ingreso de las personas, en particular los niños, a este sector. Esta precaución debe ir acompañada de la debida rotulación que advierta sobre el funcionamiento de la laguna. Se recomienda la utilización de setos u otro tipo de barrera que delimite la zona inundable.
- e- Podrá considerarse hasta la mitad del área que estas instalaciones abarcan parte del porcentaje del terreno que debe cederse para uso público por concepto de facilidades comunales. Se reserva la otra mitad para asegurar un mínimo de terreno destinado a satisfacer otras necesidades de la comunidad que vendrá a ocupar la nueva urbanización, tales como salud y educación.

Regulaciones

- Artículo 60.** Todas las urbanizaciones que se desarrollen en el cantón deben ceder áreas para uso público destinado a vías, parques y facilidades comunales de acuerdo con las normas que se establecen en el presente capítulo. El acondicionamiento mínimo de las áreas de parque se establece en el TÍTULO VI.
- Artículo 61.** Todas las vías de la urbanización deberán ser cedidas a la Municipalidad y acondicionadas de acuerdo con lo establecido en este reglamento y el de Vialidad
- Artículo 62. Área total de la zona de esparcimiento comunal.** En toda urbanización la suma en conjunto de todas las de juegos infantiles, parques y facilidades comunales, debe ser como mínimo del 16% de área total de la propiedad a urbanizar, en este porcentaje no se incluye calles ni aceras de la urbanización. Su ubicación debe procurar una fácil accesibilidad a todos los pobladores de la urbanización.
- Artículo 63.** Toda urbanización debe contar con sus respectivas áreas destinadas a parques y facilidades comunales.

- a- **Juegos infantiles:** 10 m² por lote o unidad habitacional.
- b- **Áreas de parque:** Por lo menos un tercio del porcentaje fijado deberá ser destinado indefectiblemente al uso de parque y juegos infantiles. Una vez reservada el área de juegos infantiles según el inciso a el resto de esta área debe ser dedicada a parques.
- c- **Combinación de parques y facilidades comunales.** Se permite desarrollar una combinación de estos espacios de manera tal que en un solo lugar se tenga juegos infantiles, parque y facilidades comunales. Lo anterior con la condición de que se conserven las áreas mínimas de cesión para cada destino y sus disposiciones.

Artículo 64. Incentivos por infraestructura complementaria. El área ocupada por las siguientes instalaciones podrá contabilizarse como facilidades comunales, reservando al menos la mitad del porcentaje correspondiente a facilidades comunales para otros usos:

- a- **Planta de tratamiento.** Del área abarcada por las instalaciones de la planta de tratamiento se reconocerá hasta un 50% del área a ceder por concepto de facilidades comunales.
- b- **Lagunas colectivas de retención de aguas pluviales.** Del área abarcada por las instalaciones de retención de pluviales se reconocerá hasta un 50% del área a ceder por concepto de facilidades comunales.

Artículo 65. A diferencia de una laguna convencional, el nivel del agua en la laguna de retención va a aumentar cuando llueva. Por esta razón la zona inundable debe estar señalizada para prevenir el ingreso de las personas, en particular los niños, a este sector. Esta precaución debe ir acompañada de la debida rotulación que advierta sobre el funcionamiento de la laguna. Se recomienda la utilización de setos u otro tipo de barrera que delimite la zona inundable

Artículo 66. En caso de que la laguna de retención de aguas pluviales se utilice de forma integrada con un parque o facilidad comunal, deben acatarse como mínimo las siguientes precauciones:

- a- La zona inundable de la laguna debe estar claramente delimitada mediante una franja visible.
- b- Deben colocarse rótulos de precaución con la siguiente leyenda: “Laguna de retención de pluviales, no traspasar el área delimitada como zona inundable”

Artículo 67. En el caso de que el particular demuestre que la finca en que va a desarrollar la urbanización es el resultado de un fraccionamiento previo en el cual se realizó la cesión para uso público destinada a parque y facilidades comunales, la cesión de la urbanización podrá disminuirse a un 10% del área del lote. Lo anterior a criterio del Concejo Municipal de Goicoechea, previa evaluación de la documentación presentada por el interesado.

Artículo 68. En el supuesto de que sea autorizada la reducción indicada en el artículo anterior, el 10% de área cedido para uso público se deberá distribuir en 5% para parques y juegos infantiles y 5% para facilidades comunales.

Artículo 69. Áreas de protección forestal y de nacientes de agua Tratándose de proyectos de urbanización en predios que contengan o colinden con áreas protección, es obligatorio solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU, de conformidad con la Ley Forestal, Ley N°7575, sus reformas o normativa que la sustituya. El alineamiento oficial debe cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones vigente. En proyectos de urbanización ubicados en predios que colinden o que dentro del mismo se encuentren nacientes de agua, el urbanizador debe tramitar el Dictamen de Cuerpo de Agua ante la Dirección de Aguas del MINAE, para la determinación de la afectación. En caso de que el dictamen indique que el cuerpo de agua es naciente permanente, se debe tramitar la solicitud de alineamiento en el INVU. El área de protección forestal y de nacientes de agua no debe computarse dentro del área urbanizable, ni en el porcentaje destinado para uso público. En el área de protección no se pueden realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del predio, esto implica prohibición de terraceos y depósito o extracción de materiales.

CAPÍTULO 12. ACERAS, FRANJAS Y ARBORIZACIÓN

Consideraciones Específicas

a- La prioridad del desarrollo vial de una urbanización residencial debe ser el peatón, y por tanto dicha preferencia ha de verse reflejada en el diseño, mediante la implementación de aceras que cuenten con el ancho suficiente para un tránsito fluido y cómodo para las personas. Es importante crear condiciones que estimulen la circulación peatonal y que le concedan prioridad en la jerarquía espacial y funcional, eliminando cualquier tipo de usurpación de la vía pública y respetando la acera como un bien colectivo.

b- Los árboles en entornos urbanos cumplen diversas funciones que abarcan los aspectos ambiental, social y estético entre otros. Si bien es cierto, los árboles no son un elemento construido, desde el punto de vista visual y funcional pueden considerarse un componente del mobiliario urbano. Los árboles juegan un papel muy importante en el aumento de la calidad de los espacios públicos, sirven para el ornato y dan sombra, un elemento muy buscado en zonas cálidas.

c- Tanto la localización de un árbol como el tipo de especie que se coloca deben ser regulados pues estos aspectos inciden indiscutiblemente en la habitabilidad y calidad de los espacios públicos.

d- Se debe poner especial atención al tipo de especie elegida para determinada localización, evitar, por ejemplo especies que por su tamaño o falta de mantenimiento dificulten el acceso de los vehículos de emergencia. Es importante también considerar especies que no generen impactos negativos, como la destrucción de las aceras por efecto

de las raíces o la caída excesiva de hojas y frutos, entre otros.

e- Es importante que al menos un 50% de las especies arbóreas sembradas sean nativas, pues esto favorece la vida de la flora y fauna urbanas.

f- La presencia de árboles en entornos urbanos favorece también a las especies migratorias de aves.

Regulaciones

Artículo 70. La construcción de aceras se exige como parte de las obras de urbanización.

Artículo 71. Las regulaciones referentes a aceras, franja verde y arborización son las contenidas en el Capítulo 10 Regulaciones para la creación de aceras, del Reglamento de Vialidad.

CAPÍTULO 13. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTE

Regulaciones

Artículo 72. Lotificación. Los lotes de una urbanización deben ajustarse a los requisitos del CAPÍTULO 2 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador

Artículo 73. Las restricciones urbanísticas, correspondientes a altura, cobertura y retiros, que rigen para las construcciones en la urbanización son las establecidas en el TÍTULO III Disposiciones generales sobre restricciones urbanísticas del Reglamento de Zonificación.

CAPÍTULO 14. SERVICIOS PÚBLICOS

Consideraciones Específicas

a- Toda urbanización estará provista de los servicios de alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario, acueductos y electricidad o en su defecto proveer soluciones alternativas para sustituirlas, siempre dentro del marco de la salubridad pública. Es obligación del urbanizador proveer de dichos servicios.

b- Debe garantizarse a los usuarios que dichos servicios tengan la calidad suficiente para satisfacer las necesidades básicas.

c- Es necesario que el urbanizador entregue el desarrollo con los servicios requeridos de telecomunicaciones, electrificación y alumbrado público. Los diseños de estos sistemas deben tener en cuenta los lineamientos dados por el ICE o cualquier otra entidad competente. Además, se deben acatar las disposiciones de Protección contra incendios e hidrantes vigentes.

d- Para definir el sistema de tratamiento de aguas residuales idóneo para la urbanización se debe realizar un estudio del tipo de condiciones de suelo que presenta el terreno y de acuerdo a la normativa vigente en materia de aguas residuales: Reglamento de Vertido y

Reuso de Aguas Residuales Decreto N° 33601 y sus reformas, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales Decreto N° 31545 y sus reformas, y demás normas relacionadas conexas. Para los sistemas de tratamiento colectivo e individual se deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 12 Instalaciones Sanitarias del Reglamento de Construcciones.

Regulaciones

Artículo 74. Alcantarillado y acueductos. Las regulaciones en cuanto a acueductos, alcantarillados sanitarios y drenaje pluvial se regirán por las normas que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o la entidad competente.

Artículo 75. La Municipalidad solo aceptará urbanizaciones con la infraestructura para la incorporación de sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales o planta de tratamiento. En caso de que se presenten soluciones para el tratamiento individual de aguas servidas, la urbanización debe contar con las previstas necesarias para su futura incorporación a un sistema de alcantarillado sanitario.

Artículo 76. En caso de que las urbanizaciones utilicen un tratamiento individual de aguas residuales, deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 12. Instalaciones Sanitarias del Reglamento de Construcciones.

Artículo 77. En caso de utilizar un sistema de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en Capítulo 12. Instalaciones Sanitarias del Reglamento de Construcciones

Artículo 78. Telecomunicaciones, electrificación y alumbrado: Tanto la red telefónica como eléctrica deben satisfacer los requisitos estipulados por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) o la compañía eléctrica de la localidad en cuanto a estudios técnicos y diseño. Adicionalmente se cumplirá con las siguientes normas:

a- La construcción de la red telefónica principal, electrificación y alumbrado, cuyo diseño aprobará en cada caso la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) o cualquier otra entidad competente, puede hacerse con empresas privadas según lo disponga este último. El paso de redes para servicios de electricidad debe estar localizado preferiblemente en los derechos de vía y, en todo caso, a través o sobre áreas de uso público.

En el proyecto deben estar contemplados los armarios de distribución telefónica, cuya ubicación debe ser consultada la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) o a cualquier otra entidad competente a nivel de anteproyecto, a fin de que se reserven los espacios necesarios.

Con respecto a la instalación del alumbrado público, el urbanizador debe acatar las disposiciones en cuanto a las luminarias que dictamine la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) o cualquier otra autoridad competente, así como los materiales, tipo de lámparas y diseño, entre otras.

Todo el sistema telefónico y eléctrico, incluyendo alumbrado público, una vez concluido será traspasado a la entidad competente.

Artículo 79. Protección contra incendios e hidrantes. En toda urbanización los hidrantes no pueden estar separados más de 180 metros de recorrido, de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 8641 Declaratoria del Servicio de Hidrantes como Servicio Público y Reforma de Leyes Conexas y su reglamento. Toda urbanización debe considerar las normas de protección contra incendios contempladas en el Capítulo 7 del Reglamento de Construcciones de este Plan Regulador, así como los lineamientos estipulados por el INS o cualquier entidad competente.

