

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

De conformidad con lo establecido en el artículo 170 de la Constitución Política: Artículo 4 inciso 4), 7 inciso a) del Código Municipal; 18 y 19 de la Ley de Construcciones; 32, 33 y siguientes de la Ley de Planificación Urbana, la Municipalidad de Belén en uso de las atribuciones que le otorgan los artículos referidos, aprobó en forma unánime el siguiente Proyecto de:

Reglamento para el otorgamiento de Permisos de Construcción

Capítulo I. De la Aplicación:

Artículo 1

El presente Reglamento será aplicado a todo tipo de obras de construcción, remodelación, reparación, excavación y rellenos, ampliación o demolición de edificios que se pretendan realizar dentro del ámbito territorial de la Municipalidad de Belén. Que para tales efectos deberán contar con el permiso o autorización que al efecto emita la misma, de conformidad con lo estipulado en el artículo 1.2 del Reglamento de Construcción y artículo 3 del acta de sesión de Junta Directiva del INVU, No.3822 del 4 de mayo de 1987.

Artículo 2

Quien no respetare las disposiciones que contiene el presente Reglamento, se hará acreedor a las sanciones que se indican en el artículo 42 y siguientes del mismo.

Capítulo II. Definición de Términos

Artículo 3

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

ACERA: Parte de la vía pública, normalmente ubicada a sus orillas, que se reserva para el tránsito exclusivo de peatones.

ALINEAMIENTO: Línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT). El alineamiento o línea de propiedad es aquella línea que divide el derecho de vía o propiedad pública y la propiedad privada, en ésta línea normalmente se coloca la baranda. El alineamiento o línea de construcción se refiere a la línea a partir de la cuál se puede construir hacia el fondo de propiedad.

ANTEJARDIN: Espacio comprendido entre la línea de propiedad y la línea de construcción fijada por la Municipalidad o el MOPT, implica una restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.

CALLE: Cualquier vía pública o privada que permita el tránsito de vehículos automotores y peatones.

CALZADA: Parte de la calle destinada al tránsito de vehículos automotores y de peatones en el caso de que no existan aceras.

COBERTURA: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria No. 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

CONDOMINIO: Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

CONSTRUCCION: Es toda la estructura que se fija e incorpora a un terreno, incluye cualquier tipo de remodelación, alteración o ampliación que se realice a una estructura existente.

CORDON Y CAÑO: Desagüe pluvial que conforma el límite entre la calzada de una calle y la acera.

EDIFICIO: Construcción destinada a habitación o en la que una o más personas pueden desarrollar cualquier labor, almacenamiento, o para protección de maquinaria.

ENREJADO: Sinónimo de reticulado en cuanto se refiere a estructuras de alma abierta.

ENTUBADO PLUVIAL: Desagüe pluvial subterráneo formado generalmente por tubería de concreto.

ESTACIONAMIENTOS: Aquellos lugares (ya sea en edificio o lotes) públicos o privados, destinados a guardar vehículos *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000)*

ESTRUCTURA: Sistema de elementos resistentes a los efectos de las fuerzas externas o internas de todo tipo que forma el esqueleto de un edificio u obra civil.

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

INDUSTRIA: Conjunto de operaciones materiales ejecutadas por el trabajo humano que busca la transformación de primera materias hasta hacerlas útiles para la satisfacción de necesidades, incluido el conjunto de instalaciones para estas actividades. *(Así reformado mediante acuerdo de Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°25-2005, publicado en la Gaceta N°92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

INSTALACION: En un edificio, cualquier sistema destinado a servicios tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, transporte vertical, aire acondicionado, etc.

OBRA CIVIL: Obra diseñada y construida mediante la aplicación de la ciencia y la tecnología perteneciente a la Ingeniería Civil.

OBRA PROVISIONAL: Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como medio de servicio para ayudar a la construcción de una obra definitiva.

PARED: Sinónimo de muro no estructural, elemento constructivo para cerrar espacios.

