



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

<b>Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>4</b>
Art. 1.1. Aplicación del reglamento .....	4
Art. 1.2. Derechos y Deberes de los Propietarios.....	4
Art. 1.3. Objetivo .....	4
<b>Cap 2. DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA CIVIL) .....</b>	<b>4</b>
Art. 2.1. La Licencia .....	4
Art. 2.2. Obras menores.....	5
Art. 2.3. Excepción de licencia para obras menores .....	5
Art. 2.4. Obras mayores.....	6
Art. 2.5. Solicitud del Permiso de Construcción .....	6
Art. 2.6. Inspección preliminar .....	7
Art. 2.7. Plazos de resolución .....	7
Art. 2.8. Vigencia de la licencia.....	8
Art. 2.9. Pago de impuesto.....	8
<b>Cap 3. ESPACIO Y VÍAS PÚBLICAS .....</b>	<b>8</b>
Art. 3.1. Construcción en el Espacio Público.....	8
Art. 3.2. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía .....	9
Art. 3.3. Instalación de Publicidad Exterior .....	9
Art. 3.4. Construcción de Aceras.....	9
Art. 3.5. Construcción de Accesibilidades.....	9
Art. 3.6. Construcción de Casetas para guardas .....	9
Art. 3.7. Instalaciones para servicios públicos .....	10
Art. 3.8. Rotura de pavimento .....	10
Art. 3.9. Arborización de las calles y mobiliario urbano .....	10
Art. 3.10. Nomenclatura y número oficial .....	11
Art. 3.11. Colocación de placas .....	11
Art. 3.12. Licencia en terrenos de dominio público.....	11
Art. 3.13. Obligaciones de los propietarios que enfrente vía pública.....	11
Art. 3.14. Ocupación temporal de la vía pública .....	11



<b>Cap 4.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES PARA EDIFICIOS</b>	<b>11</b>
Art. 4.1.	Construcciones provisionales	11
Art. 4.2.	Construcciones cerca de colindancias	11
Art. 4.3.	Construcción en pendientes	12
Art. 4.4.	Ventanas a colindancia	12
Art. 4.5.	Retiro lateral	12
Art. 4.6.	Construcción de Vallas y verjas	12
Art. 4.7.	Uso del antejardín	12
Art. 4.8.	Cercas en lotes baldíos	13
Art. 4.9.	Estética de los edificios	13
Art. 4.10.	Distancia a conductores eléctricos	13
Art. 4.11.	Canoas y bajantes (desfogue pluvial)	13
Art. 4.12.	Aguas servidas o residuales	13
Art. 4.13.	Tanques sépticos	13
Art. 4.14.	Vestíbulos y áreas de dispersión	14
Art. 4.15.	Escaleras principales	14
Art. 4.16.	Escaleras de emergencia	15
Art. 4.17.	Ascensores	15
Art. 4.18.	Seguridad Humana y Protección contra Incendios	15
Art. 4.19.	Movimientos de Tierra, Demoliciones y Excavaciones	16
Art. 4.20.	Suspensión	16
Art. 4.21.	Seguridad de los Vecinos	16
Art. 4.22.	Requisitos de la Licencia para Demolición	16
Art. 4.23.	Requisitos de la Licencia de movimiento de tierra o escombros	16
<b>Cap 5.</b>	<b>DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EDIFICIOS</b>	<b>17</b>
Art. 5.1.	Edificios habitacionales	17
Art. 5.2.	Condominios	17
Art. 5.3.	Edificios comerciales y de oficinas	17
Art. 5.4.	Instalaciones deportivas y baños públicos	17
Art. 5.5.	Establecimientos industriales	18
Art. 5.6.	Sitios de reunión pública	18
Art. 5.7.	Hoteles y similares	18
Art. 5.8.	Edificios educativos	18
Art. 5.9.	Centros de salud	18



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

Art. 5.10.	Asilos de ancianos y edificios destinados al uso de minusválidos .....	18
Art. 5.11.	Expendios de alimentos.....	19
Art. 5.12.	Edificios y lotes para estacionamientos .....	19
Art. 5.13.	Estaciones de servicios .....	19
<b>Cap 6.</b>	<b>EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL .....</b>	<b>19</b>
Art. 6.1.	Licencias en edificios de valor patrimonial.....	19
Art. 6.2.	Colocación de rótulos en edificaciones de valor patrimonial .....	20
Art. 6.3.	Restricciones en publicidad exterior para los bienes declarados Patrimonio Histórico Arquitectónico .....	20
<b>Cap 7.</b>	<b>CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO O RECIBO DE OBRAS .....</b>	<b>21</b>
Art. 7.1.	Concepto .....	21
Art. 7.2.	Solicitud .....	21
Art. 7.3.	Funcionario Competente .....	21
Art. 7.4.	Plazo .....	21
Art. 7.5.	Contenido del certificado de Cumplimiento Urbanístico .....	21
Art. 7.6.	Vigencia del certificado de Cumplimiento Urbanístico.....	21
Art. 7.7.	Reposición .....	22
Art. 7.8.	Otorgamiento Parcial del Certificado de Cumplimiento Urbanístico.....	22
<b>Cap 8.</b>	<b>REQUISITOS ESPECIALES.....</b>	<b>22</b>
<b>Cap 9.</b>	<b>SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS .....</b>	<b>23</b>
Art. 9.1.	Sanciones por Incumplimiento de Requisitos .....	23
Art. 9.2.	Infracción de la obra.....	23
Art. 9.3.	De la suspensión de obras.....	23
Art. 9.4.	Clausura de la obra .....	24
Art. 9.5.	Demolición de la obra.....	24
Art. 9.6.	Multa .....	24
Art. 9.7.	Supletoriedad de otras normas.....	25



## Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES

Este Reglamento de Construcciones es de acatamiento obligatorio en el Cantón de Montes de Oro. Las edificaciones propiedad del Gobierno Central y/o instituciones descentralizadas quedan también sujetas al cumplimiento de las normas establecidas en el presente reglamento.

### Art. 1.1. Aplicación del reglamento

El presente Reglamento será aplicado a todo tipo de obras de construcción, remodelación, reparación, excavación y rellenos, ampliación o demolición de edificios, con o sin la debida licencia municipal, que se pretendan realizar dentro del ámbito territorial del cantón de Montes de Oro, que para tales efectos deberán contar con el permiso o autorización emitido por la Municipalidad de Montes de Oro, de conformidad con lo estipulado en el artículo 1.2 del Reglamento de Construcciones.

Quién no respete las disposiciones que contiene el presente Reglamento, se hará acreedor a las sanciones que se indican en el Capítulo 9 del mismo.

### Art. 1.2. Derechos y Deberes de los Propietarios

Los derechos y deberes de los propietarios de bienes inmuebles se ejercerán de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente que complementa y no se contraponga al presente Plan Regulador.

### Art. 1.3. Objetivo

Normar y dictar las reglas en materia de construcción a nivel local, tales como permisos de construcción, alineamientos municipales, demoliciones, excavaciones, entre otros, para lograr la seguridad, salubridad, protección ambiental y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de la normativa contemplada en la Ley de Construcciones No. 833, Ley de Planificación Urbana, Código Municipal y el Reglamento de Construcciones del INVU.

Aquellos aspectos en materia de construcción no regulados en el presente reglamento, se regirán por la legislación nacional.