CAPÍTULO 15. DISPOSICIONES GENERALES Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

Consideraciones Específicas

- a- El anteproyecto que el urbanizador presente al INVU, necesariamente debe cumplir con todos los requerimientos estipulados en este Plan Regulador.
- b- En este capítulo se crea la consulta facultativa de anteproyecto, como una posibilidad a la cual puede acceder cualquier desarrollador que quiera agilizar el proceso de aprobación final de la urbanización y disminuir los costos en el diseño.
- c- A través de esta consulta, la Municipalidad de Goicoechea estudia el anteproyecto y determina aspectos en los cuales el diseño no cumple con lo establecido en el presente plan regulador de previo a ser presentada la solicitud para permiso de construcción.
- d- Dado que no forma parte del proceso ordinario de aprobación de una urbanización, el plazo de revisión del anteproyecto por parte de la Municipalidad, dependerá del grado de complejidad del mismo.

Regulaciones

Artículo 80. En el diseño de sitio no se solicita la determinación de los usos dentro de las urbanizaciones. Para la determinación de los usos permitidos prevalece la zonificación señalada en el Plan Regulador.

Artículo 81. Para las urbanizaciones aprobadas antes de la entrada en vigencia de este plan regulador regirá lo dispuesto en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, así como el Reglamento de Construcciones del INVU por lo que se mantendrán los destinos señalados en el diseño de sitio para cada uno de los lotes los cuales deben ser conformes con la zonificación.

Artículo 82. Obras de retención de pluviales se calculan según los señalado en el Capítulo 13 Manejo de Aguas Pluviales Reglamento de Construcciones del Plan Regulador

Artículo 83. Es responsabilidad del urbanizador informarse sobre las disposiciones Municipales antes de presentar el anteproyecto al INVU. La Municipalidad puede rechazar un proyecto, aunque haya sido aprobado previamente por el C.F.I.A, el Ay A y el INVU, si no cumple con los lineamientos estipulados en el conjunto de reglamentos que conforman el Plan Regulador del Cantón de Goicoechea.

Artículo 84. Consulta de anteproyecto de urbanización ante la Municipalidad de Goicoechea. El desarrollador se encuentra facultado para presentar ante la Municipalidad de Goicoechea el anteproyecto de urbanizaciones a efectos de consultar la factibilidad del mismo de conformidad con las normas contenidas en el presente Plan Regulador. Para ello se seguirán las siguientes reglas:

a- El desarrollador debe presentar un anteproyecto en el que como mínimo se muestre la distribución de los lotes según corresponda, tomando en cuenta: tamaño, alturas, sistema de tratamiento de aguas residuales, manejo de aguas pluviales, ubicación de áreas para parque y facilidades comunales, localización y dimensionamiento de calles y aceras, sistema de abastecimiento de agua, actividades a desarrollar, desfogue pluvial y tabla de áreas.

b- La Municipalidad revisará dicho anteproyecto y hará la devolución con las observaciones respectivas para el desarrollador en el plazo y la forma que considere conveniente de conformidad con la complejidad del caso concreto.

Artículo 85. A nivel municipal, el trámite para el desarrollo de una urbanización estará compuesto por las siguientes etapas:

a- Obtención del visado municipal de planos constructivos para la urbanización

b- Aceptación o recepción de la urbanización con sus respectivas obras de infraestructura pública, vías públicas y áreas de cesión para parque y facilidades comunales, debidamente equipadas.

c- Solicitud y obtención de permiso de construcción para las unidades habitacionales de acuerdo con las normas indicadas en el Reglamento de Construcción del presente Plan Regulador. Lo anterior ya sea para edificar una sola vivienda o varias viviendas a la vez.

Artículo 86. Para la solicitud del visado municipal de planos constructivos de la urbanización se deberá cumplir con lo siguiente:

a- Llenar y firmar la solicitud municipal.

b- Aportar desfogue pluvial aprobado por la Dirección de Inversiones y Obras según las disposiciones del Capítulo 13 ;Manejo de Aguas Pluviales del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador

c- Aportar ruta de botado del material producto del movimiento de tierras en el proyecto.

- d- En caso de ser necesario para el desarrollo del proyecto la realización del estudio de impacto ambiental, el particular deberá presentar a la Municipalidad de Goicoechea la respectiva viabilidad ambiental emitida por la SETENA.
- e- Declaración jurada del traspaso de las áreas comunales que deben ser cedidas a la Municipalidad.
- f- Perfiles y curvas de nivel de las zonas destinadas a parques, junto con la planta de distribución, para efectos de verificación de la Municipalidad.
- g- Juego de láminas de planos constructivos. Al menos la planta de conjunto, con la respectiva subdivisión de predios, calles, señalación de áreas verdes y comunales, será entregado forma de archivo digital, cuyo formato sea CAD, MCD, DGN, DWG o DXF.

Artículo 87. En caso de corta de árboles se utilizará la definición de bosque establecida en la Ley Forestal, dicha corta debe acatar las siguientes disposiciones:

- a- En caso que la tala se ubique en zona sin bosque: Debe respetarse lo establecido en los artículos 90 y 91 del Reglamento a la Ley Forestal, donde se debe solicitar autorización al Concejo Regional Ambiental (MINAE) para la corta. En caso de solicitar permiso al Concejo Regional Ambiental, se debe remitir una copia de tal permiso a la Municipalidad para la obtención del permiso de construcción. Si se va a hacer la solicitud a la Municipalidad debe especificarse la ubicación de los árboles a talar en la planta de distribución arquitectónica y/o planta de ubicación y cualquier otro requisito que dicha institución considere pertinente para otorgar el permiso de tala.
 - b- Para el caso de tala de árboles en zona con bosque: Se acatará lo establecido en el artículo 19 de la Ley Forestal, por lo que únicamente se podrán cortar los árboles por razones de seguridad humana o de interés científico, dicha acción debe tener la autorización de la Administración Forestal del Estado, debe remitirse una copia de dicho permiso a la Municipalidad para la obtención del permiso de construcción.

Artículo 88. En caso de que varíen las disposiciones relacionadas al tema en la legislación citada en el Artículo 79 y Artículo 80 se utilizará la versión más actualizada en la materia.

TÍTULO IV. CONDOMINIO

Consideraciones generales

- a- Los condominios son una modalidad de régimen de propiedad, que se caracteriza por ser un inmueble de aprovechamiento independiente con elementos comunes de carácter indivisible. Esta figura se norma a través de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (N° 7933) y su Reglamento.
- b- El Gran Área Metropolitana del Valle Central es el lugar del país donde más condominios de distinta índole se han construido. A mediados de la década de los noventa,

los condominios de uso residencial empezaron su auge, en el marco de la promoción de este tipo de desarrollo habitacional, como la opción más “segura y tranquila” para residir. En la actualidad, la oferta de nuevas viviendas está concentrada en proyectos en condominio.

c- Lamentablemente, la legislación existente ha sido omisa en aspectos tan cruciales como el tamaño máximo del condominio y en consecuencia el desarrollo desmedido de los condominios residenciales ha producido una serie de externalidades negativas, tanto la ciudad como quienes viven en los condominios sufren los problemas de congestión debido a la falta de vías alternas.

d- La posibilidad de proponer nuevas vías al cantón se ve limitada por los grandes desarrollos en condominio. Debido a que las calles de los condominios son privadas, su uso está reservado y el acceso es controlado por lo que no se suman al sistema vial cantonal.

e- A raíz del precio con el que se venden los condominios, se logra que solamente un sector de la población acceda a ellos, agrupando así los sectores de la población en el territorio y marcando niveles de desigualdad.

f- Por estos motivos es necesario que la Municipalidad de Goicoechea a través del Plan Regulador dicte medidas complementarias para regular y ordenar el crecimiento de este tipo de proyectos.

g- La normativa existente en el ordenamiento jurídico costarricense ha determinado la competencia exclusiva y excluyente del Gobierno Local en relación con la planificación urbana y el ordenamiento del territorio. Dicha competencia, se materializa a través de la creación y ejecución del Plan Regulador, el cual se constituye como el instrumento legal encargado de definir de forma vinculante, a través del conjunto de planos, mapas y reglamentos, el rumbo de la planificación en una circunscripción territorial determinada.

h- La propiedad urbana se caracteriza por ser de carácter formal y estar sometida a un destino determinado definido en el Plan Regulador, fin que no es cambiante por el propietario sino que es limitable y regulado por la Municipalidad. Las limitaciones resultantes son entendidas como lícitas ya que someten a la propiedad a una serie de restricciones y obligaciones cuyo objetivo es contribuir al bienestar colectivo, introduciéndose de esta manera la función social de la propiedad, la cual tiene asidero en el artículo 45 constitucional.

i- Los condominios constituyen una de las variadas formas que existen para urbanizar, motivo en virtud del cual es posible afirmar que se encuentran sujetos a las normas emanadas del Plan Regulador.

j- En virtud de lo anterior, resulta indispensable que la Municipalidad, como ente encargado de velar por los intereses locales, establezca una serie de normas complementarias a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 y su Reglamento; esto con el fin de lograr un mayor bienestar en el Cantón de Goicoechea tomando en cuenta su realidad física, económica y social.

k- De esta manera y de acuerdo con la competencia otorgada por las diferentes normas al Plan Regulador, las directrices complementarias para los condominios se

establecerán en dos direcciones: la primera, en lo referente a la ubicación del condominio y el tamaño máximo según el uso del suelo establecido a través del Reglamento de Zonificación; y la segunda en relación con los lineamientos constructivos y el diseño de sitio que deben cumplir los condominios, los cuales se establecen en el presente reglamento.

CAPÍTULO 16. GENERALIDADES DE LOS CONDOMINIOS

Consideraciones Específicas

a- A efectos de la aplicación de la norma en el capítulo de generalidades se establecen las disposiciones que rigen todo el título.

Regulaciones

Artículo 89. Los desarrollos bajo el régimen de propiedad en condominio deben acatar las normas contenidas en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N° 7933, su Reglamento N° 32303 y reformas, así como las disposiciones del Plan Regulador.

Artículo 90. Se establece la obligación de que todo terreno que se desarrolle como condominio deberá alinearse y construir las vías proyectadas por la Municipalidad así como las propuestas viales establecidas en el Presente Plan regulador que afecten la propiedad, estas vías serán calles públicas. El derecho de vía corresponderá al establecido en el Reglamento de Vialidad.

Artículo 91. El desarrollador debe hacer todas las mejoras que determine la Municipalidad sobre las calles colindantes a la finca por urbanizar, incluida su ampliación y acera respectiva con la calidad requerida de acuerdo con el tipo de vía. Deben hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento y la calle en las entradas del condominio. En vías nacionales se debe respetar el alineamiento del MOPT y en las vías cantonales el señalado por la Municipalidad de Goicoechea.

Artículo 92. El desarrollador deberá realizar un estudio de Impacto Vial para determinar el impacto del proyecto sobre la vialidad, además este estudio debe aportar las recomendaciones para disminuir cualquier impacto negativo que se genere.

Artículo 93. Reglamento de Condominio y Administración. Para la elaboración del reglamento interno del condominio se deben seguir todos los lineamientos expuestos en este capítulo.