PERMISO DE CONSTRUCCION: Trámite indispensable que deberá ser aprobado por la Municipalidad para construir, remodelar, ampliar todo tipo de estructura u obra entre las cuales están por ejemplo: cercas, piscinas, cocheras, accesos, tapias, toldos, techos, muros, barandas, astas, cambio de pisos, entre otros. También es indispensable para movimientos de tierra, excavaciones o rellenos.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

PISO: Es de un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo habitable y sostener los muebles. Se llama piso al que está a nivel de la calle. Edificio de un piso es aquel de una sola planta.

PLANO CATASTRADO: Plano oficial de un terreno debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación de aquel.

REPARACION: Renovación de cualquier parte de una obra para dejarla en condiciones iguales o mejores, que las primitivas.

RESOLUCIÓN: Acto administrativo que se caracteriza por producir efectos jurídicos subjetivos, concretos, de alcance individual. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria No.25-2005, publicado en la Gaceta No.92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

TABIQUE: Elemento vertical resistente que sirve como división interior o cierre exterior de los recintos de un edificio.

URBANIZACION: Desarrollo o habilitación, para fines urbanos de acuerdo con la zonificación del Plan Regulador, mediante la apertura de calles o provisión de servicios.

VOLADIZO: Parte que sobresale de una pared. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N°25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo 2005).*

Capítulo III. Disposiciones

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Artículo 4

Si en la ejecución de una obra debe ocuparse una vía o acceso público, el subsuelo o espacio aéreo de la misma, se deberá obtener un permiso de ocupación de vía de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda.

Artículo 5

Para la colocación de rótulos los interesados deberán someterse a lo indicado en el Reglamento de Anuncios Publicitarios del Cantón de Belén, y en el presente Reglamento.

Artículo 6

En resguardo de la seguridad de los peatones, las construcciones, remodelaciones o reparaciones de edificios de más de una planta que estén colocados a la orilla de la acera o calle, deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Se deberá levantar además, una valla de 80 centímetros de alto sobre la línea del cordón de la acera o área que corresponda, debe protegerse por medio de un alero reforzado, de acuerdo con la peligrosidad del edificio, cobertura o techo diseñado para soportar una carga mínima de 150 kilogramos por metro cuadrado, que evite los accidentes o molestias que puedan provocar los desprendimientos de materiales, el uso de equipo y otros factores. Esta protección se colocará a una altura mínima de 2.25 metros, sobre la acera o área que corresponda y en su ancho no sobrepasará la línea del cordón de caño.

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Artículo 7

Las construcciones ubicadas en zonas de control especial, en calles o plazas donde existan construcciones declaradas monumentos nacionales de valor excepcional, histórico o arquitectónico, deben armonizar con el ambiente general del lugar.

Artículo 8

El propietario y el ingeniero o arquitecto responsable del diseño de la edificación responderán de los datos que se indiquen en el proyecto o diseño. La Municipalidad será responsable únicamente por los datos que se refieren a alineamientos y niveles.

Artículo 9

Cuando por motivos calificados sea indispensable dejar escombros, hacer excavaciones o en alguna forma poner obstáculos al libre tránsito en la vía pública, originados por obras de cualquier tipo, es obligatorio obtener de previo la autorización municipal para tal uso y reparar cualquier daño a que se provoque a la infraestructura existente. Además se deberán colocar banderas, letreros durante todo el día y señales luminosas claramente visibles durante la noche, a una distancia de 15 metros del obstáculo, de manera que prevenga oportunamente al que transite por dicha vía.

En caso de incumplimiento de lo anterior, la Municipalidad retirará el permiso de uso concedido, ordenará el retiro de materiales y en caso de no cumplirse con la orden dictada, procederá de conformidad con la Ley General de Caminos Públicos. Los casos de accidentes por el incumplimiento de este punto, serán de exclusiva responsabilidad del encargado de la obra y del propietario del inmueble.

