

INDICE

Título 1. Disposiciones Generales	4
Artículo 1. Derechos y Deberes de los Propietarios.....	4
Título 2. Reglamentación.....	4
Título 2.1. Del permiso o Licencia de Construcción	4
Artículo 3. La Licencia.	4
Artículo 4. Solicitud del Permiso de Construcción.....	5
Artículo 5. Certificado de uso de suelo	5
Artículo 6. Visado de planos catastrados.....	6
Artículo 7. Permiso para construcción de obra menores a 30 metros cuadrados	9
Artículo 8. Inspección preliminar	10
Artículo 9. Eliminación de documentos	10
Artículo 10. Excepción de licencia para obras menores.....	10
Artículo 11. Plazos de resolución.....	11
Artículo 12. Permiso para construcciones de 30 a 399 metros cuadrados.....	11
Artículo 13. Permiso para construcción de estacionamientos públicos.	12
Artículo 14. Permiso para instalación de juegos mecánicos y actividades temporales.....	12
Artículo 15. Pago de impuesto	12
Capítulo 3. Espacio y vías públicas	13
Artículo 15. Construcción en el Espacio Público.....	13
Artículo 16. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía	13
Artículo 17. Construcción de Aceras.....	13
Artículo 18. Construcción de Accesibilidades.....	13
Artículo 19. Construcción de Casetas para guardas	13
Artículo 20. Instalaciones para servicios públicos	13
Artículo 21. Rotura de pavimento.....	14
Artículo 22. Arborización de las calles y mobiliario urbano	14
Artículo 23. Nomenclatura y número oficial	14
Artículo 24. Colocación de placas.....	14
Artículo 25. Licencia en terrenos de dominio público	14
Artículo 26. Ocupación temporal de la vía pública	14
Capítulo 4. Disposiciones Generales para Edificios.....	14

Artículo 27. Construcciones provisionales.....	14
Artículo 28. Construcciones cerca de colindancias	15
Artículo 29. Construcción en pendientes	15
Artículo 30. Ventanas a colindancia.....	15
Artículo 31. Retiro lateral.....	15
Artículo 32. Construcción de Vallas y verjas.....	15
Artículo 33. Uso del antejardín.....	16
Artículo 34. Cercas en lotes baldíos	16
Artículo 35. Estética de los edificios.....	16
Artículo 36. Distancia a conductores eléctricos.....	16
Artículo 37. Canoas y bajantes. Drenaje pluvial	16
Artículo 38. Aguas servidas o residuales.....	16
Artículo 39. Tanques sépticos.....	16
Artículo 40. Vestíbulos y áreas de dispersión.....	17
Artículo 41. Escaleras principales	17
Artículo 42. Escaleras de emergencia	17
Artículo 43. Ascensores.....	18
Artículo 44. Seguridad Humana y Protección contra Incendios	18
Artículo 45. Movimientos de Tierra y Excavaciones	18
Artículo 46. Demoliciones.....	19
Artículo 47. Suspensión.....	19
Artículo 48. Seguridad de los Vecinos	20
Artículo 49. Requisitos de la Licencia de movimiento de tierra o escombros.....	20
Capítulo 5. Disposiciones Especiales para Edificios	21
Artículo 50. Edificios habitacionales.....	21
Artículo 51. Vivienda progresiva o de interés social.....	21
Artículo 52. Condominios	21
Artículo 53. Edificios comerciales y de oficinas.....	21
Artículo 54. Instalaciones deportivas y baños públicos	21
Artículo 55. Establecimientos industriales.....	22
Artículo 56. Sitios de reunión pública.....	22
Artículo 57. Hoteles y similares.....	22
Artículo 58. Edificios educativos.....	22
Artículo 59. Centros de salud	22

Artículo 60. Asilos de ancianos y edificios destinados al uso de minusválidos.	22
Artículo 61. Expendios de alimentos.	22
Artículo 62. Edificios y lotes para estacionamientos.	23
Artículo 63. Estaciones de servicios.	23
Capítulo 6. Edificios de valor patrimonial.	23
Artículo 64. Licencias en edificios de valor patrimonial.	23
Artículo 65. Colocación de rótulos en edificaciones de valor patrimonial.	23
Artículo 66. Restricciones en publicidad exterior para los bienes declarados Patrimonio Histórico Arquitectónico.	24
Capítulo 7. Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras.	24
Artículo 67. Concepto.	24
Artículo 68. Solicitud.	24
Artículo 69. Funcionario Competente.	25
Artículo 70. Plazo.	25
Artículo 71. Contenido del certificado de Cumplimiento Urbanístico.	25
Artículo 72. Vigencia del certificado de Cumplimiento Urbanístico.	25
Artículo 73. Reposición.	25
Artículo 74. Otorgamiento Parcial del Certificado de Cumplimiento Urbanístico.	25
Capítulo 8. Sanciones y procedimientos.	25
Artículo 75. Sanciones por Incumplimiento de Requisitos.	26
Artículo 76. De la suspensión de obras.	26
Artículo 77. Clausura de la obra.	26
Artículo 78. Demolición de la obra.	26
Artículo 79. Multa.	26
Artículo 80. Evaluación del impacto ambiental.	27
Artículo 81. Vigencia de certificados y permisos.	27
Artículo 82. Plazo de resolución.	27
Artículo 83. Horario de trabajos de construcción.	28
Artículo 84. Molestias a terceros.	28
Artículo 85. Requisitos especiales para urbanizaciones y condominios.	28
Artículo 86. Amenazas potenciales.	28
Artículo 87. Responsabilidad profesional.	28
Artículo 88. Supletoriedad de otras normas.	29

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

Título 1. Disposiciones Generales

Artículo 1. 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 complemente y no se contraponga al presente Plan Regulador.