CAPÍTULO 17. LOCALIZACIÓN Y TAMAÑO MÁXIMO DE CONDOMINIO

Consideraciones Específicas

a- Como parte de las facultades que tiene el Plan Regulador respecto de los desarrollos y construcciones que se realizan en su cantón, se encuentra la determinación del tamaño máximo del lote a colocar en régimen de condominio, es decir de la finca matriz.

- b-** Actualmente las vías que cruzan el cantón de un extremo al otro son en su mayoría las calles nacionales. Para lograr dar continuidad al sistema de calles es necesario que los nuevos desarrollos se ajusten a alineamientos de las vías proyectadas. El requerimiento de proveer vías está dirigido a crear una alternativa para mejorar la topología de la red de calles y de la ciudad.
- c-** Los nuevos desarrollos tienen que ajustarse a la vialidad proyectada de manera que se amplíe la red vial cantonal. A medida que aumenta el desarrollo de una zona debe aumentar también sus vías, de otra forma, inevitablemente existirán problemas de congestión.
- d-** A diferencia de las urbanizaciones, en los condominios las calles internas son privadas, por lo que su uso está reservado y el acceso es controlado. Es conveniente que en zonas urbanas los condominios no excedan en extensión más de 4 hectáreas, entre otros factores, para reducir las distancias a recorrer bordeando el condominio.
- e-** La restricción de tamaño máximo de condominio busca promover un desarrollo equilibrado del cantón de manera que un desarrollo muy grande se realice en distintas fincas matrices separadas por vías públicas que permitan dar acceso al territorio a todos los ciudadanos.
- f-** Dada la alta demanda de vivienda que tiene el cantón y lo escaso que es el terreno urbanizable, los sectores del cantón que aún no han sido desarrollados deben crecer de manera que se garantice una provisión de áreas recreativas, facilidades comunales y calles proporcionales al crecimiento poblacional de la zona.
- g-** Las restricciones dadas para las zonas de expansión permiten alcanzar mayores densidades de población que en el resto del cantón, y se dan de la mano a la cesión de área pública para satisfacer las necesidades que la misma población demandará. Cuando un desarrollo incluya locales comerciales podrá tener un mayor tamaño.
- h-** Se permite un mayor número de filiales cuando el condominio combina uso habitacional y comercial ya que esto permite una provisión de servicios en el nivel local reduciendo los desplazamientos y concentrando servicios y lugares de trabajo. Así mismo, los estacionamientos de cada uso pueden ser aprovechados en horarios diferenciados, de manera que por ejemplo en el horario diurno el estacionamiento habitacional puede servir para el comercio como estacionamiento excedente.
- i-** Las condiciones del diseño y construcción del condominio se establecen de acuerdo con el tipo de condominio (condominio de lotes, horizontal, vertical, mixto, combinado o condominio dentro de condominio), el uso o actividad de este y la zonificación.

Regulaciones

Artículo 94. Se autoriza el uso de condominios según su tipo en aquellas zonas en las que se permita según lo expresado en el Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador.

Artículo 95. Las regulaciones generales aplican para todas las zonas donde se permite

condominio residencial:

- a- Las restricciones de finca matriz, frente mínimo para un condominio combinado, de usos habitacional con cualquier otro uso no comercial de carácter religioso son las señaladas en la “fila a” de cada tabla según sea el condominio horizontal, vertical o mixto.
- b- No se permite condominio de lotes de uso comercial.

Artículo 96. Las restricciones para condominio de uso habitacional de interés social referentes a tamaño máximo de finca matriz, frente mínimo de finca matriz se establecen en el Título IV y Título V del presente reglamento.

Artículo 97. En zonas urbanas y cuando el uso del condominio sea exclusivamente de estacionamiento de vehículos no se establece una cantidad máxima de filiales

Artículo 98. En todo condominio combinado de usos habitacional y comercial se aplican las siguientes especificaciones para el cálculo del área comercial:

- a- El área comercial contempla toda el área comercial construida y los estacionamientos para uso comercial.
- b- El porcentaje de área comercial se calcula respecto a la finca matriz.

Artículo 99. Condominio de lotes. En las zonas donde se autoriza condominio de lotes de uso habitacional podrá tenerse hasta 6 filiales y el tamaño máximo permitido para la finca matriz es 4 hectáreas.

Artículo 100. Las restricciones referentes a tamaño máximo de finca matriz, frente mínimo de finca matriz y cantidad máxima de filiales para condominios en las zonas donde se permiten los condominios según el Reglamento de Zonificación son las que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 3 Restricciones para condominios en las zonas donde se permite el uso

Uso	Tipo	Tamaño máximo de finca matriz (Ha)	Frente mínimo para proyecto de 4 ha (m)
Habitacional; habitacional y comercial; comercial, Mixto	Horizontal, vertical, combinado, condominio dentro de condominio	4 ha	60 m

CAPÍTULO 18. DESARROLLO EN CONDOMINIO

Consideraciones Específicas

- a-** Los desarrollos en condominio forman parte del proceso urbanizador que se lleva a cabo en cualquier cantón. Constituye una de las formas a través de las cuales se habilita un terreno para fines urbanos, mediante creación de calles y provisión de servicios.
- b-** La acción de urbanizar un territorio implica la creación de nuevas calles, zonas recreativas y la provisión de servicios (por ejemplo: agua, electricidad, alcantarillado pluvial) a las parcelas resultantes. Lo anterior constituye una forma de habilitación urbana que generan los desarrollos, ya sean estos a través de la figura de urbanización o condominio, de cualquier tipo o tamaño, y con cualquiera de las finalidades permitidas (residencial, comercial, industrial o combinado).
- c-** Así las cosas, es fundamental realizar una interpretación evolutiva de la obligación impuesta en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, a través de la cual el concepto de “urbanizador” sea entendido y aplicado a la luz del concepto de urbanización como un proceso, lo cual obedece a colocar la norma en el contexto de la realidad actual y a través del que se incluya al desarrollo en condominio como parte del mismo.
- d-** La posibilidad de requerir a los desarrollos en régimen de condominio una cesión de área para uso público se fundamenta tanto en las potestades municipales constitucionalmente reconocidas en materia de ordenamiento territorial, como en la legislación vigente que regula el régimen de propiedad en condominio.
- e-** La Ley Reguladora del Régimen en Condominio número 7933, establece en su artículo 35 que “Todo condominio, según su tipo, deberá llenar al menos los siguientes requisitos: (...) d) Todas las edificaciones, ya sean de desarrollo horizontal o vertical, deberán construirse según las normas que exijan las leyes respectivas”.

f- El concepto de “leyes respectivas”, se materializa en la Ley de Planificación Urbana número 4240, dado que su objeto versa sobre la determinación de instancias gubernamentales encargadas de la planificación y las exigencias en relación con las potestades que otorga. Corresponde a los gobiernos municipales quienes, como parte de la administración de los intereses y servicios locales, se deberán encargar de la planificación urbana a través de la potestad reglamentaria que ostentan en la emisión de Planes Reguladores.

g- De esta manera, es jurídicamente posible que la Municipalidad de Goicoechea a través de su Plan Regulador, establezca regulación que sujete a los desarrolladores de condominios a ceder área para uso público. La cesión busca atender las necesidades que la misma actividad urbanizadora genera como son las calles, alcantarillados, transportes, centros educativos, centros de salud, transportes, zonas verdes, entre otros.

h- Asimismo, la obligación de ceder terreno está ligada a la función social de la propiedad. La propiedad sometida a una serie de restricciones y obligaciones (conservar, cercar, permisos de construcción, altura de fachadas, retiros, estacionamiento de vehículos, permisos de habitabilidad, áreas de parcelas, etc.), cuyo fin es el de contribuir al bienestar colectivo, y por ende, a su propio provecho.

i- La cesión de los condominios permite que se establezcan las obligaciones del proceso urbanizador de una manera equitativa, a través de la cual se garantiza que obtendrá por parte del Estado costarricense la satisfacción de las necesidades sociales que genera un condominio y a la vez, se cumple con la retribución establecida como parte de las obligaciones que tiene cualquier tipo de desarrollo urbanístico.

j- A través de la aplicación de la figura de la cesión a los desarrollos en condominio, también se busca materializar los principios, lineamientos y ejes transversales establecidos en la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040 (oficializada el 10 de mayo del 2013, mediante decreto ejecutivo número 37623-PLAN-MINAET-MIVAH), entre los que destacan:

j.1 Principio de solidaridad: referente a la reducción de las disparidades regionales a través de instrumentos de redistribución de cargas y beneficios asociados a la gestión territorial.

j.2 Eje transversal de enfoque de derechos: referente a la promoción del derecho de propiedad desde una concepción de solidaridad, siendo que la propiedad debe, no sólo ser útil a su propietario, sino a la comunidad. Lo anterior siendo que el ordenamiento territorial debe promover la equidad y eliminar la exclusión de los beneficios del desarrollo a algún grupo poblacional.

j.3 Función social de la propiedad y de la ciudad como principio del derecho humano a la ciudad: referente a la implementación de políticas urbanas y de interés común, sobre el derecho individual de la propiedad, lo cual implica el uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del espacio urbano.

k- Las vías proyectadas por el Plan Regulador son de mucha importancia para mejorar la conectividad de las calles. La construcción de nuevas calles en zonas ya urbanizadas es un proceso muy costoso y difícil, pues el espacio es muy caro y a menudo ya ha sido ocupado

por construcciones. Por ello, se ha proyectado nueva vialidad principalmente en zonas poco urbanizadas. De esta forma se busca reducir el impacto de los nuevos volúmenes vehiculares generados por las nuevas construcciones y que al mismo tiempo se pueda contar con vías que mejoren la conectividad en el cantón, dando mayor redundancia a la red vial.

l- Las cargas de generar las nuevas vías públicas que el cantón precisa no deben recaer únicamente en las urbanizaciones, pues tanto un condominio como una urbanización son proyectos de desarrollo urbano y hacen uso del sistema vial cantonal. Asimismo, se debe reconocer que la generación de nuevas calles debe ser administrada por la colectividad porque el problema de transportes es esencialmente colectivo, debido a que satisface las necesidades de casi todos los individuos de la sociedad.

m- El requerimiento de destinar área de cesión para provisión de vías nuevas está dirigido a crear una alternativa para mejorar la topología de la red de calles y de la ciudad. Asimismo, se genera como una posibilidad para que la inversión en infraestructura pública no sea únicamente municipal, promoviendo la participación de los particulares beneficiados directamente con la creación de esta nueva vialidad. En este sentido, es de vital importancia que la Municipalidad; a través del Departamento de Gestión y Ordenamiento Territorial, les exija a los desarrolladores respetar los alineamientos de las vías futuras propuestas.

n- En el presente capítulo, se establecen requerimientos diferenciados de acuerdo con el tamaño del lote y las necesidades de la ciudad. Al desarrollar un terreno de gran tamaño mediante condominios se requiere configurar el terreno previamente en cuadrantes. Por otro lado, si el condominio se realiza en un lote menor que 1450 m² el área de cesión correspondiente es, por su tamaño reducido, un terreno muy limitado para el aprovechamiento recreativo. Por esta razón, se genera una distinción para los condominios con áreas menores a 1450 m² a los cuales no se les solicita cesión externa.

o- La posibilidad de generar esta distinción se encuentra autorizada en el mismo artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana número 4240, el cual indica lo siguiente: “Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad”.

Regulaciones

Artículo 101. Cesión de área pública en condominios: los desarrollos en condominio deben realizar la cesión de área pública según los siguientes porcentajes.

Tabla 4 Cesión de área pública para condominios según zona.