## Cap 2. DEL PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA CIVIL)

### Art. 2.1. La Licencia

Toda obra relacionada con la construcción pública o privada, sea de carácter permanente o provisional, deberá sujetarse a la obtención previa de la licencia de la Municipalidad, autorizada a través de un profesional responsable, Ingeniero o Arquitecto activo incorporado al Colegio respectivo.

Asimismo, estarán sujetas a licencia las siguientes actuaciones:

- a) Las obras de renovación urbana.
- b) Los movimientos de tierras, salvo que los mismos estén detallados y programados como obras dentro de un proyecto de urbanización o edificación debidamente aprobado o autorizado.



- c) Análisis de Uso de Suelo
- d) La demolición y excavación.
- e) La colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase y la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, redes subterráneas u otros similares, Cuando dicha colocación la haga el ICE, empresas públicas o privadas legalmente constituidas a esos efectos lo que se exige es la adecuada coordinación.
- f) Permiso de Desfogue Pluvial
- g) La construcción e instalación de mobiliario urbano sobre el espacio público.
- h) La colocación de rótulos, tapias y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

Para trámites de obra menor se deberán presentar todos los formularios correspondientes llenos y debidamente firmados por el solicitante, junto con la copia del catastro, en caso de que la solicitud no sea realizada por el dueño registral, deberá presentar fotocopia de la cédula de identidad y su debida autorización autenticada por el propietario registral.

### **Art. 2.2. Obras menores**

Se considera como obra menor toda construcción que no excedan el equivalente a diez salarios base, tales como cocheras, cambios de techo, habitaciones y similares, y las tapias, verjas y muros que no excedan los 20 metros lineales. En estos casos se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Dos croquis de la obra con sus medidas correspondientes y la información necesaria que justifique la solicitud del permiso, tal como ubicación en el terreno, altura de la construcción, tipo de materiales a usar, retiros con el colindante, área de construcción, detalles constructivos, etc.
- b) Copia del plano catastrado de la propiedad, debidamente visado.
- c) Presentar cedula de identidad para su verificación.
- d) Formulario de solicitud del permiso debidamente lleno.
- e) Presupuesto detallado de materiales y mano de obra.
- f) Estar al día con el impuesto municipales.

### **Art. 2.3. Excepción de licencia para obras menores**

Se exceptúan de la obligatoriedad de licencia y del pago de impuesto de construcción, las obras de mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles que se realicen en el exterior de las edificaciones, siempre que éstas no varíen el área ni morfología, tales como:

- a) Reparación de tanques sépticos
- b) Cambio de muebles (cocina, sanitarios, pilas, closet, entre otros)
- c) Reparación como pintura, cambios de ventanas, puertas, repellos y enchapes.
- d) Cambio o instalación de canoas y bajantes
- e) Construcción y reparación de aceras y rampas.
- f) Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, aire acondicionado
- g) Limpieza de terreno de capa vegetal
- h) Reparación de cubierta de techo
- i) Cambios en láminas de gypsum, fibrocemento, madera conglomerada, piezas de madera, entre otros, que no excedan el equivalente a diez salarios base.
- j) Cercado de propiedad, con postes de madera o concreto con alambre de púas.



- k) Labores de jardinería en general.

Para este tipo de obras el interesado deberá hacer una comunicación por escrito ante la Municipalidad en la que se indique el tipo de actuación a realizar.

Para obtener la excepción de la obligatoriedad de licencia y del pago de impuesto se requiere:

- l) Una fotocopia del plano catastrado, debidamente visado por el municipio y con alineamiento.
- m) Certificación de propiedad.
- n) Croquis detallado (ubicación y localización de la obra) y una nota donde se describe la obra.
- o) Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD, en los inmuebles declarados de interés cultural, histórico, o arquitectónico.

### **Art. 2.4. Obras mayores**

Se consideran obras mayores las siguientes:

- a) Toda construcción mayor a diez salarios base. La solicitud para la construcción de una obra de este tipo debe cumplir con los requisitos respectivos que se contemplan en este Reglamento.
- b) Será requisito indispensable para cualquier proyecto constructivo el obtener el visto bueno de la municipalidad con respecto a la disponibilidad de agua potable.
- c) En el caso de fraccionamientos, urbanizaciones y condominios (residenciales y comerciales), se debe presentar a la Unidad de Fiscalización del INVU, el anteproyecto con el propósito de APROBACIÓN y verificar la viabilidad del proyecto.

### **Art. 2.5. Solicitud del Permiso de Construcción**

Para obtener el permiso de construcción (licencia de obra civil), se deberá cumplir con todo lo requerido por el APC o bien adjuntar a la solicitud del Permiso Municipal lo siguiente:

- a) Solicitud de permiso de construcción debidamente lleno y firmado por el propietario del inmueble y el profesional responsable de la obra.
- b) Planos Constructivos.
- c) La propiedad debe estar debidamente inscrita y declarada ante la Municipalidad.
- d) Copia del Plano de Catastro de la propiedad, visado por la municipalidad, en tamaño original, sin reducir y sin pegas, copias de fax, tampoco debe de contar con borrones ni tachaduras o cualquier otro tipo de alteración que hagan dudar de su veracidad.
- e) El alineamiento del MOPT o la Municipalidad según el caso, de los planos catastrados y constructivos en que se determine la distancia de la construcción en relación con carreteras, caminos y calles de la red vial cantonal.
- f) Plano catastrado visado por la Municipalidad.
- g) El visado del plano constructivo o autorización de las Instituciones Públicas y Colegios Profesionales respectivos.
- h) Si las obras y actividades requieran la alteración parcial o total de los recursos ambientales y humanos que estén a su alrededor será necesario aportar la Viabilidad Ambiental.
- i) El pago del impuesto de construcción.



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

- j) El solicitante debe estar al día en el pago de los tributos y servicios municipales, además de las cuotas obrero patronales, o en su efecto que no es patrono ante la CCSS.
- k) Presentar cédula de identidad del propietario y el solicitante. Si el propietario y el solicitante son personas jurídicas se debe presentar la personería jurídica, copia certificada de la cédula jurídica y del representante legal. Si la gestión se realiza mediante poder, se debe presentar original o copia certificada del mismo. En caso de que el propietario esté fallecido, se debe aportar la autorización del albacea para dicho acto.
- l) Cuando el solicitante sea un fideicomiso o alguna otra figura similar, se debe aportar certificación de las partes o documentos públicos notarial que lo acredite con un plazo no mayor a tres meses de emitida.
- m) Póliza de riesgos de trabajo.
- n) En obras menores a 10 salarios base se debe entregarse plano o croquis con la ubicación y el detalle del trabajo que se va a realizar.
- o) Alineamiento fluvial del INVU, en relación con ríos, lagos, quebradas y similares, si fuere el caso.
- p) En caso de plantas de tratamiento de aguas residuales debe presentarse visto bueno de ubicación y planos constructivos aprobados por la Dirección de Protección al Ambiente Humano del Ministerio de Salud, El interesado deberá presentar el conjunto de planos, memoria de cálculo y demás documentos pertinentes para la planificación, construcción y mantenimiento de la planta de tratamiento; se deberán incorporar además los demás planos constructivos, con el visto bueno del Ministerio de Salud.
- q) Constancia de Uso del Suelo.
- r) Cuando se trate de inmuebles o edificaciones declarados Patrimonio Arqueológico, Histórico, Indígena o Cultural deberá presentar autorización de las instituciones públicas respectivas.
- s) Viabilidad Ambiental emitida ante SETENA y aprobación de estudios hidrogeológicos específicos emitido por SENARA cuando se amerite.
- t) La solicitud debe venir con los respectivos timbres fiscales.