Artículo 2. 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 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.

Título 2. Reglamentación

Título 2.1. Del permiso o Licencia de Construcción

Artículo 3. 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 incorporado al Colegio respectivo.

El diseño de todo edificio público o privado destinado a la atención de usuarios deberá cumplir con la normativa dispuesta en la Ley 4240 de Planificación Urbana y sus modificaciones, Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con Discapacidad en Costa Rica. De igual manera debe cumplir con lo estipulado en el Decreto Ejecutivo N° 31849 – MINAE – S – MOPT – MAG – MEIC del 28 de junio del 2004; además estas normativas aplican a todos los demás tipos de proyecto.

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) La demolición y excavación.
- d) 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.
- e) La construcción e instalación de mobiliario urbano sobre el espacio público.

- f) La colocación de rótulos, tapias y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

Artículo 4. Solicitud del Permiso de Construcción.

Para obtener el permiso de construcción se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud firmada por el propietario del inmueble y el profesional responsable de la obra.
- b) En aquellos casos que lo necesiten, copia de la resolución del otorgamiento de la Viabilidad Ambiental
- c) Planos Constructivos.
- d) 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.
- e) Plano catastrado. La administración verificará si el plano catastrado ya fue visado.
- f) El visado del plano constructivo o autorización de las Instituciones Públicas y Colegios Profesionales respectivos.
- g) El pago del impuesto de construcción.
- h) El solicitante debe estar al día en el pago de los tributos y servicios municipales. La administración verificará si el plano catastrado ya fue visado.
- i) Copia de la 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.
- j) Póliza de riesgo de trabajo.
- k) En obras menores de 30 m² debe entregarse plano o croquis debidamente detallado del trabajo que se va a realizar.
- l) Alineamiento fluvial del INVU, en relación con ríos, lagos, quebradas y similares, si fuere el caso.
- m) Certificación de propiedad y/o pagar al municipio el costo de su solicitud.
- n) El Certificado de Uso del Suelo será consultado directamente en su base de datos por parte del Departamento encargado.
- o) Cuando se trate de inmuebles o edificaciones declarados Patrimonio Arqueológico, Histórico, Indígena o Cultural deberá presentar autorización de las instituciones públicas respectivas.

Artículo 5. Certificado de uso de suelo

Para efectos de solicitud de patentes, permisos de construcción (incluyendo ampliación, remodelación y restauración), demolición, movimiento de tierra, condominios y urbanización, cualquier persona física o jurídica debe solicitar en el acto el certificado de uso del suelo, según los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana.

Para solicitar el certificado de “**Uso de Suelo**”, se deben presentar los siguientes requisitos ante la plataforma de servicios:

- El certificado de “Uso de Suelo” tiene un costo de \$10 (diez dólares americanos) al tipo de venta del Banco Central de Costa Rica, que este el día de la solicitud.
- Solicitar en el acto el plano catastrado certificado en línea con el Registro de la Propiedad.
- 2. Copia de la finca madre cuando haya modificado la finca.
- 3. Estar al día con el pago de los impuestos y servicios municipales.

El certificado municipal de uso del suelo acreditará la conformidad del uso ante, los requerimientos de la zonificación y sus requisitos, tales como:

- usos permitidos,
- alineamientos,
- frente,
- áreas mínimas,
- cobertura,
- altura,

y otros condicionantes, si los hay, como accesos, vegetación, rótulos, acabados, horarios y otros.

El certificado de uso de suelo solamente es uno de los requisitos y no es ni otorga un permiso de construcción y/o una licencia para llevar a cabo la actividad u obra solicitada.

Artículo 6. Visado de planos catastrados.

La Municipalidad de Alajuelita, por medio del jefe del Departamento de Topografía extenderá el visado de planos de agrimensura en un plazo no mayor de 10 días hábiles, para lo cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Objetivos del visado municipal de planos catastrados

El visado de planos de agrimensura será obligatorio para autorizar la división o fraccionamiento de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluyendo tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos, constitución de fincas filiales bajo el régimen de condominio y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño.

Alternativamente, el visado municipal podrá ser requerido por las diversas instancias municipales según los reglamentos específicos que para el efecto se publiquen.

b) Requisitos para solicitar el visado de planos catastrados

- 1 Planos por visar en original y dos copias. De no tener el plano original, el interesado deberá presentar una copia certificada y actualizada por el Catastro Nacional. En ninguna circunstancia se aceptarán fotocopias de planos en reducción, unidas con cinta adhesiva o en papel térmico (fax).
- 2 En caso de segregación de finca, se debe aportar copia o croquis del plano madre de la finca, firmado por un profesional en topografía, indicando todas las parcelas resultantes, con frentes, fondos y áreas.
- 3 Alineamientos a ríos, manantiales, pozos perforados para aprovechamiento de agua y en general a cauces de agua de dominio público, emitido por la autoridad competente.
- 4 En el caso de planos catastrados de fincas que enfrenten calles de la red vial nacional definida en el artículo No.1 de la Ley General de Caminos Públicos, deberá aportar el alineamiento oficial del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- 5 Aportar los planos modificados por el plano a visar, siempre y cuando se encuentren indicados expresamente en éste por medio de nota.