Zona	Porcentaje de la finca madre que debe cederse a uso público
a- Residencial Tipo 1	10%
b- Residencial Tipo 2	10%
c-Residencial Tipo 3	10%
d.Residencial Tipo 4	10 %
f- Núcleo de Rancho Redondo	10%
g- Mixta	5%
h- Comercial	5%
i- Comercial Central	5%
j- Servicios, Comercio y Logística	5%
k- Logística y Talleres	5%
l- Logística e industria	5%
m- Zona de cautela urbana	5%
l- Zona de cautela ecológica	No cede
m- Zona Rural Agrícola	No cede

Artículo 102. El área de cesión deberá contar con acceso público, sin restricción, por lo que se deberá ubicar el mismo fuera de los límites del condominio.

Artículo 103. La zona por ceder deberá dedicarse a zona de juegos infantiles o parque, según decisión de la Municipalidad.

Artículo 104. **Afectación de fincas con vías proyectadas.** En el supuesto de que la finca que se va a desarrollar un condominio se encuentre afectada por vías proyectadas en el mapa oficial y en el Título V Zonas de Renovación Urbana por Vialidad del Reglamento de Renovación Urbana, deberán cederse para uso público dichas calles de acuerdo con el alineamiento establecido y con su respectiva infraestructura. Si el área correspondiente a la cesión de la totalidad de las vías proyectadas sobrepasa el 10% de la finca original, se cederá una porción correspondiente únicamente al 10% y en el área restante de la vía proyectada deberá respetarse el alineamiento para que la municipalidad pueda expropiar el área faltante.

Artículo 105. En aquellas fincas donde no exista afectación por vías proyectadas no se deberá dar ninguna cesión al Municipio por este tema.

Artículo 106. En el caso que en la finca existan vías proyectadas y se deba realizar la cesión, se deben seguir las siguientes disposiciones:

- a- El derecho de vía mínimo de las vías proyectadas cedidas por el condominio será el establecido en el Reglamento de Vialidad.
- b- No podrán ser utilizadas como estacionamiento, debiendo asegurarse el libre paso de vehículos y de los servicios de conducción de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales, cuando en el lugar exista el sistema en funcionamiento.

Artículo 107. Condominios con finca matriz menores a 1450 m. Está exento de ceder terreno para uso público.

CAPÍTULO 19. CONDICIONES FUNCIONALES GENERALES DE LOS CONDOMINIOS

Consideraciones Específicas

a- El plan regulador da medidas para el funcionamiento de los condominios, con base en el Artículo 42 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el cual establece que:

b- En el diseño y construcción de condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan Regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, las del Plan Regional Metropolitano (GAM), la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley General de Salud, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia” “

c- Es con fundamento en el artículo anterior que se crean en el presente Plan Regulador una serie de normas referentes a estos aspectos. Dichas regulaciones han sido formuladas corroborando que no exista contradicción entre ellas y lo establecido de manera específica en la Ley Reguladora del Régimen de Propiedad en Condominio y su respectivo reglamento (esto por ser regulaciones que ostentan un mayor rango normativo).

d- En los condominios es importante contar con entrada y salida independientes y separadas, esto sirve para proteger la seguridad y comodidad de los condóminos pues en caso de que una de las salidas no pueda utilizarse debido, por ejemplo, a una emergencia o por reparaciones ya sea en la salida o en la calle pública, existe una salida alternativa. Asimismo, la cantidad de salidas debe ser proporcional a la cantidad de filiales para garantizar la fluidez y movilidad a quienes entran y salen del condominio y reducir el impacto sobre la vía pública.

e- Con la finalidad de favorecer un mejor aprovechamiento del espacio, cuando un condominio residencial o condominio combinado residencial-comercial se encuentra dentro de cuadra, se permite que los espacios de estacionamiento sean provistos por un local comercial a las horas en que este local no está en funcionamiento.

f- Para definir el sistema de tratamiento de aguas residuales idóneo para el condominio se debe realizar un estudio del tipo de condiciones de suelo que presenta el terreno y de acuerdo a la normativa vigente en materia de aguas residuales: Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales Decreto N° 33601 y sus reformas, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales Decreto N° 31545 y sus reformas, y demás normas relacionadas conexas. Para los sistemas de tratamiento colectivo e individual se deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 12 Instalaciones sanitarias del Reglamento de Construcciones.

Regulaciones

Artículo 108. Toda la estructura principal, las paredes maestras y divisorias, así como las separaciones entre pisos, deben seguir todos los lineamientos del Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador; y el Reglamento de Seguridad Humana y Normas de Seguridad contra Incendio establecidas en la Ley N° 8641 “Declaratoria del Servicio de Hidrantes como Servicio Público y Reforma de Leyes Conexas” y su reglamento, así como los lineamientos estipulados por el INS o cualquier entidad competente.

Artículo 109. Salidas para condominio. Los requerimientos mínimos de salidas para condominio horizontal y mixto son los siguientes:

- a- Si el condominio tiene más de 45 filiales se proveerá al menos dos salidas diferentes a la vía pública, a través de sus vías internas.
- b- Los accesos deberán estar bien identificados y separados entre ellos, mínimo 40 metros, cuando la configuración del lote lo permita.
- c- Todas las salidas deben cumplir con los requerimientos técnicos de diseño que permita el ingreso de vehículos de emergencia.
 - d- En condominios mayores a 45 filiales, los ingresos y salidas deben ubicarse a 15 metros adentro de la línea de propiedad, permitiendo una línea de espera de 4 vehículos, que no podrán estar ubicadas sobre la acera o vía pública.
 - e- **Vías internas y estacionamiento.** El diseño de las vías internas, el cálculo de espacios de estacionamiento y los demás requisitos de diseño, debe cumplir con los lineamientos del Reglamento de Vialidad del Plan Regulador. Se exceptúan de esta norma los condominios dentro de cuadra, los cuales se regirán de acuerdo con lo estipulado en el artículo siguiente.
 - f- En casos excepcionales, el Concejo Municipal podría aceptar que un condominio con más de 45 filiales solo tenga una salida, siempre y cuando se traten de razones de impedimento por configuración del lote.

Artículo 110. Estacionamiento para un condominio dentro de cuadra. El número mínimo de espacio de estacionamientos que deben proveer los condominios dentro de cuadra podrá ser provisto fuera de la finca matriz de conformidad con lo establecido en los artículos 100 y 101 del Reglamento de Vialidad. Los espacios de

estacionamiento se pueden proveer por común acuerdo con algún estacionamiento público o privado, o bien en un local comercial. En el supuesto de que se utilice el estacionamiento de un local comercial, éste debe ser durante las horas de la noche o cuando no se desarrolle la actividad comercial.

Artículo 111. La Municipalidad solo aceptará condominios con la infraestructura para la incorporación de sistema colectivo de tratamiento de aguas residuales o planta de tratamiento. En caso de que se presenten soluciones para el tratamiento individual de aguas servidas, el condominio debe contar con las previstas necesarias para su futura incorporación a un sistema de alcantarillado sanitario.

Artículo 112. En caso de que los condominios utilicen un tratamiento individual de aguas residuales, deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 4 del Reglamento de Construcciones.

Artículo 113. En caso de que los condominios utilicen un sistema de alcantarillado sanitario con planta de tratamiento, deberá acatar las disposiciones y normas indicadas en el Capítulo 12 Instalaciones sanitarias del Reglamento de Construcciones

Artículo 114. Las alturas permitidas y los retiros de la finca matriz se regirán de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del presente Plan Regulador de acuerdo con la zona en la que se ubique el condominio.

Artículo 115. Las regulaciones para antejardines de la finca matriz se regirán de acuerdo con lo que establece para cada zona el Reglamento de Zonificación y Uso del suelo.

Artículo 116. En condominios de uso exclusivo comercial, la zona verde correspondiente al antejardín puede sustituirse por algún adoquinado con maceteras, mobiliario urbano, y árboles separados 3 metros como máximo entre sí, siempre y cuando se prescindiera de cualquier muro divisorio entre la acera y la línea de propiedad del establecimiento, además debe colocarse de tal forma que obstaculice cualquier intención de estacionamiento en dicho retiro frontal.

Artículo 117. Cobertura. La cobertura máxima de la finca matriz se establece de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador. Esta cobertura debe ser distribuida entre las fincas filiales y las áreas comunes. La distribución debe indicarse en el diseño de sitio.

CAPÍTULO 20. AREA COMÚN DESTINADA A ZONA VERDE, JUEGOS INFANTILES, PARQUES Y ÁREAS RECREATIVAS

Consideraciones Específicas

a- En los desarrollos bajo el régimen de condominio, debe garantizarse que parte de la

zona común sirva para uso como área recreativa y de esparcimiento para los condóminos, esta se denomina área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas. Debe tener al menos una parte como área verde o sin impermeabilizar en la edificación y siempre acatando el máximo de pisos permitidos según la zona. Las normas de dotación mínima se establecen de acuerdo con lo señalado en el Reglamento a la Ley reguladora de propiedad en condominio.

b- Con el fin de favorecer un mejor aprovechamiento del área de la finca matriz en el caso de condominio vertical se permite que parte del área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se localice en uno de los pisos de la edificación. Podrá tener instalaciones como piscina, área de juegos infantiles, salones de fiesta, gimnasio o cualquier otro que permita uso recreativo.

Regulaciones

Artículo 118. El porcentaje de área común destinada a zona verde juegos infantiles, parques y áreas recreativas debe ser como mínimo el establecido en el artículo 54 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo 32303 y sus reformas.

Artículo 119. Las regulaciones referentes al equipamiento mínimo del área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas son las establecidas en el TÍTULO VI áreas recreativas.

Artículo 120. Al menos el 40% del área destinada a los usos señalados en el artículo 54 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo 32303 y sus reformas, deberá mantenerse sin impermeabilizar. En el caso de condominios verticales el restante podrá localizarse en uno de los pisos del edificio.

Artículo 121. Arborización. Al menos un 50% de las especies arbóreas utilizadas en las áreas verdes comunes deben ser nativas. Para esto se debe utilizar el Reglamento de Arborización de la Municipalidad de Goicoechea.

CAPÍTULO 21. CONDOMINIO DENTRO DE CONDOMINIO O FINCA FILIAL MATRIZ

Consideraciones Específicas

a- En este capítulo se señalan las disposiciones para la aplicación de la norma en el caso de nuevos condominios desarrollados dentro de otro condominio.

b- El requerimiento mínimo de área recreativa dentro del condominio filial matriz busca asegurar una cantidad mínima de espacio recreativo a disposición de los condóminos, de manera que puedan acceder a este desplazándose a pie.

c- Debido a las situaciones jurídicas consolidadas existentes, a aquellos condominios constituidos previamente a la entrada en vigencia del Plan Regulador, no se les aplicarán las restricciones sobre condominio de condominio referentes a cantidad de



salidas y cesión de área pública.

Regulaciones

Artículo 122. Las regulaciones de este capítulo deben ser acatadas por todo nuevo condominio dentro de condominio. Para cualquier aspecto no señalado de manera específica en este capítulo deben acatarse las normas generales referentes a condominios.

Artículo 123. Tamaño máximo. El tamaño máximo y frente mínimo permitidos para un condominio dentro de condominio son los establecidos en el CAPÍTULO 17 según la zona en que se ubique y según sea condominio de lotes, horizontal, mixto, vertical o combinado.

Artículo 124. Cobertura. En los condominios dentro de condominios deben respetarse las regulaciones de cobertura máxima según la zona establecidas en este Plan Regulador.