### **Art. 2.6. Inspección preliminar**

De previo al otorgamiento del permiso respectivo, la Municipalidad realizará las inspecciones necesarias, a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado. Lo anterior también aplicará durante y después del proceso constructivo.

### **Art. 2.7. Plazos de resolución**

Toda solicitud de licencia constructiva deberá resolverse en el término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que, por razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a realizar, debidamente acreditadas en el expediente y notificadas al interesado, en cuyo caso se podrá prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales.

Los proyectos complejos y atípicos o que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución de treinta días hábiles. La Municipalidad podrá solicitar el criterio de otras instituciones o solicitar la ampliación de la información al interesado para tomar la decisión final.



Si la solicitud de licencia no se resuelve en dichos plazos operará el silencio positivo a favor del administrado, de conformidad con la Ley General de la Administración Pública.

### **Art. 2.8. Vigencia de la licencia**

La vigencia de la licencia de construcción se regirá de la siguiente forma:

- a) Previo al otorgamiento de una licencia de construcción, se deberá confeccionar el expediente administrativo de la misma, en el cual, además de los requisitos exigidos por la Ley de Construcciones o cualquier otra normativa urbanística, deberá contener las autorizaciones emitidas por otras instituciones públicas, conforme a las competencias que les sean conferidas por ley.
- b) Toda licencia tendrá una vigencia de un año para iniciar y concluir la obra, contado a partir de su otorgamiento.
- c) Si el administrado aún desea construir la obra deberá solicitar una nueva licencia, para lo cual deberá cumplir con todos los procedimientos y requisitos de ley.
- d) En todo caso, el administrado podrá prorrogar la vigencia de la licencia por periodos iguales, debiendo cancelar las diferencias correspondientes al resello de los planos y conservando sin variantes los extremos de la original, hasta tres años máximo, siempre y cuando así lo solicite a la administración municipal antes del vencimiento de su licencia.

En todo caso, vencido el plazo de vigencia de la licencia de construcción o habiendo sido abandonada una obra iniciada, el administrado deberá solicitar una nueva licencia. Deberá ajustar la obra, cuantitativa y cualitativamente, a las normativas urbanísticas vigentes a ese momento, no existiendo derecho alguno adquirido o consolidado en su favor.

### **Art. 2.9. Pago de impuesto**

De previo al inicio de las obras, el interesado deberá cancelar a la Municipalidad en sus cajas recaudadoras autorizadas, el impuesto de construcción el cual será del uno por ciento del valor de la construcción.

No pagarán el impuesto las instituciones públicas que tengan una ley especial que así lo indique, que con recursos propios o a través de empresas ejecuten la obra, cuya responsabilidad debe quedar establecida en el respectivo contrato.

Para las viviendas de interés social se cobrará un cincuenta por ciento (50%) del impuesto antes mencionado.

## **Cap 3. ESPACIO Y VÍAS PÚBLICAS**

### **Art. 3.1. Construcción en el Espacio Público**

La construcción o el uso y control del espacio público (calles, bulevares, parques, plazas, aceras, así como aquellos elementos que lo delimitan), se regirán por este Plan Regulador, por la legislación urbanística y en su caso, por las Ordenanzas Municipales que se dicten para ese efecto.



### **Art. 3.2. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía**

Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas locales, es obligatorio obtener la autorización municipal. En donde el interesado debe presentar ante la oficina de Desarrollo Urbano una nota solicitando la autorización donde se detalle lo que va a realizar y el plazo requerido.

De no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la suspensión de la construcción y la eliminación del obstáculo, cargando el costo en que incurra la Municipalidad al propietario en el recibo de servicios urbanos o bienes inmuebles correspondiente al siguiente cobro.

### **Art. 3.3. Instalación de Publicidad Exterior**

Para la instalación de publicidad exterior se requiere de licencia, para lo cual se deberán presentar los siguientes requisitos:

- a) Llenar el formulario "Licencia para Publicidad Exterior".
- b) Presentar un "croquis" con las medidas del rótulo a permisur con la leyenda que se desea anunciar y con su ubicación en el terreno (retiros desde la vía y las colindancias), firmado por el profesional responsable.
- c) Copia del Plano Catastrado de la propiedad en donde se planea ubicar el rótulo.
- d) Línea de Construcción otorgada por el MOPT para instalación de rótulo cuando se ubique frente a Ruta Nacional.

### **Art. 3.4. Construcción de Aceras**

La calzada para tránsito exclusivamente peatonal, dispuesto de la línea de propiedad hacia la vía pública, debe ser construida o reconstruida dentro de los límites del derecho de vía, por cada propietario. Para tales efectos el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte establece los parámetros a cumplir.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo V del Reglamento de Construcciones del INVU.

### **Art. 3.5. Construcción de Accesibilidades**

En espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros deberá obligatoriamente construirse los accesos para personas con discapacidad (rampas, pasamanos, etc.), de acuerdo con las normas establecidas para esos efectos en el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte.

En todo caso se cumplirá todo lo establecido en la Ley N° 7600 referente a la Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

### **Art. 3.6. Construcción de Casetas para guardas**

La Municipalidad podrá autorizar la construcción de este tipo de mobiliario en aceras (cuando no se impida el libre paso de los transeúntes), áreas de parque y franjas verdes, si existiese solicitud



formal por parte de vecinos o grupos organizados. En el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte se detallan otros aspectos relacionados con este artículo.

### **Art. 3.7. Instalaciones para servicios públicos**

Las redes o instalaciones subterráneas destinadas a los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía, agua, alcantarillado pluvial y sanitario, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de las calles, de aceras peatonales, o de camellones. Cuando se localicen en las aceras deberán quedar alojadas en una franja de 1,50 metros de ancho, medida a partir del borde del cordón. Los gastos de rotura, reparación o reconstrucción para los efectos anteriores correrán por cuenta de quien los hubiere provocado, sea una persona física o jurídica, o uno de los organismos del Estado.

En todo desarrollo urbano nuevo, las redes o instalaciones de servicios públicos deben ir soterradas.

En todo caso se cumplirá todo lo establecido por la normativa emitida por el ICAA sobre ubicación de tuberías en calles y avenidas, así como por la emitida por el ICE para posteo y tendido eléctrico.

### **Art. 3.8. Rotura de pavimento**

La rotura de pavimento en la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas requerirá permiso previo por parte de la Unidad Técnica de Gestión Vial o del MOPT, quienes fijarán, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la conceden. El solicitante del permiso de rotura estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente o a reintegrar su valor si la reparación tuviese que hacerla la Municipalidad o el MOPT ante la renuncia de aquel.

Toda rotura de pavimento en vías locales deberá cerrarse apenas se termine la reparación o bien, cancelar en un plazo no mayor a 5 días hábiles el monto correspondiente para que la Unidad Técnica de Gestión Vial pueda efectuar la reparación correspondiente lo más pronto posible.

### **Art. 3.9. Arborización de las calles y mobiliario urbano**

Para instalar cualquier tipo de mobiliario urbano en los espacios públicos, se requerirá permiso municipal. Para otorgar dicho permiso, se deberán cumplir todos los parámetros establecidos en el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte.