- 6 Estar al día en impuestos y servicios municipales por parte del propietario de la finca que corresponde al plano por visar.
- 7 Fórmula de solicitud debidamente llena, la cual será provista por la Municipalidad de Alajuelita en sus oficinas centrales o bien por medios electrónicos.
- 8 Cuando se trate de fraccionamiento de terrenos ubicados en reservas forestales o áreas especiales de protección forestal o uso agrícola establecidas por ley, deberá presentar el visado del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como el del Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicación aprobando la división del predio como parcelas mínimas productivas.
- 9 Cuando se establezca con base en la cartografía oficial emitida por el Instituto Geográfico Nacional, que el lote por segregar tiene una pendiente general mayor o igual al 30%, deberá presentar un estudio de estabilidad de taludes que garantice la estabilidad del terreno si se trata de parcelas para uso urbano o ubicadas en zonas de uso residencial.
- 10 Cuando se desee cambiar el uso del suelo agrícola a otros usos, deberá cumplir con lo que establece el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos en su artículo V.

c) Información que debe mostrar el plano por visar

Para poder optar por el visado municipal, todo plano catastrado deberá indicar sin excepción la siguiente información:

- 1 La estipulada por el Reglamento a la de Ley Catastro
- 2 Cuando se desee fraccionar lotes frente a calles públicas existentes que no tengan las dimensiones o ancho de vía que indique el Reglamento de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Municipalidad de Alajuelita o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el caso de Rutas Nacionales, se deberá ceder la ampliación vial que corresponda, es decir, excluirla del área del lote, e indicarla adecuadamente en plano por visar. Se exceptúan únicamente las fincas filiales que enfrenten vías internas de un condominio.
- 3 Servidumbres de cualquier tipo que colinden, afecten o se encuentren dentro del lote cuyo plano se desea visar.
- 4 Para lotificación o segregación de parcelas mayores a seis lotes se deberá ceder como mínimo a favor de la municipalidad un 10 por ciento del área a fraccionar, para ser dedicadas a usos comunales y recreativos.
- 5 Cumplir con el artículo 75 el Código Municipal, el artículo IV.4. del Reglamento de Construcciones, el artículo 125 del Reglamento de la Ley 7600.
- 6 Cuando se trate de fraccionamiento de terrenos ubicados en reservas forestales o áreas especiales de protección forestal o uso agrícola establecidas por ley, deberá presentar la nota "Parcela de uso exclusivamente agrícola" o bien "Parcela destinada únicamente para protección forestal" si la misma se encuentra inscrita en Régimen Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía. (MINAE).
- 7 Se exceptúan aquellos casos en que se autorice el cambio de uso del suelo por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería según el capítulo V del Reglamento a la Ley de uso, manejo y conservación de suelos.
- 8 Alineamientos a ríos, quebradas, manantiales, etc, que colinden o se encuentren dentro del lote cuyo plano se desea visar.

d) Motivos de denegatoria del visado municipal

Se establecen los siguientes aspectos por los cuales será denegado el visado referido:

- 1 Cuando se incumpla con cualquiera de las disposiciones estipuladas en los apartados **c** y **d**.
- 2 Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño del permitido en cuanto a frente y área mínima, sin acceso a vía pública o que incumplan alguna o varias de las normas mínimas establecidas en el Reglamento de Ordenamiento Territorial Sostenible del Cantón de Alajuelita.
- 3 Cuando el fondo de la parcela o parcelas resultantes de un fraccionamiento sea mayor que el frente multiplicado por siete, es decir, cuando la relación frente-fondo sea mayor de uno a siete.
- 4 Cuando se presenten a visar planos de lotes en una urbanización o condominio que no cuente con los permisos que establecen las leyes del correspondientes.
- 5 Cuando se desee dividir una finca o inmueble sobre el cual pese un impedimento, reserva o destino para uso público.
- 6 Cuando el propietario de la finca o parcela cuyo plano se desea visar presente atraso o mora en el pago de impuestos o servicios municipales.
- 7 Cuando los planos a visar presenten rótulos o leyendas con carácter de propaganda.
- 8 Cuando en fraccionamientos con destino urbano con un número de parcelas resultantes mayor de seis lotes, se omita ceder a favor de la Municipalidad el 10% del área a fraccionar o urbanizar, para ser dedicada a usos comunales y recreativos, esto sin contar las áreas destinadas a calles públicas, ampliaciones viales o zonas de protección. O cuando el área cedida para el uso público sea menor al 10% o tenga pendiente general mayor al promedio de la finca madre. Exceptuando la herencia familiar demostrable y existan servicios adecuados en la zona, se omitirá la norma anterior. Es válido únicamente en subdivisiones no mayores a 10 unidades.
- 9 Cuando el plano catastrado de fincas filiales no se ajuste al diseño de sitio aprobado por la Municipalidad (plano de distribución) y el INVU.
- 10 Cuando se pretenda visar un plano de localización de derechos indivisos en clara violación del artículo 9 de la Ley No.2755 INSCRIPCIÓN DE DERECHOS INDIVISOS.
- 11 Cuando el plano a visar se halla inscrito en el Catastro Nacional con perjuicio de áreas destinadas al uso público, tales como parques, zonas verdes y calles públicas.
- 12 Cuando la Oficina de Catastro Municipal detecte que existe sobreposición o traslape de fincas.
- 13 Cuando el plano a visar presente errores en la información que contiene omisión de la misma, de tal forma que pueda inducir al equívoco a la Administración Municipal, sea por ejemplo, localización geográfica ausente o incorrecta, referencia a punto fijo incongruente con la realidad del sitio, inexistencia de referencia a punto fijo, inexistencia de los anchos de vías públicas que colindan directamente con el terreno, el derrotero no coincide con el polígono, entre otras.
- 14 Cuando se pretenda visar planos catastrados de lotes irregulares, entiéndase, con acceso por callejón, en donde las dimensiones de este acceso no se ajusten a la siguiente norma:
 - Para callejones de tres metros de ancho, la longitud máxima será de 30m.