Artículo 125. Cantidad de salidas. Para todo condominio desarrollado estando vigente el presente Plan Regulador debe mantenerse la relación proporcional de salidas respecto a las filiales totales del condominio madre. Deben ser contabilizadas todas las filiales en condominio dentro de condominio que hagan uso de la salida del condominio madre; sin embargo, podrá proveerse de salidas adicionales a calle pública para el condominio dentro de condominio con las dimensiones suficientes para ingreso de vehículos de emergencia.

Artículo 126. Área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas.

- a- El porcentaje mínimo exigido en el artículo 54 del Reglamento de condominios al menos la mitad debe localizarse dentro de la finca filial matriz.
- b- La otra mitad podrá ser provista por el condominio madre en caso de que el cálculo del área global lo permita.
- c- La cobertura de estas áreas deben ser 100% permeables, se prohíbe el uso de materiales que impermeabilicen la superficie.

CAPÍTULO 22. CONDOMINIO DE COMERCIAL E INDUSTRIAL

Consideraciones Específicas

a- Los usos industriales de la Zona Comercial y Logística se concentran en zonas específicas del cantón. El uso industrial ha ido dando paso a usos como logística, sobre todo en la zona de Calle Blancos y sus alrededores.

b- La zona Logística y Talleres y logística e industria son sectores con vocación de usos primordialmente centros de almacenamiento o bodegas, aunque los impactos de transporte, ruido o de generación de desechos son menores que los de una industria pesada se deben prevenir los impactos negativos que puedan generar a otras actividades.

c- Para el desarrollo de las actividades industriales es conveniente contar con al menos tres áreas de usos distintos: el área de construcción (que incluye el área de producción), almacenaje, oficinas, etc; el área de maniobras, que toma en cuenta las calles dentro de la industria, los parqueos para camiones y furgones, los parqueos para vehículos livianos, las áreas de carga y descarga, etc; y las áreas verdes, donde pueden estar jardines, lugares de recreo y descanso y las zonas de absorción para los tanques sépticos si existen.

d- Se busca que dentro de los condominios industriales, el área ocupada por calles y accesos sea la suficiente para que se posibilite de forma adecuada accesos, maniobras y conducción, de manera que el ancho mínimo de las vías y la geometría de los accesos permita un flujo adecuado de vehículos por las vías internas y además al entrar y salir del condominio industrial. Es por esto que se regula el frente mínimo de un condominio industrial.

e- Dentro de la finca matriz hay que garantizar un ancho libre que permita la entrada de vehículos de emergencia a los espacios abiertos del condominio industrial, también es necesario considerar radios de giro mínimos para los vehículos de carga y de emergencia.

f- Los retiros en general son parte de las medidas de protección pasiva contra incendios, pues funcionan como barreras corta fuego. Por esto, es necesario que los retiros lateral y posterior de las fincas filiales cuenten con un ancho y largo adecuados tal que sea de fácil acceso para el rescate y traslado de una manguera contra incendios, para este aspecto, se puede utilizar como guía la regulación referente a retiros para la finca matriz de un condominio industrial.

g- Cuando existen ventanas en las paredes de colindancia de un condominio industrial, así como de sus fincas matrices, es necesario que exista un retiro lateral para efectos de ventilación e iluminación; el cual además cumple la función de dar privacidad a las edificaciones vecinas, esto es muy importante principalmente para naves industriales dentro de condominio, las cuales podrían generar externalidades negativas como ruido, altas temperaturas, vibraciones, entre otras.

h- El porcentaje de cesión es fijado de conformidad con el interés público tomando en cuenta las necesidades e intereses colectivos.

i- En los desarrollos bajo el régimen de condominio industrial, debería existir un área común para la recreación y esparcimiento de los trabajadores. Las áreas verdes



permiten contar con un ambiente más armónico, en el que los trabajadores cuentan con áreas de recreo o descanso, mejorando así su calidad de vida y de trabajo.

j- Es necesario que los lineamientos y restricciones incluidas en este Capítulo se apliquen en concordancia con las disposiciones de los demás reglamentos de este Plan Regulador.

Regulaciones

Artículo 127. Condominio comercial: Se autoriza el uso de condominios en aquellas zonas en las que se permita según lo expresado el Artículo 62 del Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador

Artículo 128. Condominio industrial: Se autoriza el uso de condominios en aquellas zonas en las que se permita según lo expresado el Artículo 62 del Reglamento de Zonificación del presente Plan Regulador

Artículo 129. Las restricciones referentes a tamaño máximo de finca matriz, frente mínimo de finca matriz y cantidad máxima de filiales para condominios comerciales e industriales en las zonas **Comercial, Comercial Central y Servicios, Comercio y Logística** son las que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla 5 Restricciones para condominios comercial e industriales según las zonas donde se permiten

Uso	Tipo	Tamaño máximo de finca matriz (Ha)	Frente mínimo en fincas por desarrollar con el tamaño máximo (m)
Condominio comercial	Horizontal, vertical, condominio dentro de condominio	4 ha	60 m
Condominio industrial	Horizontal	4 ha	60 m

Artículo 130. Las restricciones referentes a usos, cobertura, retiros y alturas de la finca matriz son las establecidas en el reglamento de Zonificación.

Artículo 131. Cesión de área para uso público. Todo condominio de uso industrial debe ceder área para uso público para parque y facilidades comunales el 5 % de la finca matriz. El área de cesión deberá tener acceso público sin restricciones.

Artículo 132. Para los desarrollos industriales son prohibidas las siguientes actividades:

- a- Utilizar la vía pública para reparaciones y limpieza de vehículos, también son prohibidos los depósitos temporales que obstruyan el paso.
- a- Obras de carga y descarga en las aceras.



- b- Utilizar la vía pública para maniobras.
- c- Mal manejo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos.

Artículo 133. Vialidad y accesos. La configuración y geometría de los accesos y salidas del condominio industrial deben ser tal que minimicen los impactos en el flujo vehicular de la zona. Todos los giros y maniobras de los vehículos asociados al condominio industrial deben realizarse dentro de los límites de la propiedad donde se establecerá el régimen de condominio industrial, y nunca afectar de manera negativa las vías nacionales o las carreteras cantonales.

Artículo 134. Derecho de vía. En todos los casos el ancho de carril mínimo permitido dentro de los condominios industriales es de 20 m.

Artículo 135. Estacionamientos. Con respecto a áreas de estacionamiento dentro de los condominios industriales, se deben seguir los lineamientos establecidos en el Título III. Estacionamientos del Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador.

Artículo 136. Área Común para recreación y esparcimiento de los condominios. Todo condominio industrial tendrá un área común, dentro de la cual deberá contarse con espacios destinados a áreas recreativas y de esparcimiento para los trabajadores. Como mínimo debe destinarse un 7% de la finca matriz para este fin y al menos un 3% de esta área será destinada a actividades al aire libre. Esta área corresponde a zonas internas y no es de acceso público.

CAPÍTULO 23. REQUISITOS Y PRESENTACIÓN DE PLANOS

Consideraciones Específicas

- a- En este capítulo se crea la consulta facultativa de anteproyecto, como una posibilidad a la cual puede acceder cualquier desarrollador que quiera agilizar el proceso de aprobación final del condominio y disminuir los costos en el diseño.
- b- A través de esta consulta, la Municipalidad de Goicoechea estudia el anteproyecto y determina aspectos en los cuales el diseño no cumple con lo establecido en el presente plan regulador de previo a ser presentada la solicitud para permiso de construcción.
- c- El grado de complejidad del anteproyecto será el que influya en el plazo de revisión del mismo por parte de la Municipalidad.

Regulaciones

Artículo 137. Todo condominio deberá presentar anteproyecto para aprobación municipal.

Artículo 138. Adicionalmente a los lineamientos establecidos en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N° 7933 y su respectivo Reglamento N° 32303, los planos deben contener:

- a- Planos de distribución: en estos planos se debe incluir el área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas.
- a- Planos constructivos: en estos planos se deben incluir el alineamiento a las vías proyectadas, cuando aplique.
- b- Planos estructurales: en cuanto a normas de seguridad contra incendio debe estar en concordancia con lo que se estipula en el Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador y a la normativa nacional vigente en la materia.
- c- Planos mecánicos y eléctricos: en cuanto a normas de seguridad contra incendio debe estar en concordancia con lo que se estipula en el Reglamento de Construcciones del presente Plan Regulador y a la normativa nacional vigente en la materia.
- d- Plano del área de cesión para uso público: cuando el desarrollador decida realizar la cesión en un lugar distinto a la finca original donde se construirá el condominio, debe adjuntar: (i) el plano de catastro del lote a ceder; (ii) planta del conjunto especificando la distribución interna; y (iii) secciones, en caso de que el terreno presente pendientes de consideración.
- e- Tabla de distribución de áreas la cual debe contener como mínimo: el porcentaje de impermeabilización correspondiente a la finca matriz, áreas comunes y fincas filiales; distribución de las áreas comunes, el área común destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas; área dedicada a vías.

Artículo 139. El desarrollador se encuentra facultado para presentar ante La



Municipalidad de Goicoechea el anteproyecto del condominio a efectos de consultar la factibilidad del mismo de conformidad con las normas contenidas en el presente Plan Regulador. Para ello se seguirán las siguientes reglas:

- a- El desarrollador debe presentar un anteproyecto en el que como mínimo se muestre la distribución de la finca matriz, calles proyectadas y área recreativa pública, según corresponda; tomando en cuenta: tamaño y distribución de las filiales, alturas, sistema de tratamiento de aguas residuales, manejo de aguas pluviales, ubicación de áreas comunes, localización y dimensionamiento de calles internas y aceras, sistema de abastecimiento de agua.
- b- La Municipalidad revisará dicho anteproyecto y hará la devolución con las observaciones respectivas para el desarrollador en el plazo y la forma que considere conveniente de conformidad con la complejidad del caso concreto y según lo establecido en el reglamento interno del gobierno local.

Artículo 140. A nivel municipal, el trámite para el desarrollo del condominio estará compuesto por las siguientes etapas:

- a- Aceptación o recepción del condominio con sus respectivas obras de infraestructura pública, vías públicas y áreas de cesión para parque y facilidades comunales o en su defecto el equipamiento.
- b- Obtención del visado municipal de planos constructivos para el condominio
- c- Solicitud y obtención de permiso de construcción para las unidades habitacionales de acuerdo con las normas indicadas en el Reglamento de Construcción del presente Plan Regulador. Lo anterior ya sea para edificar una sola vivienda o varias viviendas a la vez.

Artículo 141. Para la solicitud del visado municipal de planos constructivos del condominio a la Municipalidad de Goicoechea debe acatar con lo siguiente:

- a- Llenar y firmar la solicitud municipal.
- b- Aportar desfogue pluvial aprobado por la Dirección de Inversiones y Obras según las disposiciones del Capítulo 7. Disposiciones para la protección de la vida humana, higiene y seguridad contra incendios Aspectos Hidrogeológicos del Reglamento de Construcciones del Plan Regulador
- c- Aportar ruta de botado del material producto del movimiento de tierras en el proyecto.
- d- En caso de ser necesario para el desarrollo del proyecto la realización del estudio de impacto ambiental, el particular deberá presentar a la Municipalidad de Goicoechea la respectiva viabilidad ambiental emitida por la SETENA.
- e- Declaración jurada del traspaso de las áreas comunales que deben ser cedidas a la Municipalidad.
- f- Perfiles y curvas de nivel de las zonas destinadas a parques, junto con la planta

de distribución, para efectos de verificación de la Municipalidad.

g- Juego de láminas de planos constructivos. Al menos la planta de conjunto, con la respectiva subdivisión de predios, calles, señalación de áreas verdes y comunales, será entregado forma de archivo digital, cuyo formato sea CAD, MCD, DGN, DWG o DXF.

h- Cualquier otro que pueda ser establecido en el Reglamento de Simplificación de tramites Municipales.