Se requerirá realizar una consulta escrita ante la municipalidad para la siembra de árboles en espacios públicos, dicha consulta deberá realizarse ante el Departamento de Desarrollo Urbano. La arborización se realizará mediante árboles o arbustos que por sus características de crecimiento no interfieran con el buen funcionamiento de las obras de infraestructura, y se utilizarán especies nativas, ajustándose a las recomendaciones técnicas que al respecto dicte la Dirección Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).

No se podrán sembrar árboles del lado del tendido eléctrico.



### **Art. 3.10. Nomenclatura y número oficial**

La denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas y la numeración de los predios de cada cantón serán fijadas por la Municipalidad, en consulta con Correos y Telégrafos de Costa Rica (CORTEL) de acuerdo con la ley y los reglamentos vigentes. Las placas de esta nomenclatura oficial no podrán ser alteradas por ningún particular.

### **Art. 3.11. Colocación de placas**

La Municipalidad está autorizada para colocar placas de nomenclatura y numeración de calles y predios en las paredes. En caso de ser requerido, el propietario deberá dejar el espacio necesario en la fachada. En ausencia de placa oficial el propietario puede colocar el número que corresponda en la entrada, con caracteres que lo hagan claramente visible.

### **Art. 3.12. Licencia en terrenos de dominio público**

Deberán obtener licencia todos los actos de uso del suelo, obra civil y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

### **Art. 3.13. Obligaciones de los propietarios que enfrente vía pública**

De acuerdo con la normativa vigente, es obligación del propietario del inmueble construir la acera, cordón y caño que enfrenta su propiedad, o reconstruir las existentes. Las rampas para entrada de vehículos no deberán entorpecer ni hacer molesto el área de tránsito peatonal. Los proyectos de urbanizaciones, condominios o el que por su tamaño lo amerite deberán realizar las mejoras a las vías que enfrenten.

### **Art. 3.14. Ocupación temporal de la vía pública**

Si en la ejecución de una obra debe ocuparse temporalmente una vía o acceso público, el subsuelo o el espacio aéreo de la misma, se deberá obtener un permiso de ocupación de vía de parte de la Municipalidad o del MOPT, según corresponda. De acuerdo con la regulación de tránsito vigente En caso de entidades u órganos públicos o empresas contratadas por ellos, para el ejercicio de sus funciones se deberá coordinar de previo, en forma detallada y útil en la Municipalidad.

## **Cap 4. DISPOSICIONES GENERALES PARA EDIFICIOS**

### **Art. 4.1. Construcciones provisionales**

Toda edificación aun cuando sea con carácter provisional, ha de contar con la previa licencia municipal. Se emplearán materiales y sistemas constructivos que faciliten su remoción y que garanticen seguridad, higiene y buen aspecto.

### **Art. 4.2. Construcciones cerca de colindancias**

Cerca de cualquier colindancia solo se permitirá construir pozos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, y otras destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, cuando se guarde una distancia mínima de 2 metros y haciendo las obras necesarias



para que, de hecho, no resulte daño a la pared colindante, salvo autorización expresa del Ministerio de Salud.

Este artículo debe complementarse con la zonificación del uso de la tierra. Si la actividad realizada requiere de alguno de los elementos mencionados en este artículo, debe también cumplir con las regulaciones establecidas para las actividades permitidas en cada zona del cantón.

### **Art. 4.3. Construcción en pendientes**

En terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes.

En terrenos con pendientes mayores del 30% se deberá presentar el estudio de estabilidad del terreno. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por la Dirección Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).

### **Art. 4.4. Ventanas a colindancia**

No se permite abrir ventanas hacia el predio vecino, a menos que exista una distancia mínima de 1,5 metros en casas de 1 piso y de 3,0 metros en casas de 2 pisos o más, o cualquier otra edificación, esta medida será entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana y el plano vertical de línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

Para más detalles, ver en el Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo las tablas de parámetros y fichas urbanísticas correspondientes.

### **Art. 4.5. Retiro lateral**

El retiro lateral a aplicar en cada sector viene definido en la tabla de parámetros del reglamento de zonificación.

No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla.

### **Art. 4.6. Construcción de Vallas y verjas**

No se podrá construir frente a vía pública estructuras sólidas para el cerramiento o delimitación con una altura mayor a un metro sobre el nivel de acera. Sobre esta altura se podrá continuar únicamente con verjas, mallas o rejas, que permitan por lo menos una visibilidad a través, del 80% de su superficie. Salvo el caso de muros de retención que se realizarán de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones del INVU.

### **Art. 4.7. Uso del antejardín**

Al menos un tercio del área del antejardín debe mantenerse como área verde, y en el resto podrán construirse cocheras, corredores abiertos, terrazas, parqueos, tanques sépticos, tanques de captación, cajas de registro, casetas de seguridad, transformadores, escaleras adosadas a la pared y recipientes de recolección de basura y balcones.



En zona de antejardín no se podrán construir vallas sólidas con altura de más de un metro, con la instalación de verjas o portones que permitan un 80% de visibilidad como mínimo. Esta última norma aplica también para las colindancias laterales dentro del área de antejardín.

En el caso de ampliación vial prevista, se procederá a exigir el retiro mayor al antejardín, solo cuando se haya iniciado un proceso para expropiación. La dimensión del retiro será acorde al alineamiento establecido por la entidad correspondiente.

### **Art. 4.8. Cercas en lotes baldíos**

Todo terreno no ocupado que colinde con la vía pública en zonas urbanas, a juicio de la Municipalidad, deberá cercarse hasta una altura de 2 metros como mínimo, con cualquier tipo de cerca de láminas o baldosas sólidas o bien con alambre liso colocado en postes, según artículo 26 de la Ley de Construcciones. No se permite la utilización de alambre con púas, electrificado o similar. En cualquier caso, deben acatarse las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato.

### **Art. 4.9. Estética de los edificios**

Las fachadas de los edificios deberán guardar relación estética con la zona en que se ubiquen. Si sobre este punto hubiere discrepancia entre el interesado y la Municipalidad, el asunto se someterá a la decisión del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

### **Art. 4.10. Distancia a conductores eléctricos**

Todo elemento de un edificio, estructural u ornamental, así como todo rótulo o anuncio comercial que se fije a él, en su punto más próximo a líneas de conducción eléctrica, ha de respetar las distancias mínimas que señala la Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A., el ICE o la entidad que brinde el servicio de suministro eléctrico en el cantón.

### **Art. 4.11. Canoas y bajantes (desfogue pluvial)**

No se permitirá caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, debiendo disponerse para tal efecto los bajantes pluviales desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente.

### **Art. 4.12. Aguas servidas o residuales**

No se permitirá mezclar las aguas servidas o residuales con las pluviales. Es permitido verter las aguas pluviales en los ríos mientras no estén mezcladas con aguas residuales, pero debe verificarse que el vertido de dichas aguas no provoque saturación en el alcantarillado ni riesgo de inundación aguas abajo. En caso de no verificar este hecho el interesado, la Municipalidad podrá denunciar los hechos ante el Ministerio de Salud o a quien corresponda.

### **Art. 4.13. Tanques sépticos**

Cuando no sea posible conducir las aguas negras a un alcantarillado sanitario, será obligatorio disponer de ellas por medio de un tanque con sus drenajes, o por algún otro sistema sanitario de tratamiento individual que se ajuste a las características físicas del lugar y sea aprobado por el Ministerio de Salud. El tanque séptico, o sistema alternativo, debe ser construido al frente del lote y debe tener una conexión prevista para prever la posible construcción de un alcantarillado de



aguas negras en el futuro. Si las condiciones topográficas no permiten la ubicación del tanque séptico y sus drenajes al frente del lote, podrá ser construido en otro sitio seguro para su propia edificación y la de sus vecinos.

