

MUNICIPALIDAD DE SANTA ANA REGLAMENTO MUNICIPAL DE OBRAS MENORES

Que en la Gaceta nro. 109 del 13 de mayo de 2020, se publicó el presente reglamento para consulta pública y vencido el plazo no se recibieron objeciones. Por lo que mediante acuerdo adoptado en la sesión ordinaria nro. cinco celebrada el dos de junio de 2020, se aprobó de forma definitiva.

Publicado por segunda vez en la Gaceta nro. 205 del 18 de agosto de 2020.

REGLAMENTO DE OBRAS MENORES

Con fundamento legal en el artículo 170 de la Constitución Política; en los artículos 2, 3, 4 inciso a), 13 incisos c) y 43 del Código Municipal; y 83 bis de la Ley de Construcciones; se promulga el siguiente Reglamento Municipal de Obras Menores y Obras de Mantenimiento del cantón de Santa Ana.

CAPÍTULO I Disposiciones generales

Artículo 1º—El presente Reglamento tiene como objeto fijar las regulaciones a las construcciones de obras menores, según el artículo 83 bis de la Ley de Construcciones nro. 833 de 02 de noviembre de 1949, adicionado por la Ley nro. 9482 del 26 de setiembre de 2017.

Artículo 2º—Este Reglamento rige en todo el cantón de Santa Ana y procura el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en el Plan Regulador vigente de Santa Ana.

Artículo 3º—Se consideran obras menores; las reparaciones, remodelaciones, ampliaciones y otras obras de carácter menor que no excedan de 35 metros cuadrados o el valor equivalente a diez salarios base, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley nro. 7337, de 05 de mayo de 1993.

Artículo 4º—Se considera que el buen conocimiento de un maestro de obras es suficiente para llevar a cabo la construcción de una obra menor.

Artículo 5º—No obstante; deberá contar con la licencia expedida por el Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial de esta Municipalidad, quien tiene la obligación de ejercer vigilancia. Este tipo de obras no requieren la participación obligatoria de un profesional responsable miembro del CFIA.

Artículo 6º—El Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial, será el encargado de tasar el valor de la obra para determinar el impuesto de construcción, conforme al artículo 70 de la Ley de Planificación Urbana nro. 4240. Para realizar esta valoración, se utilizará el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, del Órgano de Normalización Técnica, del Ministerio de Hacienda.

Artículo 7º—No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico especializado del Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio; que pongan en riesgo la seguridad de sus ocupantes.

Artículo 8º—La categoría de obra menor; no aplica para construcciones nuevas donde previamente no existan edificaciones dentro del inmueble. Tampoco aplica para muros de retención o contención de cualquier tipo de material, rellenos estructurales, ni estructuras que deban soportar cargas denominadas como cargas mayores que puedan afectar la estructura.

Artículo 9º—Hay cuatro categorías de obra menor:

1. Reparaciones u obras de mantenimiento
2. Remodelaciones
3. Ampliaciones
4. Otras obras de carácter menor

Artículo 10.—En caso de recibirse una solicitud de permiso de obra menor cuya descripción no esté contenida en el presente reglamento, el Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial realizará un análisis técnico con el fin de dictaminar si cumple con los parámetros aquí establecidos, para ser considerado como “obra menor”.

Toda obra que no encaje en la categoría de obra menor, deberá presentar la solicitud de licencia municipal de construcción que para tal efecto se señala en el artículo 74 de la Ley de Construcciones, y conforme al Decreto nro. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el trámite de revisión de los planos para la construcción, con la firma de un profesional responsable y con los visados requeridos por dicho Decreto a través de la plataforma digital APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de C.R.

Artículo 11.—Toda obra menor que no cuente con el permiso municipal respectivo será clausurada, para lo cual el Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial será el encargado de que se cumpla lo estipulado en este Reglamento.

Reparaciones u obras de mantenimiento

Artículo 12.—Se consideran reparaciones, aquellos trabajos que impliquen la restauración de un elemento, parte o sistema de una edificación existente; sea por deterioro, mantenimiento o por seguridad; siempre y cuando no se altere el área, la forma, ni se intervenga o modifique estructuralmente la edificación.