Artículo 142. Vigencia del visado municipal de planos constructivos para el condominio. Este visado, tendrá vigencia por un año natural contado a partir de su emisión formal por parte de la Municipalidad de Goicoechea. Si no se han ejecutado las obras respectivas dentro de ese plazo, el desarrollador debe solicitar la renovación del mismo, en el curso del último trimestre de su vigencia.

Artículo 143. Expirada la vigencia del visado, el interesado debe cumplir con los requisitos de una nueva solicitud.

Artículo 144. Ejecución de obras. El urbanizador dará aviso escrito a la Municipalidad de la fecha en que se han iniciado las obras durante los primeros ocho días inmediatos siguientes, sin perjuicio de la comunicación que en igual sentido debe hacer a los demás organismos públicos a los que interesa verificar que las obras se realicen de conformidad con dichos planos, el permiso y las disposiciones reglamentarias aplicables.

Artículo 145. Aceptación de obras. La aceptación de las obras y de las áreas públicas se debe efectuar conforme a las disposiciones vigentes de la Municipalidad y los demás organismos públicos que al respecto ejerzan funciones de control.

Artículo 146. Ninguna omisión de detalles en los planos aprobados libera al desarrollador y al profesional responsable de las obligaciones que les conciernen en cuanto a la total y satisfactoria entrega de las obras, de acuerdo a lo establecido en este reglamento.

Artículo 147. El desarrollador y la persona profesional responsable que firman la solicitud de visado de los planos de construcción del condominio, son garantes de la estricta conformidad de las obras con los requisitos reglamentarios jurídicamente exigibles.

Artículo 148. La inspección y la aceptación de las obras públicas no relevan al desarrollador de realizar por su cuenta, la reparación de los defectos de construcción descubiertos durante los 18 meses siguientes al recibo municipal de las obras.

Artículo 149. Garantía de Cumplimiento. El desarrollador entregará a la Municipalidad este documento que lo compromete a velar por la entrega satisfactoria de las obras. El Incumplimiento de dicha garantía conlleva a la ejecución de sanciones por parte de la Municipalidad.

- Artículo 150.** La venta de filiales y la construcción en ellas, sólo será permitida si se han ejecutado y recibido las áreas de cesión y las obras públicas establecidas en el plano constructivo debidamente visado por la Municipalidad. En caso contrario, la Municipalidad podrá recurrir a la garantía de ejecución de obras faltantes establecida en el artículo 39 de la Ley No.4240 de Planificación Urbana y sus reformas.
- Artículo 151.** El nombre propuesto para el condominio no debe ser igual ni parecido al de otro desarrollo dentro de la circunscripción cantonal en donde esté localizada. La Municipalidad respetará lo dispuesto en la Ley de Creación de la Comisión Nacional de Nomenclatura N°3535, su reglamento y reformas.
- Artículo 152.** Sobre el valor de las obras que el desarrollador proyecta ejecutar, debe pagarse el impuesto establecido por la Municipalidad, con base en la facultad conferida en el Artículo 70 de la Ley No.4240, o bien en sus disposiciones actualizadas al respecto. Para esos efectos, la persona profesional que firma la solicitud de permiso debe presentar un presupuesto del valor de las obras para la verificación municipal, éste no puede ser menor al tasado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).
- Artículo 153.** Los funcionarios de la Municipalidad que intervienen en la tramitación de consulta y visado de planos serán responsables ante los órganos superiores de la institución cuando falten al cumplimiento de sus funciones.

TÍTULO V. ÁREAS DE CESIÓN PARA USO PÚBLICO DESTINADAS A PARQUES Y FACILIDADES COMUNALES

CAPÍTULO 24. GENERALIDADES DE PARQUES Y FACILIDADES COMUNALES

Consideraciones específicas

- a- Los parques y facilidades comunales tienen distintos niveles de incidencia y relevancia en el proceso de construcción y usos del suelo de las ciudades. Sus beneficios son los múltiples y variados y están en función de las necesidades de los pobladores; ya que son sitios de encuentro e interacción social, para distintos grupos ya sea por edad, género u otros.
- b- En dichas áreas las personas pueden hacer ejercicio, conversar, leer, caminar, lo cual contribuye a su buen estado de salud. Otro factor generado por parques y facilidades comunales es que funcionan como espacios para la protección de zonas especiales, en las cuales no es posible desarrollar construcciones o impermeabilizar los suelos, por lo que también resulta una alternativa para poder aprovechar estas áreas.
- c- Como parte de la administración de los intereses y servicios locales en su cantón, la Municipalidad de Goicoechea se constituye como el ente competente para fomentar y fiscalizar el adecuado desarrollo de parques y facilidades comunales dentro del cantón de Goicoechea.
- d- Con la finalidad de garantizar un aprovechamiento integral de parques y facilidades comunales, en el presente título se regulan tanto los componentes como los tratamientos que deben brindarse a dichas áreas a efectos de que sean óptimas para el uso de la comunidad.
- e- Es importante que en el desarrollo de nuevos parques y facilidades comunales, se incorporen el uso y requerimientos de “Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad” No 7600, su reglamento y reformas, debido a que muchas de las áreas existentes no están acondicionadas para la accesibilidad universal.
- f- Uno de los principales propósitos del presente título es brindarle a la Municipalidad de Goicoechea, una variedad de herramientas legales que permitan el control y el desarrollo de infraestructura referente a parques y facilidades comunales, a través de las cuales se incorporen las categorías a desarrollar, la infraestructura, dimensiones y/o necesidades.

Regulaciones

Artículo 154. En el presente título se emiten las normas necesarias para controlar y regular todo lo referente a parques y facilidades comunales en el cantón de Goicoechea, para el desarrollo ordenado y racional en el entorno urbano existente.

Artículo 155. Todos los accesos, infraestructura y equipamiento de los componentes

para parques y facilidades comunales del cantón de Goicoechea deben acatar los lineamientos de la Ley 7600 de la Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, su reglamento y reformas.

Artículo 156. El equipamiento e infraestructura en parques y facilidades comunales deben estar hechos con materiales duraderos, seguros y resistentes. No deben incluir objetos punzocortantes, cristales, astillas rotas, metales oxidados u otros materiales que produzcan heridas.

Artículo 157. La instalación de los juegos infantiles y deportivos debe respetar las distancias mínimas de 1.5 metros de entre ellos y ofrecer espacio libre de obstáculos

Artículo 158. En el caso de que el parque y/o facilidad comunal se encuentre ubicado de forma inmediata a una quebrada o río, canal o calle primaria, y en general cualquier lugar que sea presente riesgo para los usuarios, deberá contar con malla, seto, u otro sistema que ofrezca seguridad.

Artículo 159. Los basureros deben colocarse en lugares visibles, relacionados con aceras o zonas de paso, evitando instalarlos cerca de componentes de juegos infantiles y deporte urbano.

Artículo 160. Al menos un 50% de las especies arbóreas utilizadas en parques y facilidades comunales deben ser nativas. Para ello se recomienda utilizar el Anexo 6. Lista de Especies Arbóreas del presente Plan Regulador y al Reglamento de Arborización de la Municipalidad de Goicoechea.

Artículo 161. Los parques y facilidades comunales deben contar con las condiciones mínimas de iluminación que garanticen la seguridad y las condiciones necesarias para el tránsito en horas nocturnas.

Artículo 162. Los parques y facilidades comunales tendrán un frente a calle cuya medida mínima será de 12 metros, su área mínima será de 144 m² y sus líneas de propiedad no formarán ángulos agudos inferiores a 60 grados, ni tener zonas de difícil vigilancia por parte de los vecinos.

Artículo 163. El 40% del lote cedido a la Municipalidad para destino de parques y facilidades comunales podrá tener un porcentaje de pendiente mayor al 30%.

Artículo 164. Para la construcción de urbanizaciones y condominios, el desarrollador debe presentar la propuesta de diseño y las especificaciones del conjunto de parques y facilidades comunales a la Municipalidad de Goicoechea, quien deberá aprobarla de previo a que se realicen las obras respectivas.

Artículo 165. En el caso que sea necesario implementar un cambio en la propuesta original del diseño de parques y facilidades comunales presentada a la Municipalidad, se debe entregar una nueva propuesta con los cambios realizados para su respectiva

aprobación.

CAPÍTULO 25. CESIÓN PARA USO DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS

Consideraciones específicas

a- A continuación, se regula el desarrollo de áreas recreativas según tipo de cesión por:

- a.1. Fraccionamientos
- a.2. Urbanizaciones
- a.3. Condominios.

b- Los **fraccionamientos** son una manera de incentivar el desarrollo de áreas verdes y recreativas en el cantón de Goicoechea, ya que estos van dirigidos a generar una mayor cantidad de terrenos, y con ello la posibilidad de incrementar la población que reside en el lugar, por lo que generar estrategias para el desarrollo de áreas verdes y recreativas es fundamental para cubrir las necesidades de los mismos.

c- Estas áreas que se cedan pueden llegar a funcionar como espacios urbanos para los pobladores, por lo que es importante que cuenten con las características físicas de topografía, lejanía de zonas con peligro de amenaza natural, entre otros, adecuadas para actividades recreativas así como mobiliario urbano básico, el cual se contemplan dentro de cualquier categoría de áreas verdes y recreativas dispuestas en este documento.

d- La cesión para áreas verdes y recreativas en **urbanizaciones**, se considera indispensable para satisfacer las necesidades de recreación de la comunidad. Proveer de éstas es responsabilidad directa de los desarrolladores de la urbanización. Por lo tanto, todo proyecto de urbanización que se desarrolle en Goicoechea debe contar con dichas áreas, según las características dispuestas en este título con el fin de solventar las necesidades de la población.

e- Las áreas verdes y recreativas en urbanizaciones funcionan como sitios de encuentro para todos los sectores de la población, por lo que se constituyen como un centro de atracción que en combinación con usos afines a su alrededor puede llegar a imprimir gran dinamismo a la ciudad.

f- En el caso de **condominios**, las áreas verdes y recreativas son responsabilidad del desarrollador, y se debe contar con algún tipo de área común interna para la recreación, que permita solventar las necesidades de los habitantes del desarrollo a la hora de realizar actividades deportivas, de reunión, de ocio y descanso.

g- El desarrollo de proyectos de condominios tiene que tomar en cuenta la vinculación de las edificaciones a construir con el entorno del espacio donde se construyen. Estas edificaciones gozan de los beneficios y servicios que prevé el estado tales como electrificación, redes para telecomunicaciones, servicio de agua potables, entre otras, por lo tanto, se considera que las desarrolladoras de este tipo de proyectos tienen que ceder a la comunidad un área común pública para la recreación, de uso no solo de los usuarios internos de los condominios, sino también para el resto de los habitantes del cantón de



Goicoechea, generando así una especie de retribución por los beneficios adquiridos del lugar.

h- Es importante que las áreas verdes y recreativas tanto las de uso interno común como las generadas a partir de la cesión por desarrollo de condominios cuenten con una variedad de usos según las categorías anteriormente citadas, ya que esto permitirá brindar a los pobladores una mayor versatilidad de usos y actividades.

i- Para los tipos de cesión antes mencionados, si existe la posibilidad de ceder un área en la cual se presentan usos preestablecidos por los vecinos de la zona como senderos, accesos y usos deportivos o recreativos, se sugiere al desarrollador que tome en cuenta dichos usos, con el fin de optimizar el resultado del área verde y recreativa cedida para uso público.