El tanque séptico y la zona de absorción deben diseñarse según las consideraciones e indicaciones del Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y cualquier otra normativa que resulte aplicable.

Las pruebas de infiltración se harán conjuntamente con los estudios preliminares y sus resultados serán enviados a la Institución u oficina encargada en la zona. En casos de que se alteren sustancialmente las condiciones naturales del terreno por razones de topografía u otras, se requerirá una nueva prueba de filtración para los niveles finales. La Municipalidad y el Ministerio de Salud, se reservan la potestad de modificar el área mínima o la norma de diseño, si las pruebas así lo exigieran.

No se permite realizar ninguna construcción sobre el área de absorción del tanque séptico ni actividades que puedan producir compactación significativa del terreno. Debe mantenerse una capa de césped y arbustos sobre el campo de drenaje que aumenten la capacidad de absorción del terreno.

En los procesos de permiso de construcción de nuevos proyectos, el profesional responsable de la obra, debe aportar la información detallada del sistema a utilizar como parte de la documentación adjunta que se aporta a la solicitud de permiso municipal.

Se deja abierta la opción de otros sistemas innovadores que cumplan con mejora en el tratamiento de aguas residuales, debidamente acreditados.

### **Art. 4.14. Vestíbulos y áreas de dispersión**

Los vestíbulos principales de cualquier edificio tendrán por lo menos 2 metros de ancho por 2 metros de longitud.

Se debe destinar los siguientes porcentajes mínimos de área de dispersión del total de área del edificio:

- |  |     |
|--|-----|
| ➤ Edificio de oficinas:                            | 15% |
| ➤ Edificios de escuelas, colegios o universidades: | 20% |
| ➤ Hoteles:   | 15% |
| ➤ Edificios comerciales:                           | 15% |

Estos porcentajes se pueden distribuir por piso como se considere más adecuado pero el área de dispersión y vestíbulos por planta no podrá nunca ser menor de 10%. Dicha área de dispersión será la suma de las áreas de vestíbulos, patios, plazas y pasillos.

### **Art. 4.15. Escaleras principales**

En cualquier tipo de edificio las escaleras principales se localizarán inmediatas a pasillos, espacios de circulación o patios con acceso directo. Ninguna podrá evacuar un radio mayor a 20



metros, en ese caso se requerirán otras escaleras. Cuando sirva a más de 40 personas o sirva para evacuar sitios de reunión pública, las puertas se abrirán hacia afuera.

### **Art. 4.16. Escaleras de emergencia**

- En edificios de 2 pisos o menos no se exigen escaleras de emergencia.
- En edificios de 3 a 5 pisos, se pueden acondicionar una o varias de las escaleras de servicio corriente para ser usada como escalera de emergencia.
- En edificios de 6 pisos en adelante, deberán contar con escaleras de emergencia.

El diseño y construcción de las escaleras de emergencia serán de acuerdo con el Reglamento de Escaleras de Emergencia, Decreto Ejecutivo No.6538 de 7 de octubre de 1977, y el Capítulo IV del Reglamento de Construcciones del INVU.

Estarán ubicadas de tal manera que permitan a los usuarios salir del edificio en caso de emergencia, de forma rápida y segura; deberán desembocar en la acera, al nivel del suelo o en área amplia segura al exterior.

Sus puertas de acceso abrirán en la dirección normal de salida de las personas y sus cerrojos se podrán abrir fácilmente desde dentro. El acceso será indicado por letreros y señales bien visibles y permanentes. Ni las escaleras ni el acceso a sus puertas podrán ser obstaculizados por máquinas, muebles, cajones y otros objetos.

### **Art. 4.17. Ascensores**

Todo edificio a construir en futuro con más de 4 pisos, o con piezas habitables que estén a una altura de doce metros o más sobre el nivel de la acera, deberá contar con ascensor, los cuales deberán de obedecer en su totalidad con las normas establecidas en la Ley No. 7600.

### **Art. 4.18. Seguridad Humana y Protección contra Incendios**

En el diseño y construcción de toda edificación serán de aplicación obligatoria las normas contenidas en el Manual de Disposiciones Técnicas generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Instituto Nacional de Seguros (INS) publicado en La Gaceta N° 166, del 30 de agosto del 2007.

Estas normas se aplicarán en todo proyecto de obra civil destinado a la ocupación de personas de manera temporal o permanente, ya sean edificaciones nuevas o remodelaciones, el diseño e instalación de sistemas contra incendios tanto de protección activa como pasiva, en la organización de eventos en los cuáles se proyecte una concentración superior a las 50 personas y en las inspecciones de seguridad que realicen las autoridades.

Como normas complementarias, en concordancia con lo que establece el Reglamento Técnico General, el Cuerpo de Bomberos del INS adopta e incorpora en el citado Manual las normas NFPA que en cada caso se citan y las que resulten concordantes o accesorias de las mismas. Así como todas las aplicables en Costa Rica, sin perjuicio que luego sean incorporadas expresamente conforme a la revisión y ajuste que realice el Cuerpo de Bomberos. Quedan excluidas las normas que por imposibilidad técnica o por ser contrarias a la legislación local, no puedan aplicarse en Costa Rica.



#### **Art. 4.19. Movimientos de Tierra, Demoliciones y Excavaciones**

Para llevar a cabo trabajos de movimientos de tierra, excavaciones y demoliciones en forma total o parcial de las obras, deberá obtenerse la licencia previa de la municipalidad por medio de un Profesional Responsable. La Municipalidad podrá exigir la presentación de un estudio detallado del procedimiento a seguir y las precauciones que se tomarán para evitar daños a las construcciones cercanas y servicios públicos.

#### **Art. 4.20. Suspensión**

La Municipalidad está facultada para ordenar la suspensión de las obras en caso de que se manifiesten movimientos que puedan comprometer la estabilidad de las construcciones cercanas, provoquen daños ambientales o estructurales, o no se tomen las previsiones higiénicas para los residuos que se generen, o daños a los servicios públicos.

#### **Art. 4.21. Seguridad de los Vecinos**

Las construcciones vecinas a la obra de excavación o demolición deben ser examinadas antes y durante las operaciones, con el objeto de tomar medidas de precaución respecto a su estabilidad.

#### **Art. 4.22. Requisitos de la Licencia para Demolición**

- a. Para los inmuebles declarados Patrimonio Histórico, Cultural, Nacional o Arquitectónico se debe contar con el visto bueno del Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.
- b. Una fotocopia del plano catastrado y visado.
- c. Certificación de propiedad.
- d. La solicitud firmada por el propietario.
- e. Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia el destino final.
- f. Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo.
- g. Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- h. Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional.
- i. Si se pretende utilizar explosivos, el responsable deberá aportar el permiso de la Oficina de Control de Explosivos del Ministerio de Seguridad y tomar todas las precauciones necesarias para las personas, construcciones e instalaciones vecinas.
- j. La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.
- k. La solicitud debe venir con los respectivos timbres fiscales y municipales.