Artículo 10

La Municipalidad no autorizará obras de construcción en los siguientes casos:

- a. Cuando ellas no guarden conformidad por razones de uso, ubicación, retiros, coberturas y además condiciones de zonificación si existieren.
- b. Si el predio de la edificación se ha originado en fraccionamiento sin el visado municipal que ordena la ley.
- c. Siempre que se trate de usar fundos sin requisitos de urbanización o faltos de acceso adecuado a la vía pública.
- d. Si el lote o fracción de éste, tiene cabidad o dimensiones menores a los mínimos establecidos de acuerdo a la zonificación del cantón.
- e. En tanto lo vede alguna limitación impuesta por reserva a uso público o declaratoria formal de inhabilitabilidad del área, motivada en renovación urbana o protección contra las inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes.
- f. cuando el área en donde se va a construir coincida con una proyección vial aprobada por la Municipalidad de Belén, y publicado en la Gaceta 215, del lunes 11 de noviembre de mil novecientos noventa y uno.
- g. Los demás casos que indican las Leyes y los Reglamentos.

Artículo 11

Para solicitar alineamientos y niveles, el interesado debe presentar nota de solicitud, especificando el uso que se le dará a la construcción y adjuntar, dos planos catastrados originales o copias certificadas, dirección exacta del propietario, así como lugar para atender notificaciones.

Todo alineamiento otorgado por esta Municipalidad tendrá una vigencia de un año natural, contado a partir de la fecha en que fue otorgado. Si no se hiciera uso del mismo al cabo de ese tiempo, deberá tramitarse de nuevo a la respectiva solicitud. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005)*

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Artículo 12

El nivel debe ser de diez centímetros mínimo sobre el nivel de acera o dar una solución técnica debidamente anotada en los planos para el desagüe pluvial.

Artículo 13

Todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo frente a vía pública deberá ajustarse al alineamiento de la Municipalidad de Belén, o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Artículo 14

Para obtener permisos municipales de construcción, reparación, ampliación, remodelación, o demolición, el interesado deberá presentar a la Oficina de Ingeniería Municipal, los siguientes documentos:

- a. Solicitud de permiso de construcción en el formulario correspondiente a la obra a realizar que la Municipalidad le facilite. Este formulario debe venir firmado por el dueño de la propiedad o su representante legal y además por el solicitante, dirección exacta del propietario y dirección para notificarle. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*
- b. Presentar una certificación del Registro de la Propiedad.
- c. Presentar fotocopia del plano catastrado de la propiedad.
- d. La solicitud debe venir con los respectivos timbres fiscales y municipales.
- e. Presentar planos de los trabajos debidamente firmados por un ingeniero o arquitecto responsable; y aprobados cuando corresponda por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y por el Ministerio de Salud Área Belén Flores y demás instituciones correspondientes. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo de 2005)*
- f. Presentar planos de los trabajos debidamente firmados por un ingeniero responsable o arquitecto; si es menor de 70 metros cuadrados, sea construcción de vivienda nueva o ampliación hasta una segunda planta, deberá tramitarse previo a la aprobación municipal, la aprobación de:
 1. Colegio de Ingenieros y Arquitectos.
 2. Centro de Salud de Belén.
 3. Si es superior a los 70 metros cuadrados debe de llevarse a la Comisión Revisora de Permisos de Construcción del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).
- g. El trámite de la solicitud es de 8 días hábiles como mínimo y 30 como máximo.
- h. Señalar dentro de la solicitud el lugar para recibir notificaciones dentro del Cantón.
- i. Para dar inicio a los trabajos deberá pagar la póliza del Instituto Nacional de Seguros y cancelar el impuesto de construcción equivalente al uno por ciento de la obra.
- j. En obras menores de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m²) cuyo uso sea para casa de habitación debe presentar un plano con criterio estructural, ubicación, profesional responsable, instalaciones electromecánicas y cualquier otra información requerida para la construcción. Asimismo deberá adjuntarse la aprobación del Ministerio de Salud del Centro de Salud local. *(Así reformado mediante acuerdos del Concejo Municipal del Cantón de Belén, tomados en las sesiones ordinarias N° 15-97, publicado en la Gaceta N° 66 del lunes 7 de abril d 1997 y N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000)*

No se tramitarán permisos municipales de construcción, reparación, ampliación, remodelación, demolición, excavación o relleno de un terreno, si el interesado tiene asuntos pendientes con la Municipalidad, sea cual sea su naturaleza, tales como: traspaso de bienes pendientes a esta, desarrollo de obras de urbanizaciones, tributos municipales, patentes, otros permisos de construcción, asuntos de naturaleza ambiental, compromisos adquiridos en sede judicial, entre