Regulaciones

Artículo 166. Las áreas verdes y recreativas se regularán según sea su destino por tipo de proceso urbanizador:

- a- Fraccionamientos
- a- Urbanizaciones
- b- Condominios.

Artículo 167. La distribución del área de cesión para uso público destinada a parques y facilidades comunales debe ser según la siguiente tabla:

Tabla 8: Distribución del área cesión para parques y facilidades comunales.

	<i>Fracción</i>	<i>Destino</i>	<i>Categorías</i>	<i>Porcentajes</i>	<i>Componentes</i>
CESIÓN PARA PARQUES Y FACILIDADES COMUNALES	<i>Al menos un tercio</i> (Del 16% a ceder en el caso de urbanizaciones)	Áreas de parque	<i>Juegos infantiles</i>	<i>Mínimo 10 m² por unidad habitacional o lote</i>	Infraestructura de juegos infantiles (al menos 50%) moviliario urbano, zonas de estancia, canchas deportivas infantiles
			Parques	Resto de la fracción para parques	Instalaciones deportivas Zona verde con área de estar Parques multiuso Parque lineal
	<i>Máximo dos tercios</i> (Del 16% a ceder en el caso de urbanizaciones)	Facilidades comunales			Centros educativos Centros de salud Centros comunales Centros de seguridad (Policía, monitoreo, etc) Centros especializados de personas adultas mayores o menores Otras facilidades comunales que la municipalidad requiere.

Artículo 168. El desarrollador debe entregar las áreas del parque y facilidades comunales, con el equipamiento y las condiciones mínimas que son establecidas en este Reglamento. A su vez, debe dejar el área enzacatada, arborizada y con los tratamientos y acabados finales de todas las superficies y pisos.

Artículo 169. Para las áreas a ceder, el desarrollador deberá contemplar la posibilidad de incluir en el diseño del área verde y recreativa a ceder los usos preestablecidos por los usuarios de la zona tales como senderos, accesos y usos deportivos o recreativos. Dichos usos pueden ser incluidos tomando en cuenta la categoría escogida según el Capítulo 27 del presente documento.

Artículo 170. Como parte de las actividades necesarias para la aceptación o recibimiento por parte de la Municipalidad de las áreas de cesión e infraestructura pública, se deberán realizar inspecciones al sitio, para verificar que cumplen con la propuesta de diseño aprobada por el Municipio de Goicoechea.

Artículo 171. La Municipalidad podrá rechazar los elementos de las áreas de parque y facilidades comunales que proponga el desarrollador, si se considera que atenta contra la seguridad de los usuarios o no cumple con alguna de las condiciones según las categorías y sus componentes antes dispuestas para las áreas verdes y



recreativas, del presente título.

Artículo 172. Cesión de parques y facilidades comunales en fraccionamientos: Para determinar los porcentajes a ceder para parques y facilidades comunales establecidos según el tipo de área en la que se encuentran deben acatar el porcentaje establecido en el Capítulo 5. Cesión para uso público por fraccionamientos del presente documento.

Artículo 173. Cesión de área total de parque y facilidades comunales para urbanizaciones: Para las urbanizaciones, el área de cesión para uso público destinada a parques y facilidades comunales debe ser del 16% de área total de la propiedad a urbanizar en el cual no se incluye calles ni aceras de la urbanización. La distribución se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Tabla 8 y en el Capítulo 9. Cesión de área para uso público por urbanización del presente documento.

Artículo 174. Según la Tabla 8 las áreas de parque y facilidades comunales se componen de las distintas categorías dispuestas en el presente reglamento, dentro de las cuales se deben acatar los porcentajes de cobertura según sea el destino y categoría.

Artículo 175. El área a destinar para la categoría de juegos infantiles será como mínimo de 10 m² por lote o casa que forme parte de la urbanización a desarrollar.

Artículo 176. Cualquier área verde, recreativa y/o comunal en una urbanización deberá estar ubicada en un rango menor a 300 metros, medidos sobre calle, de la última casa a la que sirve. No se deben cruzar vías primarias para llegar a un parque o facilidad comunal. Además, se deberá respetar los lineamientos establecidos en el artículo 63 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU.

Artículo 177. La cesión de áreas de parque y facilidades comunales en urbanizaciones de interés social no debe concentrarse en un solo lugar, se distribuirá en distintas zonas, de acuerdo con las necesidades de cada grupo de usuarios, brindando espacios cercanos a las viviendas para infantes, así como zonas claramente diferenciadas y extensas para los niños de mayor edad y adolescentes.

Artículo 178. Cesión de parques y facilidades comunales en condominios: Para determinar los porcentajes a ceder para parques y facilidades comunales se debe acatar lo establecido en el Capítulo 16. Cesión de área para uso público por desarrollo en condominio del presente documento.

Artículo 179. Área común interna destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas. En todo condominio, podrán incorporarse en el área común interna destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas las siguientes categorías:

- a- Juegos infantiles
- b- Instalaciones deportivas y de facilidades comunales
- c- Zona verde con área de estar
- d- Parques multiuso

Artículo 180. Ubicación del área común interna destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas: En condominios horizontales, el área común interna destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas, se ubicará donde exista una mayor comodidad para su acceso siempre que se encuentre dentro de la finca madre. En el caso de condominios verticales el área común interna puede estar ubicada fuera del edificio siempre que se encuentre dentro de la finca madre. También será posible ubicarla dentro del edificio, en uno de sus pisos.

Artículo 181. Área de cesión para parques y facilidades comunales de uso público. Las categorías que pueden ser incorporados en el área común pública en relación a sus dimensiones son:

- a- Juegos infantiles
- b- Instalaciones deportivas
- c- Zona verde con área de estar
- d- Parques multiuso
- e- Parque lineal
- f- facilidades comunales

CAPÍTULO 26. CATEGORÍAS Y COMPONENTES DE PARQUES Y FACILIDADES COMUNALES

Consideraciones específicas

- a-** Es conveniente que dentro del cantón de Goicoechea los parques y facilidades comunales contemplen la continuidad y sean parte de un sistema de categorías equilibrado. Con esto se pretende que tanto los cambios en áreas existentes como la implementación de nuevas áreas, se desarrollen tomando en cuenta la variedad para su uso según los distintos grupos etarios.
- b-** Lo anterior permite que en el cantón haya diversidad de recreación y una usabilidad mayor de los parques y facilidades comunales. Esto debido a que la capacidad de variedad en recreación, deporte y descanso será equilibrada, buscando de que no existan excesos en cantidad de algún tipo de espacio recreativo dentro del cantón.
- c-** Con el fin de que los distintos grupos etarios puedan recrearse y disfrutar de distintas actividades dando variedad en áreas de parques y facilidades comunales, se dispuso distribuir los distintos tipos de áreas recreativas y comunales en las categorías de:
- Juegos infantiles
 - Facilidades comunales
 - Zona verde con área de estar
 - Parques multiuso
 - Parque lineal
- d-** Las categorías cuentan con una serie de componentes de equipamiento e infraestructura necesarios para realizar actividades deportivas, de reunión, de ocio, juego y descanso. Dichos componentes serán opcionales para que el desarrollador pueda tener variedad de escogencia a la hora de desarrollar el parque y/o facilidad comunal.
- e-** La cantidad de equipamiento e infraestructura en parques y facilidades comunales es fundamental para asegurar el aprovechamiento al máximo de la misma, por lo que es importante contar con mecanismos que logren regular la disposición de dichos elementos en las áreas.
- f-** El diseño de parques y facilidades comunales en el cantón de Goicoechea es vital para equilibrar la oferta recreacional, por lo que se pone a disposición en anexos los diagramas de distribución de las diferentes áreas recreativas y comunales.
- g-** En temas de seguridad, pueden seguir las siguientes indicaciones para el desarrollo de parques y facilidades comunales:
- g.1.** Se planificará adecuadamente la localización de parques y facilidades comunales.
 - g.2.** Estos espacios deben estar suficientemente protegidos de riesgos externos, como es el caso de ríos cercanos o zonas propensas a deslizamiento de material.

- g.3.** Los parques y facilidades comunales deben ser fácilmente accesibles, especialmente para personas con discapacidad.
- g.4.** La instalación de los juegos infantiles y deportivos debe respetar las distancias mínimas de seguridad entre ellos y ofrecer suficiente espacio libre de obstáculos.
- g.5.** El suelo debe ser de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas.
- g.6.** Incluir cerramiento para dividir el área de sectores de amenaza natural.
- g.7.** Es necesario que la regulación prevea un diseño de sitio que optimice el uso de los espacios recreativos, de modo que se evite la creación de extensiones de áreas sin planificación (mal ubicadas, peligrosas, o reducidas en capacidad de área), que posteriormente se convierten en charrales y zonas descuidadas, y por tanto poco eficientes.
- g.8.** Se debe tener un control del porcentaje de impermeabilización que estas áreas tengan, ya que se debe llegar a un equilibrio para que no predominen las zonas impermeabilizadas, teniendo así la posibilidad de áreas verdes, recreativas y comunales con vegetación.
- g.9.** Es importante que se establezcan sistemas que garanticen el mantenimiento permanente de parques y facilidades comunales:
 - Una parte importante de los accidentes que pueden producirse dentro de parques y facilidades comunales se da por el deterioro de los equipos y por diseños que incluyen piezas rígidas.
 - El deterioro de parques hace que estos pasen de ser elementos que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, a ser puntos de inseguridad.
 - En la medida en que los pobladores se involucran en los distintos niveles (desde recolección de hojas secas hasta programas de arborización) al mantenimiento de parques y facilidades comunales, se estrechan los vínculos de identidad y pertenencia con el lugar de residencia, al tiempo que adquiere una mejor conciencia, que puede ser traspasada a las siguientes generaciones.
- g.10.** Es necesario considerar las siguientes distancias máximas admisibles a la hora del diseño y localización de los espacios recreativos:
 - Esparcimiento, reposo y zonas de tranquilidad: 200 metros
 - Parques cercanos a las viviendas: 200 a 400 metros
 - Parque: 600 metros

h- En el caso de las necesidades de recreación en menores de edad es necesario tomar en cuenta que:

- h.1.** Hasta 4 años: Se requieren contactos auditivos y visuales, así como un recorrido directo entre la vivienda y la zona de juego. Las zonas de juego deben disponer de protección y seguridad.



- h.2.** Hasta 8 años: se requieren contactos auditivos y visuales entre la vivienda y la zona de juegos. Las zonas de juego y sus accesos deben disponer de seguridad vial y control social, para este caso, se recomienda la utilización de zonas de juego junto a las vías o en zonas verdes, con el propósito de proporcionar una vigilancia.
- h.3.** Más de 8 años: las zonas de juego y sus accesos deben disponer de seguridad vial. Para este caso, se recomienda la utilización de zonas libre de parque, zonas para juegos de aventuras y para juegos con la naturaleza.
- h.4.** Los adolescentes, prefieren participar en actividades sociales donde no es posible una vigilancia directa por parte de sus padres, sin embargo, estas actividades no se reducen únicamente al ámbito deportivo sino también al social, en zonas ubicadas cerca de nodos (espacios de encuentro), las cuales deberían estar dotadas de mobiliario urbano, para reuniones informales.