Artículo 13.—Se consideran trabajos de reparación o mantenimiento, los siguientes:

1. Instalación o reposición de canoas y bajantes.
2. Reparación de aceras.
3. Limpieza de terreno de capa vegetal o de vegetación.
4. Cambio de cubierta de techo.
5. Pintura en general, tanto de paredes como de techo.
6. Acabados de pisos, puertas, ventanería y de cielo raso.
7. Reparación de repellos y de revestimientos.
8. Reparaciones de fontanería.
9. Cambio de enchape y losa sanitaria.
10. Cambio de pisos.
11. Obras eléctricas: Se consideran trabajos de reparación, la sustitución de luminarias, sustitución de toma corrientes y de apagadores, que no aumenten la carta eléctrica instalada.
12. Obras hidráulicas y sanitarias: Se consideran trabajos de reparación; la sustitución de tuberías y de cajas de registro, en todos los casos bajo el supuesto que no se está aumentando la capacidad del sistema.

CAPÍTULO III Remodelaciones

Artículo 14.—Se consideran remodelaciones aquellos trabajos que buscan acondicionar, reorganizar, actualizar y/o modernizar una edificación existente, siempre y cuando no se altere el área, ni se intervenga o modifique estructuralmente la edificación.

Artículo 15.—Se consideran trabajos de remodelación, los siguientes:

1. Derribo de paredes no estructurales para ampliar espacios.
2. Remodelación de módulos o cubículos de oficinas y baños.
3. Levantamiento de paredes livianas tipo muro seco, para conformar divisiones.
4. Obras eléctricas: Reubicación de luminarias, toma corrientes y apagadores, que no aumenten la carta eléctrica instalada.

5. Obras hidráulicas y sanitarias: Se consideran trabajos de remodelación; la reubicación de tuberías y de cajas de registro, en todos los casos bajo el supuesto que no se está aumentando la capacidad del sistema.

CAPÍTULO IV Ampliaciones

Artículo 16.—Se consideran ampliaciones, las obras que incrementan el área de una edificación existente, agregando nuevos elementos; siempre que no existan nuevos servicios de agua potable y/o de conexión eléctrica por colocar; y que no genere alteraciones complejas en el sistema estructural, eléctrico y mecánico de la edificación preexistente. Además, deberán cumplir con el Plan Regulador en cuanto a restricciones urbanísticas. Y con los requisitos mínimos establecidos en el Código Sísmico de Costa Rica 2002 (CSCR 2002) o el vigente a la fecha.

Artículo 17.—Estas ampliaciones deben estar ligadas al primer nivel de una edificación preexistente. La ampliación en segundo nivel debe ser tramitada mediante la solicitud de licencia municipal de construcción señalada en el artículo 74 de la Ley de Construcciones, y conforme al Decreto nro. 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, Reglamento para el trámite de revisión de los planos para la construcción, con la firma de un profesional responsable y con los visados requeridos por dicho Decreto a través de la Plataforma Digital APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de C.R.

Artículo 18.—Serán consideradas ampliaciones; siempre que no exceda de 35 metros cuadrados o el valor equivalente a diez salarios base:

1. Ampliación de vivienda o local comercial.
2. Cocheras, cobertizos o terrazas, techados, sin paredes, con rejas o portones.
3. Cubierta de techos, incluyendo cielos, cerchas y cubierta, siempre y cuando no existan cambios o modificaciones en el sistema estructura de las edificaciones existentes.

Artículo 19.—Para toda construcción de cubierta de techos, debe realizarse la correcta conexión al sistema pluvial interno para desfogar hacia el alcantarillado pluvial en vía pública, sin afectar predios colindantes con un mal manejo de las aguas.

Artículo 20.—En la solicitud de licencia para ampliación por obra menor, se debe aportar un croquis elaborado en computadora, con un programa similar al Auto Cad.