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

otros. *(Así reformado mediante acuerdos del Concejo Municipal del Cantón de Belén, tomados en las sesiones ordinarias N° 15-97, publicado en la Gaceta N° 66 del lunes 7 de abril de 1997, N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000 y N° 37-2006, publicado en la Gaceta N° 133 del martes 11 de julio del 2006).*

Artículo 15

En los planos deberán estar consignadas las especificaciones mínimas necesarias para la ejecución de la obra, tales como la calidad y resistencia de ciertos materiales, recubrimiento de la armadura y otras que se estime conveniente tener a mano durante la construcción.

Artículo 16

Todo trámite de permiso de construcción deberá ser resuelto en un plazo máximo de 30 días naturales, contados a partir de su presentación, en la Unidad de Servicio al Cliente. Debiéndose notificar su resolución aprobada o no al interesado. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria No. 25-2005, publicado en la Gaceta No.92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 17

Si la oficina de Ingeniería Municipal, encontrare correctos los planos y completa la información, aprobará la solicitud de Permiso de Construcción. Una vez aprobada se le notificará al interesado la resolución con el monto a pagar por concepto de impuestos de construcción, que será calculado de acuerdo a las categorías o montos suministrados por el IFAM o el porcentaje establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, o cualquier otra herramienta disponible cuando exista insuficiencia o laguna en la tasación. Además se le establecerá, en dicha resolución, la línea de construcción, la línea de baranda, o de ampliación vial y las obras de infraestructura que debe realizar. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 18.

Contra la resolución que aprueba o deniega el Permiso de Construcción, son procedentes los recursos de revocatoria y/o apelación de conformidad con lo previsto en el artículo 153 y siguientes del Código Municipal. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 19

La Oficina de Ingeniería Municipal procederá, durante el día en que se notifique la resolución, a señalar la línea de construcción en el sitio. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el interesado o la persona bajo cuya responsabilidad se harán los trabajos. En caso de divergencias de criterios se seguirá el procedimiento señalado en el Artículo 18 del presente reglamento. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 20

La Oficina de Ingeniería Municipal procederá, durante el día en que se haga la notificación, del acuerdo municipal o hacer la indicación de la línea de construcción en el sitio. A estas diligencias podrá asistir y participar activamente el interesado o la persona bajo cuya responsabilidad se harán los trabajos. En caso de divergencias de criterios se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 18 del presente Reglamento.

Artículo 21

Se exceptúan de la aprobación de la Unidad de Desarrollo Urbano, las solicitudes de permisos de construcción para urbanizaciones, condominios y cualquier otro juicio del Concejo Municipal. Para tales efectos la Unidad de Desarrollo Urbano deberá presentar su criterio técnico respecto de la

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

solicitud al Concejo Municipal, en un plazo máximo de 10 días naturales después de recibida la misma, para adoptar el acto final decisorio de aprobar o improbar el respectivo proyecto. *(Así reformado mediante acuerdos del Concejo Municipal del Cantón de Belén, tomados en las sesiones ordinarias N° 21-2005, publicado en la Gaceta N° 77 de 22 de abril del 2005 y N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 22

Toda alteración al trazo de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial será considerado como una invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión dentro del plazo que al afecto le señale la Municipalidad.

Artículo 23

La Municipalidad por medio de la Unidad de Desarrollo Urbano, deberá llevar un libro de registro en el cual se asentará el acta para cada solicitud. En la misma se deberá indicar el nombre, lugar y ubicación de la construcción o edificación que se va a construir, ampliar, remodelar o demoler. También se hará constar el día y hora en que se señaló el alineamiento y nivel, así como los datos y medidas de los mismos. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 24

El Inspector de Obras dará su aprobación final y se procederá a enviar la copia del formulario de solicitud de permisos de construcción, a la Unidad de Bienes Inmuebles de la Municipalidad. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 25.

En los casos en que la Municipalidad lo considere necesario, podrá realizar una recalificación del monto del impuesto de construcción con base en una inspección realizada durante el proceso constructivo o una vez concluida la obra. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 26.