#### **Art. 4.23. Requisitos de la Licencia de movimiento de tierra o escombros**

Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terraceo, y depósito de cualquier tipo de material. Para los movimientos de tierra en predios colindantes con las áreas establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal, se debe presentar el alineamiento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Los requisitos son:

- a. Una fotocopia del plano catastrado y visado.
- b. Uso de suelo.
- c. Certificación de propiedad.



- d. La solicitud firmada por el propietario.
- e. Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hasta su destino final.
- f. Dos copias de los planos del diseño indicando curvas de nivel, terraceo, muros de contención, desfogue de aguas pluviales, cortes, taludes, accesos o cualquier obra complementaria.
- g. Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo.
- h. Comprobante de pago del impuesto.
- i. En zonas cercanas a ríos, quebradas, acequias, nacientes, manantiales y otras zonas de protección, se requerirá el permiso del MINAE. Según las dimensiones del proyecto, se exigirá el Estudio de Impacto Ambiental.
- j. La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.
- k. Nota de compromiso del responsable del movimiento de tierras garantizando que los trabajos se realizarán con el cuidado necesario para evitar polvaredas que perjudiquen a predios vecinos; que no afectarán las vías por las cuales transitarán las vagonetas, las cuales deberán llevar manteado; y que se respetarán las zonas de protección de ríos, quebradas y nacientes. Asimismo, deberán delimitar con una cinta plástica de seguridad y estacas la zona de protección del río, quebradas y nacientes a lo largo de todo el perímetro de la misma, que de manera provisional aisle completamente el sector protegido.

### **Cap 5. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA EDIFICIOS**

#### **Art. 5.1. Edificios habitacionales**

Los aspectos constructivos de los edificios habitacionales se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo VI del Reglamento de Construcciones del INVU.

#### **Art. 5.2. Condominios**

Los aspectos constructivos de las edificaciones bajo el régimen de condominio se regularán por las disposiciones establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 32303 MIVAH-MEIC-TUR y sus reformas.

#### **Art. 5.3. Edificios comerciales y de oficinas**

Los aspectos constructivos de los edificios comerciales y de oficinas se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo IX del Reglamento de Construcciones del INVU.

#### **Art. 5.4. Instalaciones deportivas y baños públicos**

Los aspectos constructivos de las instalaciones deportivas y baños de uso público se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo X del Reglamento de Construcciones del INVU. Para tramitar el permiso de construcción o reforma de una piscina, será necesaria la presentación de los planos aprobados por el Ministerio de Salud.

Para campos deportivos, las características y dimensiones constructivas deben consultarse al Ministerio de Salud.



#### **Art. 5.5. Establecimientos industriales**

Los aspectos constructivos de los establecimientos industriales se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XI del Reglamento de Construcciones del INVU y la reglamentación complementaria emitida por el Ministerio de Salud.

#### **Art. 5.6. Sitios de reunión pública**

Los aspectos constructivos de edificios que se destinen total o parcialmente a sitios de reunión pública se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Se entiende por sitios de reunión pública:

- a) Salas de espectáculos: teatros, cines, salas de concierto y similares.
- b) Centros sociales: casinos, bares, restaurantes, salones de baile, clubes privados y similares.
- c) Edificios deportivos: estadios, gimnasios, hipódromos y similares.
- d) Templos o locales de culto.

#### **Art. 5.7. Hoteles y similares**

Los aspectos constructivos de los hoteles, posadas, pensiones, casas de huéspedes, fondas y establecimientos similares, se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XIII del Reglamento de Construcciones del INVU.

#### **Art. 5.8. Edificios educativos**

Los aspectos constructivos de los edificios educativos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XV del Reglamento de Construcciones del INVU.

Para la construcción de este tipo de edificios deberá contarse con la aprobación previa del Ministerio de Educación Pública en cuanto a su ubicación.

Los programas de necesidades de espacio deberán ser aprobados por la Dirección General de Planeamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública.

Los planos deberán ser aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Ministerio de Educación Pública.

#### **Art. 5.9. Centros de salud**

Los aspectos constructivos de los edificios de asistencia hospitalaria y para consulta externa se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XIV del Reglamento de Construcciones del INVU.

#### **Art. 5.10. Asilos de ancianos y edificios destinados al uso de minusválidos**

Los aspectos constructivos de los asilos de ancianos y edificios destinados al uso de minusválidos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XVI del Reglamento de



Construcciones del INVU y la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N°7600.

### **Art. 5.11. Expendios de alimentos**

Los aspectos constructivos de los locales destinados a expender alimentos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XVII del Reglamento de Construcciones del INVU. Se considerarán como “expendios de alimentos” los siguientes locales: cocinas de restaurantes, hoteles y similares, fuentes de soda y fresquerías, carnicerías y pescaderías, fábricas de productos alimenticios, panaderías, pastelerías y similares.

### **Art. 5.12. Edificios y lotes para estacionamientos**

Los aspectos constructivos de los edificios y lotes para estacionamientos (se excluyen los garajes privados de las viviendas) se regularán por las disposiciones recogidas en el Reglamento de Vialidad del presente plan regulador y por lo determinado en el Capítulo XX del Reglamento de Construcciones del INVU.

### **Art. 5.13. Estaciones de servicios**

Los aspectos constructivos y las condiciones de ubicación de las estaciones de servicios se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XXI del Reglamento de Construcciones del INVU y lo promulgado por el Decreto Ejecutivo N° 28624 sobre Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos.

Aún en las zonas en el que su uso sea permitido según el Reglamento de Zonificación, las estaciones de servicios no se podrán ubicar a una distancia menor de 100 metros (medidos desde el punto más cercano en los linderos de su terreno) a sitios donde se fabriquen o almacenen productos o sustancias explosivas o inflamables, escuelas, colegios, centros de salud, asilos, sitios de reunión pública, templos y otras estaciones de servicio.

## **Cap 6. EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL**

Todo lo establecido en este capítulo deberá cumplir con la Ley N°7555 sobre Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica.

### **Art. 6.1. Licencias en edificios de valor patrimonial**

Son aquéllas licencias para restauración o rehabilitación de edificaciones de valor patrimonial. No se podrán ejecutar movimientos de tierra en donde haya o se presuma que existe alguna evidencia arqueológica, hasta que el especialista del Museo Nacional otorgue su aval. Para tramitar permisos de demolición, el interesado debe presentar certificación de que la edificación no se encuentra declarado patrimonio o de que cuenta con el permiso del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural. Para obtener el permiso de ampliaciones, restauraciones, remodelaciones a las edificaciones existentes, debe presentar certificación de que la edificación no se encuentra declarada como patrimonio o de que cuenta con el permiso del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural.

Se permitirán construcciones cuando las obras sean de mantenimiento de lo existente (no implique cambios o reparación de la estructura primaria), cuando las remodelaciones sean para cumplir con las normas de seguridad e higiene, cuando el inmueble sufra daños por siniestros.



En este último caso, para fijar los daños se debe presentar la memoria de cálculo estructural, elaborado por un profesional responsable.