Regulaciones

Artículo 182. Categoría de parques. Se refiere a los distintos tipos de áreas verdes, recreativas que se clasifican en:

- i- Parques con Instalaciones deportivas
- j- Zona verde con área de estar
- k- Parques multiuso
- l- Parque lineal

Artículo 183. Categoría facilidades comunales. Se refiere a los distintos tipos de áreas comunales los cuales se clasifican en:

- a- Centros educativos
- b- Centros de salud
- c- Centros comunales
- d- Centros de seguridad (Policía, monitoreo, etc)
- e- Centros especializados de personas adultas mayores o menores
- f- Otras facilidades comunales que la municipalidad requiere por ejemplo centros de acopio, centros de capacitación, bibliotecas, usos culturales, lagunas colectivas de retención de aguas pluviales.

Artículo 184. Categoría de juegos infantiles: son zonas equipadas para que los infantes puedan recrearse. Esta categoría debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- a- Debe incluirse el componente de Zona sin impermeabilizar, en la que se incluye vegetación, césped y cobertura arbórea.
- a- El desarrollador deberá escoger y combinar entre elementos de los siguientes componentes:
 - b. 1. **infraestructura de juegos infantiles**, en el que se incluye los siguientes elementos: columpio, tobogán, sube y baja, pasamanos, casitas para infantiles, cajas de arena, argolla y similares para el juego infantil.
 - b. 2. **Mobiliario urbano**, en el que se incluye los siguientes elementos: bancas, asientos, senderos, basureros, mesas y equipamiento urbano similar.
- b- No podrá estar ubicada a más de 300 metros, medidos sobre calle, de la última casa a la que sirve.
- c- Los juegos infantiles deben ser seguros y resistentes, así como visualmente atractivos, de forma que resulten estimulantes para los niños. La superficie del suelo debe ser de materiales adecuados para amortiguar golpes y caídas.

Artículo 185. Categoría Centros Deportivos: son áreas que requieren impermeabilización para el desarrollo de las actividades. Esta categoría debe seguir las siguientes disposiciones:

- a- Debe incluirse el componente de Zona sin impermeabilizar, en la que se incluye vegetación, césped y cobertura arbórea.
- b- El desarrollador deberá escoger y combinar entre elementos de los siguientes componentes:
 - b. 1. **Infraestructura deportiva** en el que se incluye los siguientes elementos: polideportivo, gimnasio, cancha deportiva, canchas deportivas con gramilla natural, pista para ciclismo,
 - b. 2. **Deportes alternativos**, en el que se incluye los siguientes elementos: pistas de patinaje, rieles metálicos para patinetas y bicicletas, mesas con tableros para practicar ajedrez o juegos similares.
 - b. 3. **Deporte urbano**, en el que se incluye los siguientes elementos: timón, paloma, patines, barras, salto, elíptica, giros, entre otros similares para circuitos biosaludables.
 - b. 4. **Mobiliario urbano**, en el que se incluye los siguientes elementos: bancas, asientos, senderos, basureros, mesas y equipamiento urbano similar.
- c- El espacio entre los elementos anteriores deberá ser de al menos 1,5 metros tomando en cuenta el radio de acción de cada elemento específico utilizado.
- d- Las características y especificaciones técnicas que se deben seguir para el desarrollo del componente de facilidades comunales se especifican en el título de Sitios de Reunión Pública y para Desarrollo de Actividades Deportivas del Reglamento de



Construcciones del presente Plan Regulador.

Artículo 186. Categoría de zona verde con área de estar: Son zonas mayoritariamente verdes, deben funcionar como zonas de esparcimiento donde se puede contar con espacios para estar, recorridos naturales, entre otros similares. Esta categoría debe seguir las siguientes disposiciones:

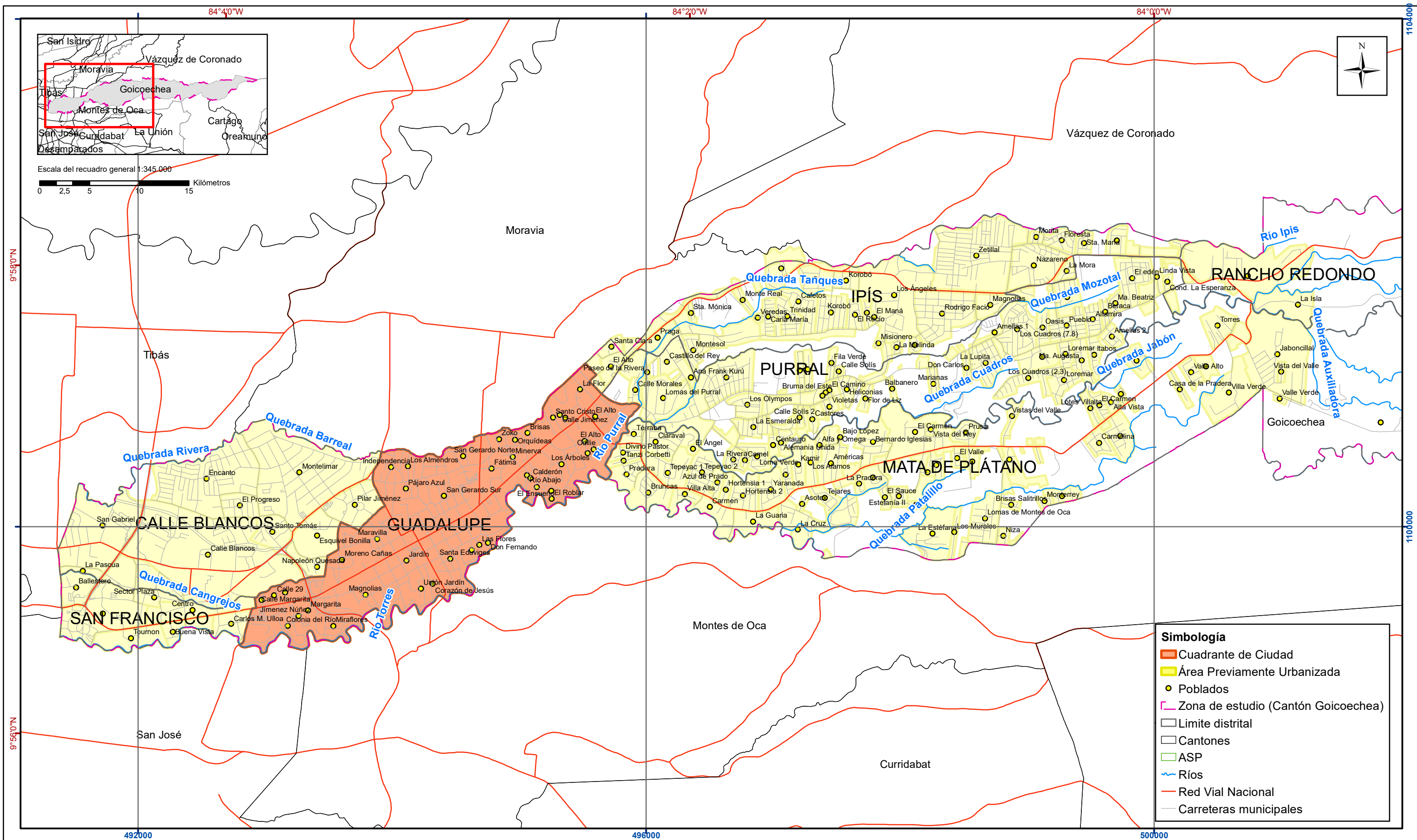
- a- Los componentes que deben incluirse en la categoría de zona verde con área de estar son:
- a. 1. **Zona sin impermeabilizar**, en la que se incluye vegetación, césped y cobertura arbórea.
 - a. 2. **Mobiliario urbano**, el desarrollador deberá escoger entre los elementos: bancas, asientos, basureros, mesas y equipamiento urbano similar.
 - a. 3. **Infraestructura recreativa de bajo impacto:** Infraestructura recreativa de bajo impacto: se refiere al elementos y mobiliario urbano poco invasivo en el medio natural en el cual se coloca, como: tarimas y cuerdas para canopy, iluminación artificial, estacionamiento para bicicletas, cambios de superficie para senderos, señalización entre otros.

Artículo 187. Categoría de parques multiuso: deben contar con una variedad de usos, los cuales permitan brindar a los pobladores una mayor versatilidad de actividades y de posibilidades dentro del mismo espacio destinado. Esta categoría debe seguir las siguientes disposiciones:

- a- Debe incluirse el componente de Zona sin impermeabilizar, en la que se incluye vegetación, césped y cobertura arbórea.
- b- El desarrollador deberá escoger y combinar entre elementos de los siguientes componentes:
- b. 1. **infraestructura de juegos infantiles**, en la que se incluyen los elementos: columpio, tobogán, sube y baja, pasamanos, casitas para infantes, cajas de arena, argolla y similares para el juego infantil.
 - b. 2. **Mobiliario urbano**, en la que se incluyen los elementos: bancas, asientos, senderos, basureros, mesas y equipamiento urbano similar.
 - b. 3. **Deporte urbano**, en la que se incluyen los elementos: timón, paloma, patines, barras, salto, elíptica, giros, entre otros similares para circuitos biosaludables.
 - b. 4. **Infraestructura deportiva y de facilidades comunales**, en la que se incluyen los elementos: cancha deportiva multiuso, canchas deportivas con gramilla natural, pista para ciclismo.

Artículo 188. Categoría de parque lineal: Son zonas mayoritariamente verdes, deben funcionar como zonas de esparcimiento donde se puede contar con espacios para estar, recorridos naturales, canchas entre otros. Esta categoría debe seguir las siguientes disposiciones:

- a- Debe incluirse el componente de **Zona sin impermeabilizar**, en la que se incluye vegetación, césped y cobertura arbórea.
- b- El desarrollador deberá escoger y combinar entre elementos de los siguientes componentes:
- c- **Deporte urbano**, en la que se incluyen los elementos: timón, paloma, patines, barras, salto, elíptica, giros, entre otros similares para circuitos biosaludables.
- d- **Deportes alternativos**, en la que se incluyen los elementos: pistas de patinaje, rieles metálicos para patinetas y bicicletas, mesas con tableros para practicar ajedrez o juegos similares.
- e- **Infraestructura deportiva, de facilidades comunales y estructuras de soporte**, en la que se incluyen los elementos: canchas deportivas con gramilla natural y pista para ciclismo.
- f- **Infraestructura recreativa de bajo impacto:** se refiere al elementos y mobiliario urbano poco invasivo en el medio natural en el cual se coloca, como: tarimas y cuerdas para canopy, iluminación artificial, estacionamiento para bicicletas cambios de superficie para senderos, señalización entre otros.
- g- **infraestructura de juegos infantiles**, en la que se incluyen los elementos: columpio, tobogán, sube y baja, pasamanos, casitas para infantes, cajas de arena, argolla y similares para el juego infantil.
- h- **Mobiliario urbano**, en la que se incluyen los elementos: bancas, asientos, senderos, basureros, mesas y equipamiento urbano similar.



Mapa 1 Área de cuadrante de ciudad y previamente urbanizada. Cantón de Goicoechea

Fuentes: DTA 1:5.000 SNIT;
SNIT 1:25.000,
SNIT- CENIGA 2019;
ProDUS, 2021.