- Para callejones de 4 metros de ancho, la longitud máxima será de 40m.
- Sólo se admiten lotes con callejón de acceso si éstos enfrentan una calle pública existente.
- El área del callejón no se contabiliza para efectos del área mínima del lote.

e) Casos especiales de excepción

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

- 1 Cuando el título de propiedad respectivo haya sido inscrito ante el Registro Nacional de la Propiedad antes de la promulgación del Plan Regulador de la Municipalidad de Alajuelita.
- 2 Cuando los planos a visar hayan sido catastrados y aprobados por el INVU en lo que corresponda, antes de la promulgación del Plan Regulador y aprobadas por la Dirección de Urbanismo del INVU o bien el interesado demuestre que el trámite de inscripción de dichos planos se inició en el Catastro Nacional antes de la promulgación del citado Plan.
- 3 Cuando se desee fraccionar lotes en función de viviendas existentes, construidas con permisos anteriores a la promulgación del Plan Regulador de Alajuelita, siempre y cuando las parcelas resultantes cumplan con las normas aplicables antes de la promulgación del citado Reglamento.

f) Caducidad del visado municipal

El visado municipal se mantendrá vigente sin plazo específico de caducidad en tanto la situación registral, los linderos, la cabida del lote o cualquier otra característica susceptible de ser modificada se mantengan invariables. En su defecto, toda modificación de cabida o linderos del lote cuyo plano fue visado, que provoque discrepancia entre la información del Registro Nacional de la Propiedad y el plano visado, conllevará por consiguiente al trámite de un nuevo visado municipal.

Los visados otorgados con anterioridad a la promulgación del Reglamento de Ordenamiento Territorial Sostenible se mantendrán vigentes en tanto se cumpla con la situación descrita en el párrafo anterior.

Artículo 7. Permiso para construcción de obra menores a 30 metros cuadrados.

Se considera como obra menor toda construcción de hasta 30 metros cuadrados 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 un mínimo de requisitos, a saber:

- a) Croquis de lo propuesto con sus medidas correspondientes y la información necesaria para aclarar la razón por la cual se está solicitando permiso, tal como ubicación en el terreno, altura de la construcción, tipo de materiales por usar, retiros con el colindante, etc.
- b) Debe además presentarse el plano catastrado de la propiedad y la solicitud de permiso correspondiente debidamente llena y firmada por el propietario, así como por un profesional responsable.
- c) Para obras de mantenimiento como las que a continuación se enumeran y/o similares, no se requerirá permiso de construcción:
 - Reparación de tanques sépticos.
 - Cambios de muebles (cocina, sanitarios, pilas, closet entre otros).
 - Acabados como pintura, cambios de ventanas, puertas, repellos y enchapes.

- Cambios de láminas de cinc en cubiertas de techo, canoas y bajantes sin afectar la estructura de techos.
 - Cambios en láminas de gypsum, fibrocemento, madera conglomerada, piezas de madera o semejantes, que no sobrepasen los 10 metros cuadrados de área y se apliquen a paredes no estructurales.
 - Aceras, contrapisos menores de 10 m².
 - Cambio de pisos y cielo raso menores de 10 m².
 - Cercas en postes de madera o concreto con alambre de púas.
 - Labores de jardinería menores a 10 metros cuadrados, no se contempla la corta de ninguna especie de árboles.
- d) Cuando se vaya a realizar una ampliación dentro de una vivienda, la entrada a dicha ampliación debe de estar dentro de la propiedad, no se permite en ninguna circunstancia accesos por patios, cocheras o por puertas externas a la vivienda. Si la remodelación se realiza en un segundo nivel, las escaleras de acceso a esta ampliación tienen que estar dentro de la vivienda y no se permiten escaleras en patios, corredores, retiros frontales y/o cocheras.

Artículo 8. 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.

Artículo 9. Eliminación de documentos.