### Art. 6.2. Colocación de rótulos en edificaciones de valor patrimonial

Para la colocación de rótulos, toldos, mantas, placas o cualquier otro tipo de signo externo en la(s) fachada(s) de un inmueble de interés histórico arquitectónico, el interesado deberá respetar como mínimo las siguientes disposiciones:

- a) **Dimensión:** La dimensión del objeto o signo externo a colocar en una fachada, deberá corresponder proporcionalmente con la dimensión de la fachada donde se instalará, a fin de no entorpecer, ocultar o desmerecer su apreciación arquitectónica.
- b) **Ubicación:** No será permitida la ubicación de signos externos de ningún tamaño o forma perpendicular a una fachada. Además, no serán permitidos signos externos que oculten buques de puertas, ventanas, balcones o salidas especiales de emergencia.
- c) **Materiales:** El signo externo a colocar deberá respetar y armonizar con los materiales presentes en la fachada en que se instalará, a fin de no competir o desmerecer la integridad y la autenticidad del inmueble.
- d) **Contenido:** El mensaje o contenido que transmita el signo externo deberá respetar la dignidad y carácter especial del inmueble en el que será instalado.
- e) **Color:** El uso del color deberá armonizar con el material, textura y color de la fachada donde se instalará el signo externo, a fin de no competir o desmerecer la apreciación del inmueble.
- f) **Instalación:** La instalación del signo externo no deberá atender contra la integridad y la autenticidad del inmueble, procurando la utilización de técnicas que no dañen, alteren o deterioren la superficie donde se sujetará el signo.

Para la colocación de aquellos rótulos con información relativa a: seguridad vial, nomenclatura urbana, información turística, placas conmemorativas y de homenaje; siempre que estos sean oficiales y no contengan un mensaje publicitario particular, deberá solicitarse el visto bueno de la Municipalidad.

### Art. 6.3. Restricciones en publicidad exterior para los bienes declarados Patrimonio Histórico Arquitectónico

Se prohíbe la instalación, construcción, reconstrucción de cualquier tipo de rótulos, en los conjuntos, edificaciones, monumentos, plazas y demás elementos, catalogados como de interés y valor histórico patrimonial, de uso no comercial, declarados oficialmente por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. En caso de uso comercial se hará un estudio conjunto del Ministerio de Cultura y de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad.

Toda actuación relacionada con publicidad exterior que afecte, directa o indirectamente, obras declaradas de interés histórico, artístico, arquitectónico y natural, estará sometida a las condiciones y limitaciones necesarias para garantizar su integración en el ambiente urbano, su correcta armonización con el entorno y la ausencia de interferencias en la contemplación del bien protegido. Toda obra de publicidad exterior que se pretenda realizar sobre el patrimonio declarado deberá tener el visto bueno del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.



## Cap 7. CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO URBANÍSTICO O RECIBO DE OBRAS

### Art. 7.1. Concepto

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras es el documento mediante el cual la Municipalidad certifica que la obra ha sido construida de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción y los planos constructivos, en lo que concierne a niveles, retiros, altura, cobertura, sistemas de interconexión a la red de servicios público existentes y señalamiento vial horizontal y vertical.

### Art. 7.2. Solicitud

En base a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, el Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras deberá ser solicitado por el propietario del proyecto o por el profesional acreditado en la Municipalidad como responsable de la misma una vez finalizada la obra o que tenga un mínimo de avance del 70% de las obras de infraestructuras.

### Art. 7.3. Funcionario Competente

El funcionario municipal competente para otorgar el Certificado de Cumplimiento Urbanístico, será el geógrafo, ingeniero o arquitecto, Jefe del Departamento de Ingeniería Municipal, Desarrollo Urbano, etc. o aquel que otorga la licencia de construcción (obra civil).

### Art. 7.4. Plazo

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá ser expedido dentro de los diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a su solicitud. Si la complejidad de la obra requiere de mayor tiempo, la Municipalidad, mediante resolución razonada podrá ampliar dicho término a veinte días hábiles, lo cual deberá ser notificado al solicitante en el lugar o medio señalado para recibir notificaciones.

El incumplimiento, por parte de la Municipalidad, de los términos indicados en el artículo anterior, se entenderá como silencio positivo de la Administración de pleno derecho. El plazo para que surja el silencio positivo será de un mes a partir de que la Municipalidad reciba la solicitud, según los artículos 330 y 331 de la Ley General de la Administración Pública (Ley No. 6227).

### Art. 7.5. Contenido del certificado de Cumplimiento Urbanístico

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá contener como mínimo el nombre del propietario de la obra, el nombre del profesional responsable (en caso de ser necesario), el tipo de obra construida, la ubicación exacta por calles y avenidas, la identificación de la licencia de construcción, la fecha de expedición, y el nombre, puesto y firma del funcionario que lo expide.

### Art. 7.6. Vigencia del certificado de Cumplimiento Urbanístico

La vigencia del Certificado de Cumplimiento Urbanístico es indefinida, hasta tanto la obra no sufra modificaciones o remodelaciones que exijan la obtención de una nueva licencia de construcción.



### Art. 7.7. Reposición

En caso de deterioro o pérdida del Certificado de Cumplimiento Urbanístico, el propietario podrá solicitar su reposición ante la Municipalidad. Para dicha reposición será necesaria la presentación por parte del interesado de una declaración jurada, en el caso de pérdida, y el documento mismo en caso de deterioro. El otorgamiento es gratuito.

### Art. 7.8. Otorgamiento Parcial del Certificado de Cumplimiento Urbanístico

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico podrá ser otorgado en forma parcial, en caso de que la obra haya sido ejecutada por etapas o partes, pero el emitido para la segunda y posteriores etapas incluirá el o los anteriores.

Las Instituciones Públicas, Semi-Públicas o Autónomas, o las Empresas Privadas, Mixtas, que mediante concesión tengan a cargo la prestación de un Servicio Público, exigirán, previo al otorgamiento de cualquiera de los servicios públicos que presta, el Certificado de Cumplimiento Urbanístico.

## Cap 8. REQUISITOS ESPECIALES

En adición a los requisitos enumerados en los requisitos para tramitar la licencia Municipal de Construcción, Remodelación, Movimientos de Tierra y Demoliciones, se solicitan adicionalmente, dependiendo del tipo de proyecto y en lo pertinente, los siguientes requisitos:

- a) En caso de que la persona que solicita el trámite no sea el propietario del inmueble, debe presentar un Poder Especial otorgado ante Notario Público, donde el propietario, además, consiente la construcción. Adicionalmente debe aportar copia de la cédula del propietario del inmueble y copia de la cédula de quien solicita el permiso.
- b) Si la propiedad pertenece a más de un propietario, debe presentar nota suscrita por todos los propietarios autorizando la construcción, autenticada por un Notario Público, así como copia de cédulas de identidad de cada uno. En caso de que una obra se pretenda realizar dentro de un condominio ya construido o existente, el interesado debe aportar autorización suscrita por todos los condóminos, Junta Directiva o administrador del mismo, autenticada por Notario Público.
- c) Cuando el trámite de permiso es solicitado por una persona jurídica, dicha solicitud debe ser firmada por el representante legal de la empresa, copia de la cédula del representante legal y certificación de Personería Jurídica con no más de tres meses de emitida.
- d) Visto Bueno del Ministerio de Salud, cuando se trate de obras que presenten servicios sanitarios, construcción de bodegas, tanque séptico, planta de tratamiento, o que por cualquier otro requisito de salubridad de acuerdo con la Ley General de Salud debe ser revisado por dicho ministerio. Se exceptúan las viviendas que por medio de la Declaración Jurada son eximidas de la revisión por parte del ente rector supra indicado.
- e) Si se trata de proyectos de más de 500 m<sup>2</sup> de construcción, deberán presentar el Visto Bueno correspondiente de la SETENA de acuerdo a la Viabilidad Ambiental del proyecto.
- f) En caso de obras en donde se realice tala de árboles no frutales o de características maderables, debe aportarse visto bueno del MINAE.
- g) Los proyectos que se desarrollen en zonas de amenaza de ocurrencia de desastres naturales requerirán de estudio Geotécnico que será revisado por los profesionales en la materia del Municipio. En casos especiales la Municipalidad podrá recabar el criterio técnico de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.



