

MUNICIPALIDAD DE ZARCERO

La Municipalidad de Zarcero, de conformidad con las potestades conferidas por los artículos 4 inciso a), 13 incisos c) y e), así como el Artículo 17 incisos a) y h) todos del Código Municipal Ley número 7794 y al tenor de los ordinales 169 y 170 de la Constitución Política y a Ley de Vivienda y Urbanismo; Ley de Planificación Urbana número 4240; Reglamento a la Ley de Catastro Nacional; Ley de Catastro Nacional, y según acuerdo del Concejo Municipal Artículo III, inciso 14, de la sesión ordinaria número 017-2020 del 25 de agosto del año 2020 acuerdan promulgar el presente Reglamento:

REGLAMENTO PARA EL CONTROL DE FRACCIONAMIENTOS

DE LA MUNICIPALIDAD DE ZARCERO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º-Este reglamento se fundamenta en criterios técnicos y con base en las potestades conferidas en los artículos 2, 3, 4 inciso a, y 13 incisos c), del Código Municipal, artículos 169 y 170 de la Constitución Política Artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, la Ley de Simplificación Tributaria N° 8114, del 9 de julio del 2001, Ley general de Caminos, Ley de expropiaciones y la Ley General de la Administración Pública N° 6227 del 2 de mayo de 1978.

Que la Municipalidad de Zarcero es una institución autónoma cuyos objetivos se encuentran plasmados en el Código Municipal y la Constitución Política, y otros establecidos en el ordenamiento jurídico costarricense.

Que, amparado en los principios de desarrollo sostenible y planificación territorial y con la finalidad de asegurar una calidad de vida óptima a los habitantes del cantón de Zarcero, este reglamento establecerá y delimitará las condiciones para garantizar el uso eficiente del suelo al momento de realizar operaciones de fraccionamientos o urbanizaciones, por medio de alternativas técnicas y legales.

Que de conformidad con los artículos 21 y 32 de la Ley de Planificación Urbana, estas disposiciones forman parte de los principales reglamentos de desarrollo urbano del territorio del cantón de Zarcero.

Que dicho Reglamento, mediante la delimitación o puntualización de las reglas municipales de obligado acatamiento para la realización de operaciones de fraccionamientos, define los requisitos urbanísticos correspondientes al acceso a la vía pública, a la realización de operaciones de lotificación y amanzanamiento.

Artículo 2º-**Generalidades:** Para el fraccionamiento o lotificación será recomendable que se reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
- b) Que los lotes que se originen sean conforme a la ley vigente, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular.
- c) Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable y electricidad.

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

e) En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles con la legislación nacional.

Artículo 3º-**Alcance Territorial:** El presente Reglamento para el Control de Fraccionamientos regula a nivel del territorio del cantón de Zarceró, las condiciones para permitir fraccionamientos, sin perjuicio de lo establecido en la legislación nacional.

Artículo 4º-**Definiciones:**

a) Derecho de vía: Superficie de terreno, propiedad del Estado o Municipalidad destinado al uso de una vía, área delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes,

incluye calzada, zona verde y acera.

b) Disponibilidad de servicios indispensables: Existencia real y actual, no futura ni potencial de capacidad hídrica y eléctrica para abastecimiento a una nueva finca.

c) Finca: Es el inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, como unidad jurídica.

d) Inmueble: Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliario. También se le denomina como predio, lote, parcela o propiedad.

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

f) Frente de lote: Es la longitud de la línea frontal del predio sobre vía pública o servidumbre. En algunos casos se menciona solo como frente.

g) Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad en particular. También conocida como lindero.

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

i) Plano catastrado: Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional.

j) Plano de agrimensura: Es el plano confeccionado por un profesional en topografía.

k) Profesional responsable: Profesional de la ingeniería o arquitectura habilitado e incorporado al Colegio de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

l) Propietario: Persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.

m) Reunión de fincas: Es el proceso mediante el cual dos o más fincas se unifican en una sola.

n) Servicios públicos indispensables: Aquellos que brindan el servicio de agua potable y electricidad.

o) Servidumbre agrícola, pecuaria, forestal o ecológica: Acceso a una parcela para uso agrícola, pecuaria, forestal o ecológica, producto de un fraccionamiento que obedece a la naturaleza productiva del inmueble al que sirve.

p) Servidumbre de Paso: Aquella cuya constitución es forzosa a favor de los fundos que carecen de acceso adecuado a la vía pública.

q) Suelo: Recurso natural, económico, escaso y no renovable, que constituye el soporte físico de la vida animal y vegetal, y de igual forma, de las edificaciones e infraestructuras necesarias para facilitar las distintas actividades humanas.

r) Vía de Acceso: Es la vía, de carácter público o privado, ubicada frente a un inmueble, que permite la entrada o salida del mismo.

s) 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.

t) Visado: Acción de reconocer o examinar un instrumento, documento o certificación para otorgarle un visto bueno.