Los dueños de construcciones que deben retirarse con arreglo al alineamiento oficial no podrán ejecutar en ellas, obras que tiendan a consolidarse en su totalidad y por lo tanto a perpetuar su estado actual. Se entenderá obras que tienden a consolidar su estado actual:
Los cambios de paredes, refuerzos de estructuras, cambio de construcción total o parcial de techos, remodelación de fachadas, apertura de puertas o ventanas o cierre de las mismas o sustitución de unas por otras.

Artículo 27.

La Municipalidad garantizará la libertad para adoptar la arquitectura o diseño de las fachadas de las construcciones. Sin embargo, podrá hacer objeciones a las mismas a fin de que guarde relación estética con la zona en que se ubiquen; en caso de construcciones en la Zona de Control Especial debe considerarse los requisitos establecidos para ésta zona.

Artículo 28.

La apertura del pavimento de la vía pública para la ejecución de obras privadas, requerirá licencia previa de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda, quienes fijarán en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceden. El solicitante estará obligado a la reparación correspondiente o al pago de ésta si la hiciere la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En caso de que estas obras sean realizadas por cuenta

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

de instituciones públicas, el trabajo deberá ejecutarse en una forma coordinada con la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes según corresponda, no siendo en tal caso necesario la autorización del párrafo anterior, pero sí la obligación de reparar la vía.

Artículo 29.

Cuando con motivo de una construcción se causen daños a la propiedad municipal los mismos deberán ser subsanados por cuenta del propietario particular.

Artículo 30.

Todo edificio o casa de habitación que se construya o esté construida, deberá tener canales o canoas y los tubos necesarios, para recoger las aguas pluviales. Dichas aguas deberán ser descargadas directamente en las vías públicas o desagües particulares previamente diseñados, y su paso por las aceras deberá hacerse bajo el pavimento o ladrillo de la misma, no permitiéndose caídas libres de aguas pluviales sobre la vía pública. Los tubos para el drenaje pluvial sobre la fachada, no podrán sobresalir del plano de la pared en más de diez centímetros.

Artículo 31.

No se autorizará la construcción de cocheras en espacio destinado a antejardín.

Artículo 32.

La Municipalidad señalará para cada predio el número que corresponde a la entrada del mismo.

Artículo 33.

El número oficial será colocado a la entrada de cada predio y deberá tener características que lo hagan claramente visible. La Municipalidad está autorizada para colocar placas de numeración de calles y casas en las paredes. En el caso requerido el propietario deberá dejar el espacio necesario en la fachada.

Artículo 34.

Todo terreno o solar que se encuentre dentro del cuadrante de la ciudad debe deslindarse por medio de una tapia con una altura no menor de 2.10 metros. La Municipalidad podrá permitir el cierre de los mismos, por medio de alambres de cercas, pero sin púas; estos hilos de alambre deberán colocarse a una distancia máxima de 30 centímetros y estar debidamente tensos.

Artículo 35.

En la línea de frente de la propiedad y en el espacio comprendido entre ésta y la línea de construcción, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor de un metro. Por sobre esta altura se podrá continuar únicamente con elementos que permitan una buena visibilidad tales como rejas, mallas y verjas. Se excluye de esta disposición el caso de muros de retención.

Artículo 36.

No se permite construir cerca de una pared medianera: pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor y otros usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar una distancia mínima de dos metros de dicha pared.

Artículo 37.

Ningún elemento estructural o arquitectónico situado a una altura menor de 2.5 metros, podrá sobresalir del alineamiento de construcción oficialmente fijado. Los que se encuentran a mayor altura podrán hacerlo en la siguiente forma:

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

- a. Diez centímetros los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, como pilares, voladizos, marcos de puertas y ventanas, banquetas, cornisas, rejas u otros similares.
- b. Un metro los elementos de sombra y partes móviles de ventanas que abran hacia afuera. En ningún caso podrán proyectarse sobre el derecho de la vía pública.
- c. Cuando la altura entre la acera y el elemento vaya a tener menos de dos metros, no se podrán construir estos elementos sobre la acera, salvo los aleros y marquesinas;
- d. Diez centímetros las rejas en ventanas.
- e. Las hojas de las ventanas podrán abrirse al exterior siempre que todos sus elementos estén a una distancia mayor de dos metros de una línea de transmisión eléctrica.
- f. Los aleros, marquesinas, cortinas de sol y toldos (fijos o desmontables) frente a la entrada de los edificios podrán sobresalir hasta 50 centímetros antes del cordón y caño. No podrán cubrir la jardinera.
- g. Las marquesinas deberán ser continuas, tener el traslape necesario que impida el paso de la lluvia y tener una altura promedio de tres metros sobre el nivel de acera con un máximo de 3.40 metros y un mínimo de 2.60 metros para calles en pendientes. Cuando en los predios vecinos existan construcciones previstas de marquesinas que cumplan con las normas aquí especificadas, la marquesina propuesta deberá empatarse a aquellas.
- h. Las marquesinas no podrán usarse como pisos cuando estén construidas sobre el derecho vial.
- i. No se permitirán balcones ni otros elementos que puedan constituir usos sobre la vía pública o que sobre ésta formen cuerpo con el edificio.
- j. En los edificios que posean antejardín, en ningún caso los elementos antes mencionados, salvo aleros y marquesinas, podrán sobresalir de la línea de propiedad, debiendo en los demás sujetarse a las disposiciones municipales.
- k. Tanto para edificios como para rótulos donde existan líneas de voltaje superior a los 15 mil voltios, el interesado deberá someter por escrito la consulta al Servicio Nacional de Electricidad y a la institución que sirve de fluido eléctrico en el cantón.
Resuelta la consulta deberá adjuntarse el documento a la solicitud de construcción a que se refiere el artículo 11.

Artículo 38.

En todo permiso de construcción, reparación, ampliación o remodelación se reservará el área, según el derecho de vía correspondiente para la construcción de entubado pluvial, acera, cordón y caño. Además debe dejarse entre la línea de propiedad y la línea de construcción dos metros libres, a los cuáles se les llamará zona de antejardín, si es frente a carretera controlada por la Municipalidad y tres metros si es frente a una controlada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. (Carretera Nacional).

Artículo 39.

Será obligatorio para todo propietario que solicite permiso para realizar una construcción, o remodelación, construir acera cordón de caño y entubado pluvial. Obras que deberán ser construidas cuando la construcción o remodelación se encuentre en el cincuenta por ciento de desarrollo.

Artículo 40.

La pendiente de la acera hacia el cordón no podrá exceder del dos por ciento y los pisos deberán tener un acabado antideslizante. En casos calificados en que la pendiente de la calle sea muy pronunciada se deberá presentar un estudio del diseño de la acera a la Municipalidad para su aprobación. Los cortes en aceras y en cordones de calle para la entrada de vehículos a los predios,

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

no deberán entorpecer o hacer molesto el tránsito de peatones. La Municipalidad podrá prohibirlos y autorizar el empleo de rampas móviles.

Artículo 41.

Todo edificio que se encuentre en estado ruinoso a juicio de la Municipalidad. Podrá ser reconocido por el Ingeniero Municipal, en compañía del propietario. Si el mismo no permitiere reparación se ordenará al propietario su demolición, previo dictamen del Ministerio de Salud. Caso que la orden no fuera acatada en el plazo que al efecto se indique, la Municipalidad deberá hacer los trabajos, corriendo los gastos por parte del omiso.

Artículo 42.

Toda persona que desee construir, reconstruir o reparar en el cantón deberá cumplir con todos los requisitos señalados en el presente Reglamento. El incumplimiento de alguna disposición del mismo dará lugar a que la Municipalidad ordene la demolición de lo construido, corriendo los gastos por cuenta del dueño de la propiedad.