Una vez autorizado el inicio del trámite y entregada la documentación para solicitar el permiso de construcción, así como otros trámites tales como visados, usos de suelo, licencias para rótulos, una vez aprobado o rechazada la solicitud, el interesado contará con noventa días naturales para retirar los documentos; pasado este período, la solicitud e inclusive los planos constructivos entregados se eliminarán de los archivos municipales.

Para proceder con la eliminación de los documentos, una vez vencido el plazo establecido de noventa días, se remitirá oficialmente al archivo municipal el expediente completo informando de la situación y solicitando la eliminación de este. En dicha comunicación se incluirá:

- el nombre del propietario o solicitante,
- el tipo de solicitud,
- el número del trámite,
- la fecha de ingreso, y
- el estado de este.

La eliminación de cualquier documentación al amparo del presente artículo se hará sin responsabilidad alguna para la administración municipal.

Artículo 10. 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: instalación de canoas y bajantes, construcción y reparación de aceras, instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, aire acondicionado, limpieza de terreno de capa vegetal, cambio de cubierta de techo menores a 30 m², y cercado de propiedad. 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:

- a) Tres fotocopias del plano catastrado, debidamente visado por el municipio y con alineamiento respectivo. Una copia para catastro municipal, una para urbanismo y otra para bienes inmuebles.
- b) Certificación de propiedad.
- c) Solicitud o formulario firmado por el propietario. Croquis con ubicación y localización de la obra firmados por el maestro de obras responsable.
- d) Copia del Certificado de Uso de Suelo.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos.
- f) Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del MCJD, en los inmuebles declarados de interés cultural, histórico, o arquitectónico.

Artículo 11. Plazos de resolución.

Toda solicitud de licencia urbanística 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 construir, 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.

Artículo 12. Permiso para construcciones de 30 a 399 metros cuadrados.

Se considera como obra mayor toda construcción mayor a 30 metros cuadrados. La solicitud para la construcción de una obra de este tipo debe cumplir con los requisitos respectivos que se contemplan a continuación.

Los requisitos

- a) obtener la carta y/o sello de disponibilidad de agua por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A) o las ASADAS existentes en este cantón de acuerdo a las disposiciones emitidas por estas Instituciones sobre zonificación dictaminada para otorgamiento de disponibilidad de agua (Acuerdo 2005-1012) publicado en La Gaceta Nº 246 21/12/2005 o contar con una concesión otorgada por el Departamentos de Aguas del MINAE, según sea el caso.
- b) En el caso de fraccionamientos, urbanizaciones y condominios (residenciales y comerciales), se debe presentar a la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Alajuelita (DIDECU) un anteproyecto con el propósito de verificar la factibilidad urbanística y ambiental de la obra; no obstante, el visto bueno preliminar que se otorgue por este Departamento no autoriza la venta o el inicio de ejecución de obras.
- c) En casos en que los terrenos estén afectados por alguna falla geológica o amenazas de desastres naturales, tales como:
 - deslizamientos,

- avalanchas,
- zonas propensas a inundación, etc.,

de acuerdo con el plano que para tal efecto cuenta la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, y el Mapa de Amenazas Potenciales del Cantón de Alajuelita, emitido por los estudios de los Índices de Fragilidad Ambiental (IFAs), será necesario primero que el interesado presente la propuesta a la Comisión Nacional de Emergencia (CNE), para conocer su criterio antes de que la Municipalidad emita pronunciamiento sobre el proyecto. En los casos en que la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias otorgue un visto bueno a lo proyectado en estas zonas, será imprescindible contar con un estudio geológico o el que solicite el Estudio de Índices de Fragilidad Ambiental (IFAs), en sus recomendaciones, así como aplicar el Código Sísmico vigente en todos sus alcances.

Artículo 13. Permiso para construcción de estacionamientos públicos.

En caso de proyectos de 50 o más espacios de estacionamientos en que la propiedad enfrente Ruta Nacional debe aportar estudio de Impacto Vial aprobado por el MOPT, así como la respectiva lámina de accesos con visto bueno de dicha Institución. En caso de que la propiedad esté enfrente de Ruta Local, debe también aportar estudio de Impacto Vehicular revisado por el MOPT y aprobación del Departamento de Obras y Caminos de la Municipalidad.

La Municipalidad contratará un estudio técnico especializado cuando sea necesario, para determinar el impacto vial integrado del cantón. Las recomendaciones de este estudio deberán aplicarse por los desarrolladores que realicen proyectos en el cantón.

En caso de que se realice una remodelación o construcción nueva de un local comercial que no cuente con el permiso constructivo, la patente podrá suspenderse hasta que no se ponga a derecho esta situación.

Cuando se vaya a realizar una ampliación dentro de una vivienda, la entrada a dicha ampliación debe de estar dentro de la propiedad, no se permite en ninguna circunstancia accesos por patios, cocheras o por puertas externas a la vivienda. Si la remodelación se realiza en un segundo nivel, las escaleras de acceso a esta ampliación tienen que estar dentro de la vivienda y no se permiten escaleras en patios, corredores, retiros frontales y/o cocheras.

Artículo 14. Permiso para instalación de juegos mecánicos y actividades temporales.