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

CAPÍTULO II

Visado Municipal

Artículo 5º-**Objeto:** Conforme a los artículos 34 y conexos de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad de Zarcero a través del ingeniero(a) topógrafo(a) que el alcalde delegare tal función, otorgará el visado municipal de fraccionamiento dentro de los 15 días naturales siguientes a su presentación, con el objetivo de dar fe de que la segregación coincide con la que expresa dicho plano.

Artículo 6º-**Alcance y excepciones:**

Alcance: El visado municipal se otorga para tanto efectos catastrales y registrales en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro, así como los Artículos 33 y 34 de la Ley de Planificación Urbana.

Excepciones: Se exceptúan del requerimiento del visado municipal, los siguientes casos:

- a) Plano de agrimensura o catastrado de finca completa.
- b) Plano de agrimensura o catastrado para rectificación de área.
- c) Plano de agrimensura o catastrado para información posesoria.
- d) Plano de agrimensura o catastrado de reunión de fincas completas.
- e) Plano de agrimensura o catastrado de filial.
- f) Plano de agrimensura o catastrado cuando todas las parcelas resultantes midan más de 5 hectáreas su uso sea agropecuario y conste así en planos, por considerarse que no interesan al uso urbano.

Artículo 7º-**Requisitos:** Se establecen como requisitos generales para la solicitud del visado municipal los siguientes:

- a) Estar al día en los impuestos municipales referentes a la(s) finca(s) de la cual proviene el fraccionamiento.
- b) Minuta de Rechazo (emitida por el Registro Inmobiliario).
- c) Imagen Minuta (plano de agrimensura sellado por el CFIA y calificado por el Registro Inmobiliario).

d) Plano corregido (En caso que se haya modificado la imagen minuta).

e) Certificación de disponibilidad de servicios indispensables de agua y electricidad, para el lote a segregarse y el área resultante del fraccionamiento (finca madre). Requisito no aplica para fraccionamientos con acceso por servidumbre agrícola, pecuaria, forestal o ecológica.

Artículo 8º-**Disponibilidad de servicios públicos indispensables:** Podrá probarse esta condición con alguna de las siguientes formas:

Agua potable:

a) Certificación de disponibilidad de agua emitida por la entidad encargada de su administración que garantice la existencia del recurso. Puede comprobarse de las siguientes maneras:

. Cuando se trate de Asociaciones Administradoras de los sistemas de Acueductos y Alcantarillados (ASADAS) certificación emitida y firmada por el presidente.

. Pozos inscritos ante la Dirección de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) certificación de registro del pozo, potabilidad de agua y número de concesión, donde se verifique el beneficio del pozo para la segregación que lo contenga o la propuesta de segregación del concesionario.

. Pozos artesanales, constancia de un Laboratorio, en el que certifique que el agua es para consumo humano.

. Sociedad de Usuarios de Agua (SUA) certificación emitida y firmada por el Representante Legal y copia de personería jurídica vigente.

Requisito no debe presentarse para planos de fraccionamiento ubicados en el área donde el Acueducto Municipal es el encargado de brindar el servicio Electricidad:

a) Certificación de disponibilidad eléctrica emitida por la entidad autorizada y encargada de su administración.

Los documentos de certificación de ambas disponibilidades deben otorgarse indicando el número de presentación otorgado por el Registro Inmobiliario al plano de agrimensura en trámite y el plano catastrado para la finca madre, en caso de la finca madre no cuente con un plano se aceptará solo la indicación del número de la misma.

Artículo 9º-**Ancho y ampliación vial.**

Ancho: La Municipalidad se reserva el derecho de verificar el ancho de vía que el profesional indique en el plano de frente a la(s) propuesta(s) de segregación, el encargado del visado municipal podrá considerar como criterio de denegatoria cuando lo indicado difiera de la realidad, dentro de los parámetros de precisión que la técnica establezca para ello.

Ampliación Vial: La Municipalidad solicitará la representación y acote de la ampliación vial dentro del plano para todas las calles que conformen la red vial cantonal, con base en lo estipulado en la Ley General de Caminos Públicos, se considera objeto de denegatoria cuando se omita o sea incorrecto. No aplica para fraccionamientos con acceso por servidumbre de paso o servidumbre agrícola, pecuaria, forestal o ecológica, siempre que este sea su único acceso.

CAPÍTULO III

Fraccionamientos

Artículo 10.-**Tipos de Fraccionamiento.** Las siguientes son las modalidades por las cuales podrán realizarse fraccionamientos:

1. Fraccionamiento Simple.
2. Fraccionamiento frente a servidumbre de paso.
3. Fraccionamiento frente a servidumbre agrícola, pecuaria, forestal o ecológica.
4. Fraccionamiento por callejón de acceso.