Los permisos de construcción debidamente aprobados vencen al año natural posterior a su aprobación. Si al contribuyente se le vence el permiso y no ha cancelado el impuesto correspondiente y desea construir deberá solicitar un nuevo permiso. Si el contribuyente lo canceló y si se le vence el plazo del mismo la Municipalidad se lo podrá rehabilitar haciéndole un nuevo cálculo, según la tabla que rija en ese momento y rebajándole el monto cancelado anteriormente, sin embargo, deberá presentar nuevas certificaciones de estar al día en sus pagos municipales y territoriales, así como presentar la solicitud por escrito con los respectivos timbres fiscales y municipales.

Capítulo IV. Espacios de estacionamiento.

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Artículo 43

Todo edificio destinado para uso comercial o para oficinas públicas y particulares, cuya área bruta de construcción sea mayor de setenta y cinco metros cuadrados (75 m^2) y hasta un máximo de cien metros cuadrados (100 m^2), deberá dejar un espacio para estacionamiento. Además deberá cumplir con lo establecido en la Ley 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000 y la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N° 92 del viernes 13 de mayo del 2005).*

Artículo 44

Todo edificio destinado para uso comercial o para oficinas públicas y particulares, cuya área de construcción sea superior a los cien metros cuadrados (100 m^2) establecerá un espacio para estacionamiento por cada cincuenta metros (50 m^2) de área comercial bruta o fracción mayor de veinticinco metros cuadrados (25 m^2) adicionales de construcción. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).*

Artículo 45

En los centros comerciales planificados, que incluya locales de uso comercial y para oficinas, públicas y particulares, se considerará un estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m^2), de área bruta de construcción. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).*

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Capítulo V. De las Sanciones.

(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Artículo 46.

La Municipalidad puede imponer sanciones por las infracciones a las reglas de este 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 señale este Reglamento.

Artículo 47.

Se considera infracción además de las señaladas en los puntos de este Reglamento las siguientes:

- 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.

Artículo 48. Derogado el artículo 48 y en su lugar se lee así.

De conformidad con lo previsto en los artículos 79, 88, 89 inciso a) y 90 de la Ley N° 833, Ley de Construcciones, artículo 70 de la ley N° 4240, Ley de Planificación Urbana y los dictámenes C-183-2000 del 11 de agosto de 2000, C-152-2001 del 25 de mayo de 2001 de la Procuraduría General de la República, la Municipalidad de Belén en los casos en los que se inicien obras de construcción sin la respectiva licencia cobrará por concepto de multa un 1% sobre el valor de la construcción, para lo cual seguirá un procedimiento expedito garantizando los derechos del infractor. *(Así reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 51-2004, publicado en la Gaceta N° 168 del viernes 27 de agosto del 2004).*

SE ACUERDA:

Por unanimidad aprobar el Proyecto de Reglamento Para el Otorgamiento de Permisos de Construcción.

(Los artículos del 43 al 48 fueron modificados en su numeración mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000).

Dirección Jurídica Municipalidad de Belén

Publicaciones en el Diario Oficial.

Concejo Municipal.- San Antonio de Belén – Heredia

Concejo Municipal.- San Antonio de Belén – Heredia

El presente reglamento fue aprobado por el Concejo Municipal de Belén en la Sesión Ordinaria N° 05-94 del 25 de enero de 1994.

Primera publicación del texto, Diario Oficial La Gaceta N°38 del Miércoles 23 de Febrero de 1994

Reformas:

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, tomados en las sesiones ordinarias N° 15-97, publicado en la Gaceta N° 66 del lunes 7 de abril de 1997,

Modificados los artículos del 43 al 48 en su numeración mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 2-2000, publicado en la Gaceta N° 37 del martes 22 de febrero del 2000.

Reforma mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 51-2004, publicado en la Gaceta N° 168 del viernes 27 de agosto del 2004.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N° 21-2005, y publicado en la Gaceta N°77 del viernes 22 de abril del 2005.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 25-2005, publicado en la Gaceta N°92 del viernes 13 de mayo del 2005.

Aviso entra en vigencia la Reforma publicado en la Gaceta N° 119 del martes 21 de junio del 2005.

Reformado mediante acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Belén, en la sesión ordinaria N° 37-2006, publicado en la Gaceta No. 133 del martes 11 de julio del 2006.

Aviso entra en vigencia la Reforma publicado en la Gaceta N° 161 del miércoles 23 de agosto del 2006.