Para la instalación de juegos mecánicos y actividades temporales, el interesado deberá obtener Licencia Municipal. En la solicitud respectiva deberá aclarar la ubicación donde se desarrollará la actividad, la disponibilidad de servicios sanitarios, de agua potable, recolección de desechos, presentar un “plan de emergencia” de evacuación, la acometida eléctrica y cualquier otra variable que se requiera para el adecuado desarrollo de las actividades propuestas.

Artículo 15. 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 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.

Capítulo 3. Espacio y vías públicas

Artículo 15. 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.

Artículo 16. 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.

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.

Artículo 17. 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.

Artículo 18. 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.

Artículo 19. 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.

Artículo 20. 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.

Artículo 21. Rotura de pavimento.

La rotura de pavimento en la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas requerirá licencia previa de la Municipalidad o del MOPT, quienes fijarán, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la conceden. El solicitante de la licencia 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 el municipio el monto para efectuarla lo más pronto posible.

Artículo 22. 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.

No se requerirá permiso municipal para sembrar árboles. 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.

Artículo 23. 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 de acuerdo con la ley y los reglamentos vigentes. Las placas de esta nomenclatura oficial no podrán ser alteradas por ningún particular.

Artículo 24. 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.

Artículo 25. Licencia en terrenos de dominio público.

Deberán obtener licencia todos los actos de uso del suelo, construcción 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.

Artículo 26. 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.

Capítulo 4. Disposiciones Generales para Edificios**Artículo 27. Construcciones provisionales.**

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

Artículo 28. 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 de Alajuelita.

Artículo 29. 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).

Artículo 30. 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 o 3,0 metros en casas de 2 pisos o más, medida 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.

Artículo 31. Retiro lateral.

El retiro lateral por aplicar en cada sector viene definido en la tabla de parámetros recogida en las fichas urbanísticas.

En aquellos casos en los que la ficha urbanística remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

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

- Un metro y medio (1,50 m) para edificaciones de un piso.
- Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
- Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

Artículo 32. 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.

Artículo 33. 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.

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.

Artículo 34. 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.

Artículo 35. 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.

Artículo 36. 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.

Artículo 37. Canoas y bajantes. Drenaje 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.

Artículo 38. 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.

Artículo 39. 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, pero siempre dejando la prevista frontal para la futura conexión al alcantarillado sanitario.

El tanque séptico y la zona de absorción deben diseñarse según las consideraciones e indicaciones del Reglamento de Vertido y Reuso 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 juntamente 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.

Artículo 40. 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.

Artículo 41. 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.

Artículo 42. 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 Artículo IV.26. 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.

Artículo 43. Ascensores.

Todo edificio de 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.

Las dimensiones mínimas internas de la cabina del ascensor serán:

- Ancho de puerta: 110 cm
- Ancho libre: 130 cm
- Profundidad libre: 150 cm

El ascensor deberá ser como mínimo capaz de transportar el 12% de la población del edificio en 5 minutos. El cálculo de la población se basará en los siguientes criterios:

- Oficinas, hoteles, industrias: una persona por cada 6 m² de construcción bruta.
- Edificios de viviendas, apartamentos: de acuerdo con el número de piezas habitables.
- Tiendas y almacenes: una persona por cada 2,5 m² de área de venta (con acceso de público). De existir escaleras mecánicas, la población a calcular se reducirá un 15%.

Artículo 44. 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) establece, 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.

Artículo 45. Movimientos de Tierra y Excavaciones.

Para llevar a cabo trabajos de movimientos de tierra y excavaciones, deberá obtenerse el permiso previo 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.

Artículo 46. Demoliciones.

Para llevar a cabo trabajos de demoliciones en forma total o parcial de las construcciones, deberá obtenerse el permiso previo de la municipalidad por medio de un Profesional Responsable.

Además, se debe presentar información fotográfica apropiada para entender las calidades del edificio o edificación a demoler, con el propósito de ser analizado por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Alajuelita (DIDECU) reservándose la posibilidad de elevar el caso ante la dependencia correspondiente del Ministerio de Cultura; además de los siguientes requisitos:

- a) Carta del Ministerio de Cultura donde se indique que la edificación no es Patrimonio Nacional.
- b) Para los inmuebles declarados Patrimonio Histórico, Cultural, Nacional o Arquitectónico se debe contar con el visto bueno del Ministerio de Cultura.
- c) Una fotocopia del plano catastrado y visado.
- d) Certificación de propiedad.
- e) La solicitud llena y debidamente firmada por el propietario.
- f) Autorización por parte de botadero o sitio donde se recibirán los escombros; en caso de ubicarse fuera del cantón deberá contar con el permiso de la municipalidad correspondiente.
- g) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia el destino final.
- h) Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo emitida por el INS.
- i) Comprobante de pago del impuesto de construcción.
- j) Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional debidamente inscrito en el CFIA.
- k) 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.
- l) La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.
- m) No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos.
- n) 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.

Artículo 47. 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 estructurales, o no se tomen las previsiones higiénicas para los desechos que se generen, o daños a los servicios públicos.

Artículo 48. 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.

Artículo 49. 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.

No se autorizarán movimientos de tierra sin antes contar con el estudio de Viabilidad Ambiental emitida por la SETENA, según el Reglamento General sobre Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Ejecutivo 31849 – MINAE).