La Municipalidad verificará la aplicación del Artículo 36 de la Ley de Planificación Urbana para emitir el respectivo visado.

Artículo 11.-**Fraccionamiento Simple.** Es permitido siempre el lote resultante del fraccionamiento cumplan las siguientes condiciones:

- a) Acceso directo y adecuado a vía pública.
- b) Contar con disponibilidad de servicios públicos indispensables.
- c) Área y frente mínimo y relación frente-fondo.

Artículo 12.-**Fraccionamiento frente a servidumbres de paso.** La Municipalidad podrá admitir la segregación de lotes mediante servidumbre de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas:

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

b) Se aceptará la constitución de una única servidumbre de paso por finca.

a) Frente a servidumbre de paso solo se podrá fraccionar un máximo de 6 lotes, para este cálculo solo se contabilizan los lotes que tengan como únicamente salida por la servidumbre

b) El ancho mínimo de la servidumbre de paso es tres metros 3.0 metros, para un máximo de 3 lotes. Para cada lote adicional a los tres se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre.

c) Del ancho de la servidumbre 0.90 cm corresponde al espacio para la acera.

d) La longitud de una servidumbre de paso no excederá de 60.0m metros medidos desde la vía pública.

e) Debe indicarse en los planos el final de servidumbre de paso.

f) Toda servidumbre, en el entronque con vía pública deberá cumplir con un diseño vial que facilite la maniobrabilidad y visibilidad de los vehículos y personas que la utilicen.

g) El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones.

h) La segregación autorizada frente a servidumbre de paso, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento cualquier autoridad o funcionarios de entidades [prestatarias de los servicios públicos de cualquier índole (incluidas del agua y electricidad), así aquellos encargados del control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar]; podrán utilizarla para sus respectivos fines.

i) Ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darle mantenimiento a las servidumbres de paso, ni de prestar servicios en los lotes interiores.

j) Cumplir con área, frente mínimo y relación frente-fondo.

Artículo 13.-**Dimensiones mínimas de predios en fraccionamiento simple y fraccionamiento frente a servidumbre de paso.** En predios donde se va a realizar fraccionamiento simple o fraccionamiento frente a servidumbre de paso debe cumplirse las siguientes dimensiones:

- a) Área mínima debe ser de 90.0 m² cuando exista alcantarillado sanitario o planta de tratamiento. De no existir ninguno de los interiores, el área mínima requerida es 120.0 m².
- b) Frente mínimo 6.0 m.
- c) El fondo de los lotes resultantes no debe ser mayor de 7 veces el frente

El resto o los restos de finca producto de este tipo de fraccionamiento deben cumplir también con lo normado.

Artículo 14.-**Fraccionamiento frente a servidumbre agrícola, pecuaria, forestal o ecológica.** Para fines agrícolas, pecuarios, forestales y ecológicos se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales en adelante se denominarán agrícolas o forestales o ecológicas, siempre que se cumplan las siguientes normas:

- a) Las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5000 m²
- b) Los planos deben indicar "uso exclusivamente agrícola", "uso exclusivamente pecuario"; o "uso exclusivamente forestal"; o "uso exclusivamente ecológicas", según corresponda.
- c) Las construcciones de vivienda, instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura conforme al uso.
- d) Las servidumbres reguladas en este artículo deben tener conexión directa a vía pública, un ancho mínimo de 7.0 metros, no tendrán límite de distancia y deberá estar contenida dentro de las parcelas en forma total o parcial.
- e) Ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darle mantenimiento a las servidumbres de paso, ni de prestar servicios en los lotes interiores.

Artículo 15.-**Fraccionamiento por callejón de acceso.** Se permitirá el fraccionamiento de un único lote con frente menor a la norma para permitir el aprovechamiento de la infraestructura existente. Siempre que se cumplan la siguiente disposición:

- a) Frente a vía pública no menor a 3.0m con una longitud máxima de 30.0m o 4.0 m de frente para una longitud máxima de 40.0m. Dicha área no será computable para el cálculo de área mínima del lote ni podrá construirse en ella.

CAPÍTULO IV

Derogaciones

Artículo 16.-Este Reglamento deroga cualquier disposición anterior que se le anteponga.

CAPÍTULO V

Vigencia

Artículo 17.-Este Reglamento rige a partir de su segunda Publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*. Se acuerda; este Concejo Municipal por unanimidad de votos dispone; aprobar el Reglamento para el Control de Fraccionamiento de la Municipalidad de Zarceró, con dispensa de trámite de comisión. Así mismo sea publicado por primera vez en el Diario Oficial *La Gaceta* bajo el Artículo 43 de la ley. Acuerdo definitivamente aprobado. Zarceró, 02 de setiembre del 2020.