- h) Para diseños de pavimentos, aceras y otros en urbanizaciones deberá consultarse y cumplirse con las recomendaciones del Ingeniero Municipal.
- i) La Municipalidad puede solicitar otros estudios que considere necesarios según sea el caso de conformidad con el tipo de proyecto, ubicación, entre otros.
- j) La Municipalidad puede solicitar al desarrollador de un proyecto que presente una póliza de Responsabilidad Civil del INS (daños a terceros) si considera con criterio técnico que durante el proceso de construcción pueden correr riesgo la integridad de los bienes de los vecinos colindantes, peatones o la vía pública.
- k) Para obras con 50 o más espacios de parqueo deberá presentar un estudio de impacto vehicular debidamente aprobado por el MOPT.

### Cap 9. SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

La Municipalidad puede imponer sanciones por las infracciones al presente Reglamento. Las sanciones serán las que se especifican en el cuerpo de la Ley de Construcciones y su Reglamento (multas, clausuras, desocupación, destrucción de la obra, etc.) y las que se señalen en este Reglamento.

#### Art. 9.1. Sanciones por Incumplimiento de Requisitos

La Municipalidad deberá aplicar las sanciones establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

#### Art. 9.2. Infracción de la obra

Se considera infracción, además de lo señalado en el artículo anterior, lo siguiente:

- a) Ejecutar sin licencia previa obras para las cuales este Reglamento exige permiso.
- b) Ejecutar obras amparadas a un permiso de plazo vencido.
- c) Ejecutar una obra modificando en parte o radicalmente el proyecto que originalmente fue aprobado.
- d) Ejecutar sin la debida protección obras que pongan en peligro la vida de personas o a las propiedades.
- e) No obedecer órdenes sobre modificaciones de obras solicitadas por la Municipalidad.
- f) Usar indebidamente la vía pública.
- g) Usar indebidamente los servicios públicos.
- h) Impedir o estorbar a los inspectores para que puedan cumplir con su trabajo.
- i) Construir en la vía pública sin el permiso de la municipalidad.

#### Art. 9.3. De la suspensión de obras

La Municipalidad suspenderá toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la Fuerza Pública o la Policía Municipal.

Asimismo, se suspenderá toda obra de construcción que en el transcurso de la ejecución deje escombros en la vía pública u obstruya el libre tránsito, sin tener la autorización de la Municipalidad.



### Art. 9.4. Clausura de la obra

La Municipalidad procederá a la clausura de la obra en los términos establecidos en el Ordenamiento Jurídico, para lo cual se podrá recurrir a los miembros de la Policía Municipal o la Fuerza Pública u otras autoridades, de ser necesario, en los siguientes casos:

- a) Cuando se esté desarrollando una obra sin los respectivos permisos municipales.
- b) Cuando la obra de construcción se haga con un permiso municipal vencido.
- c) Cuando la obra de construcción se esté realizando en contraposición con el permiso de construcción o alguno o algunos de los requisitos establecidos en el Plan Regulador y en la legislación y reglamentación urbanística.
- d) Cuando se constate que alguno de los requisitos presentado por el permisionario ha sido declarado falso o nulo por la autoridad correspondiente o ha sido revocado.
- e) Cualquier otra de las infracciones contempladas en el Artículo 89 de la Ley de Construcciones o en cualquier otra norma del Ordenamiento Jurídico vigente.

Toda obra construida sin licencia municipal será clausurada, y en un plazo no mayor de 30 días naturales deberá de presentar al departamento correspondiente el debido permiso de construcción, y así poder levantar los sellos de clausura de la misma, sin omitir el pago de la multa respectiva.

Aquella persona física o jurídica la cual se le haya clausurado una obra, y la misma hiciera violación de los sellos puestos por este municipio, se procederá según lo establecido en el Artículo 312 del Código Penal, previo proceso administrativo.

### Art. 9.5. Demolición de la obra

Una obra de construcción podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando proceda la aplicación del artículo 96 de la Ley de Construcciones, o cuando se haya realizado sin permiso de construcción y en contraposición de lo dispuesto por el Plan Regulador y la legislación y reglamentación urbanística vigente.

Cuando no se cumpla con lo que se indica en el presente reglamento y con lo que establece la ley, se cumplirá con el siguiente procedimiento administrativo:

- a) Se realiza una primera notificación donde se realiza un levantamiento de la obra y se clausura la misma.
- b) Si se continúa con la construcción, se notifica por segunda vez dando un plazo de 30 días naturales para que se tramite la licencia municipal, de conformidad con el Artículo 93 de la Ley de Construcciones.
- c) Si aún con las dos notificaciones anteriores continúan con el desarrollo de la obra, se le notifica una última vez según lo indicado en el Artículo 94 de la Ley de Construcciones, dando un plazo de 15 días hábiles para que se ponga a derecho.

### Art. 9.6. Multa

De conformidad con las disposiciones de los artículos 88, 89 y 90 de la Ley de Construcciones, en los casos que se detecte una construcción sin la respectiva licencia municipal, además de la suspensión inmediata de la obra, se procederá a notificar al administrado, otorgándole un plazo de cinco días hábiles para levantar la información detallada de la construcción.



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

La información recopilada por el inspector deberá contener la ubicación de la propiedad, el área del lote, la cobertura y la altura máxima del lote permitida por el plan regulador. Con estos datos se procederá a determinar la totalidad del derecho potencial de construir en el lote. Teniendo el tamaño potencial de la obra, se establecerá el valor de la misma, multiplicando la cantidad de metros cuadrados calculados, horizontal y verticalmente, por el valor del metro cuadrado de construcción. El valor del metro cuadrado de construcción, será aquel que se establece en la Tabla de Estimación de Valores del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

El monto de la multa será el uno por ciento sobre el valor total de la obra. Con el estudio realizado, se notificará al propietario del lote lo siguiente:

- a) El procedimiento seguido para la fijación de la misma.
- b) La advertencia de que, si obtuviere el permiso de construcción dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a la notificación, la multa se ajustará a lo establecido en los planos y permisos obtenidos.
- c) Que tiene derecho de interponer los recursos de revocatoria y de apelación, de conformidad con el Código Municipal.

La notificación se hará al propietario del lote personalmente, en su domicilio o en el lugar de la obra al profesional responsable o el Ingeniero residente, de acuerdo con la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras comunicaciones Judiciales vigentes.

### **Art. 9.7. Supletoriedad de otras normas**

Lo no regulado expresamente en este reglamento se regirá de conformidad con las normas del ordenamiento jurídico vigente que sean de aplicación supletoria a este Reglamento.

---

**Transitorio I.-** Toda solicitud o trámite administrativo que haya sido presentado antes de la vigencia de este reglamento será tramitada de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de la solicitud y de acuerdo a los procedimientos internos definidos por el Departamento de Desarrollo Urbano de la Municipalidad. Una vez resueltas y comunicadas todas estas solicitudes a los permisionarios, este procedimiento anterior quedará derogado.

**Transitorio II.-** Todas las licencias aprobadas se regirán en cuanto a su vigencia por los plazos establecidos en este reglamento.