La realización de movimientos de tierra no obliga a la Municipalidad a conceder los permisos ulteriores. Se prohíben los movimientos de tierra y rellenos en zonas de deslizamientos activos, según el Mapa de Fragilidad Ambiental del Cantón de Alajuelita y el mapa de la Comisión Nacional de Prevención de Desastres (CNE).

Los requisitos son:

- a) Una fotocopia del plano catastrado y visado.
- b) Certificación de propiedad.
- c) La solicitud firmada por el propietario.
- d) Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hasta su destino final.
- e) Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo.
- f) Comprobante de pago del impuesto.
- g) En zonas cercanas a ríos, quebradas, acequias, nacientes, manantiales y otras zonas de protección, se requerirá el permiso del MINAE.
- h) La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.
- i) Alineamiento del INVU según Ley Forestal, si la propiedad colinda con un río, quebrada u otro cuerpo de agua; del ICE, en caso de que la propiedad sea atravesada por líneas de transmisión; y del MOPT, donde haya una ruta nacional frente a la propiedad.
- j) Autorización del MINAE para tala de árboles.
- k) Curvas de nivel que especifiquen las zonas de corte y relleno.
- l) Memoria de cálculo para el desfogue de aguas pluviales.
- m) Propuesta de estabilización de taludes y protección de colindantes.
- n) Autorización por parte de botadero o sitio donde se recibirá la tierra; en caso de ubicarse fuera del cantón deberá contar con el permiso de la municipalidad correspondiente.

- o) Estar al día con los impuestos municipales y tener Declaración de Bienes Inmuebles vigente (menos de cinco años).
- p) En caso de que se construyan muros de retención deberá solicitarse un permiso de construcción aparte.
- q) No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos.
- r) Deberán de contar con un plan de manejo donde se especifique las vías a utilizar en el transporte de tierra y escombros, lugar de depósito de estos, así como la cantidad de metros cúbicos que se van a mover en el corte – rasante.
- s) Indicar cuáles son las medidas de mitigación que se van a implementar en la medida de no afectar a terceros, en colindantes inmediatos y vecinos mediatos al inmueble.
- t) La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.

Capítulo 5. Disposiciones Especiales para Edificios

Artículo 50. 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.

Artículo 51. Vivienda progresiva o de interés social.

Los aspectos constructivos de los proyectos de vivienda progresiva o conjuntos residenciales de interés social dirigidos a los estratos sociales de ingresos bajos se regirán por las Normas Especiales de Construcción para Vivienda Progresiva y Conjuntos Residenciales, que complementan al Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 52. Condominios.

Los aspectos constructivos de las edificaciones bajo el régimen de condominio se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo VII del Reglamento de Construcciones del INVU.

La Comisión de Seguimiento del Plan Regulador tendrá la potestad de limitar los tamaños máximos permitidos para condominios.

Artículo 53. Edificios comerciales y de oficinas.

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

Artículo 54. 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 IX 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.

Artículo 55. Establecimientos industriales.

Los aspectos constructivos de los establecimientos industriales se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo X del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 56. 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 XI 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.

Artículo 57. 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 X* del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 58. Edificios educativos.

Los aspectos constructivos de los edificios educativos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XI 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.

Artículo 59. 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 XII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 60. 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 XIII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 61. Expendios de alimentos.

Los aspectos constructivos de los locales destinados a expender alimentos se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo XIV 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.

Artículo 62. 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 Capítulo XVII del Reglamento de Construcciones del INVU.

Artículo 63. 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 XIX del Reglamento de Construcciones del INVU.

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 35 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.

Capítulo 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.

Artículo 64. Licencias en edificios de valor patrimonial.

Son aquellas 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 declarado 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.

Artículo 65. 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 atentar 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.

Artículo 66. 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.

Capítulo 7. Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras.

Artículo 67. 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.

Artículo 68. 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.

Artículo 69. Funcionario Competente.

El funcionario municipal competente para otorgar el Certificado de Cumplimiento Urbanístico será el ingeniero o arquitecto, jefe del Departamento de Ingeniería Municipal, Dirección de Urbanismo, etc. o aquel que otorga la licencia de construcción.

Artículo 70. Plazo.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá ser expedido dentro de los ocho 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 quince 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).

Artículo 71. 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, 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.

Artículo 72. 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.

Artículo 73. Reposición.

En caso de deterioro o pérdida del Certificado de Cumplimiento Urbanístico, el interesado 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.

Artículo 74. Otorgamiento Parcial del Certificado de Cumplimiento Urbanístico.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico podrá ser otorgado en forma parcial, en caso de que la construcción 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.

Capítulo 8. Sanciones y procedimientos

Artículo 75. Sanciones por Incumplimiento de Requisitos.

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

Artículo 76. 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.

Artículo 77. 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, si fuere del caso, 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.

Artículo 78. 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.

Artículo 79. 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.

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 esta, 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 esta.

- 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.

Artículo 80. Evaluación del impacto ambiental.

Los proyectos que se desarrollen dentro de la jurisdicción del Cantón de Alajuelita deberán contar con la aprobación de la SETENA, de requerirse por esta, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), según el decreto No. 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC (La Gaceta, No. 125 del 28/06/04).

Además, deben tomarse en cuenta los siguientes criterios:

- a) En terrenos con pendientes promedio mayores al 15% se debe aportar estudio de estabilidad de taludes.
- b) Para terrenos con pendientes promedio mayores al 25 % se requerirán de estudios estructurales que garanticen la estabilidad del inmueble, infraestructura y edificación.
- c) Todos los proyectos que se ubiquen en áreas definidas como de recarga acuífera requerirán de evaluación de impacto ambiental y cumplir con lo que establece la Ley Forestal, la Ley de Aguas y el Reglamento de Procedimientos de la SETENA.
- d) Cualquier proyecto que se realice dentro de la Zona Protectora de los Cerros de Escazú requerirá del estudio de evaluación de impacto ambiental completo que valore las posibles afectaciones al medio ambiente.
- e) Los entubados y puentes requerirán de estudio hidráulico e hidrológico. En los casos en que se solicita evaluación de impacto ambiental, este debe realizarse para el proyecto completo, aunque esté previsto desarrollarse en etapas.

Artículo 81. Vigencia de certificados y permisos.

El certificado de uso de suelo tendrá vigencia indefinida, siempre y cuando el Reglamento de Ordenamiento Territorial Sostenible no sufra cambios relacionados con la propiedad en cuestión; en este caso, la vigencia del certificado quedará reducida al plazo de un año, a partir de la adopción formal de tales cambios.

A partir del momento en que se autoriza el permiso de construcción, este visado tendrá una vigencia de 12 meses; una vez iniciada la obra, se podrá prorrogar hasta 6 meses.

Si al término del primer año de vigencia no se ha iniciado la obra, el interesado deberá presentar al CFIA la documentación correspondiente para el resello y nueva tasación; una vez esto, debe presentarlo a la DIDEKU para resellar el proyecto y cancelar cualquier diferencia que haya entre la tasación inicial y la nueva tasación si existieras. En caso de prescripción, debe solicitarse un nuevo permiso y realizar el pago correspondiente, actualizando los montos del costo del proyecto para cobrar la diferencia. La resolución dependerá de las normas del Plan vigentes a la fecha de la solicitud.

Artículo 82. Plazo de resolución.

Para la revisión y aprobación o denegatoria de los permisos de construcción regirá lo estipulado en la Ley 8220, Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, excepto el artículo 21 del Reglamento a dicha Ley, para lo cual regirán los plazos de respuesta **de 30 días naturales**.

Artículo 83. Horario de trabajos de construcción.

Todo permiso de construcción aprobado en la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Alajuelita (DIDECU) permite ejecutar las actividades propias de la edificación en el período de tiempo comprendido entre las 06 y las 18 horas, de lunes a viernes y de 6 a las 13 horas los sábados. Se prohíbe trabajar en los domingos, por ley, de pago obligatorio.

En caso de desacato al horario, se le notificará al responsable de la construcción por escrito, por una única vez, previniéndole que de no acatar el horario establecido se le clausurará la construcción. Esto, siempre y cuando exista denuncia comprobada al respecto por algún vecino de la construcción.

Artículo 84. Molestias a terceros.

Toda molestia generada en propiedad pública o privada durante el proceso de construcción será responsabilidad del profesional encargado.

Artículo 85. Requisitos especiales para urbanizaciones y condominios.

Además de los requisitos que establece la ley, todo condominio o urbanización deberá hacer los pavimentos y cordones implicados dentro del tramo total de vía correspondiente al frente de la propiedad donde se desarrolla el proyecto. Todo proyecto nuevo de urbanización o condominio debe contar con red de recolección de aguas residuales y conexión del efluente al sistema de alcantarillado, directamente a un colector o mediante un subcolector, o bien, a un sistema de tratamiento; todo lo anterior, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En los casos de proyectos existentes de este tipo que no cuenten con dicha planta, se estudiarán acciones en conjunto con la Municipalidad, los vecinos, el desarrollador y el A y A, para solucionar este problema.

Artículo 86. Amenazas potenciales.

Si un proyecto está afectado por alguna de las amenazas potenciales que indica el Mapa de Amenazas Potenciales del Cantón de Alajuelita, el cual se publica como parte del Plan de Ordenamiento Territorial Sostenible, deberá contar de previo con dictamen de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), para tomar las medidas de mitigación necesarias, ya sea si se tratara de falla geológica, área inundable, deslizamiento, avalanchas u otra de similar gravedad.

Artículo 87. Responsabilidad profesional.

La responsabilidad, tanto por el diseño arquitectónico, estructural, movimientos de tierra, electromecánico, así como de cualquier especialidad, es del profesional que funja como responsable en los planos constructivos. El acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas, así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica, es plena responsabilidad del profesional, tal como lo indica el Reglamento de Construcciones (Artículo II.1) y el Reglamento respectivo del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica.

La responsabilidad municipal se restringe al alineamiento, uso de suelo, cobertura y altura de la construcción, así como a supervisar el cumplimiento de la legislación nacional.

La aprobación por parte de las diferentes instituciones en cuanto a planos constructivos se refiere, no releva la obligación del profesional responsable. Será obligación de las empresas constructoras, consultoras y/o particulares fijar un domicilio o número de fax para recibir notificaciones.

Artículo 88. 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 con las normas vigentes a la fecha de la solicitud y de acuerdo a los procedimientos internos definidos por el Departamento de Urbanismo 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.