Dicho croquis deberá, obligatoriamente presentar los siguientes detalles:

1. Áreas, alturas,
2. Localización de la construcción dentro de terreno,
3. Localización de la ampliación con respecto a la edificación existente,
4. Fachada principal,
5. Un corte,
6. Retiros hacia todas las colindancias,
7. Tabla de acabados,
8. Planta de tuberías de aguas negras y servidas, y su destino final,
9. Planta de desfogue de aguas pluviales.

Artículo 21.—Si se determina que una obra mayor está siendo fraccionada para evadir los controles del permiso general; el Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial denegará la solicitud de permiso de ampliación como obra menor, ordenando la solicitud de licencia municipal de construcción señalada en el artículo 74 de la Ley de Construcciones, y conforme al Decreto N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, Reglamento para el trámite de revisión de los planos para la construcción, con la firma de un profesional responsable y con los visados requeridos por dicho Decreto a través de la Plataforma Digital APC del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de C.R.

CAPÍTULO V

Otras obras de carácter menor

Artículo 22.—Se consideran obra de carácter menor a la construcción nueva de escasa complejidad; siempre que no exceda el valor equivalente a diez salarios base.

Artículo 23.—Serán consideradas obras de carácter menor:

1. Instalación de verjas, rejas, cortinas de acero o mallas perimetrales no estructurales.
2. Colocación de cercas de alambre.
3. Excavaciones inferiores a 200 m³ y que no alteren la estabilidad estructural de suelos, ni edificaciones colindantes.
4. Muros y muretes sin carga, ornamentales o no, con verja o sin ella.
5. Tapias de todo tipo hasta un máximo de 3m de altura.
6. Rellenos no estructurales que no afecten edificaciones cercanas.
7. Demoliciones inferiores a 150 m² que no afecten edificaciones cercanas ni signifiquen riesgo a terceros. Deberán indicar la ruta de botado del material producto de la demolición, en un sitio debidamente autorizado.

8. Tanques sépticos y drenajes menores a 20 m³. Requiere de la aprobación del Ministerio de Salud antes de realizar la solicitud del permiso de construcción municipal.
9. Pavimentos de parqueos, estacionamientos o calles de acceso menores a los 200m².
10. Construcción de ranchos abiertos que no supere los 35m² de construcción y el monto máximo permitido, cumpliendo con la normativa del Plan Regulador y el Reglamento de Construcciones.
11. Construcción de nichos privados en cementerios.
12. Construcción de módulos de basureros, perreras, estanques, fuentes ornamentales,
13. Instalación de cercas eléctricas a una altura mínima de 2.5m desde el nivel natural del terreno de ambas propiedades afectadas.

CAPÍTULO VI

Solicitud del permiso de construcción de obra menor

Artículo 24.—Se recibirá la solicitud de permiso de obra menor mediante una carta presentada en la Plataforma de Servicios de la Municipalidad de Santa Ana. Debidamente firmada por la persona propietaria del inmueble. En caso de ser persona jurídica, debe adjuntar una personería.

La carta debe indicar la siguiente información:

1. Indicar el número de finca y de plano catastrado.
2. Descripción de las labores a realizar, con indicación de áreas y/o medidas.
3. Presupuesto de materiales.
4. Presupuesto de mano de obra.
5. Indicar un correo electrónico para recibir noticiones y un número de teléfono para comunicaciones.

Artículo 25.—Requisitos específicos para ampliaciones:

1. Certificado de uso de suelo conforme.
2. Croquis, según artículo 21.
3. Alineamiento fluvial en caso de ampliación hacia cuerpo de agua.
4. Alineamiento vial en caso de ampliación frente a vía pública.

Artículo 26.—En caso de que la propiedad se encuentre en derechos, deberá adjuntar una carta de autorización de todos los copropietarios.

Artículo 27.—El inmueble debe estar al día en el pago de impuestos y tasas municipales.

Artículo 28.—Para retirar la licencia de construcción, debe aportar la póliza de riesgos de trabajo y pagar el importe del impuesto.

Artículo 29.—La Municipalidad está facultada para realizar inspecciones, para la aprobación de la licencia, así como para la fiscalización de las obras.

CAPÍTULO VII

Sanciones

Artículo 30.—Causales de clausura de la obra. Sin perjuicio de lo estipulado en la Ley de Construcciones nro. 833 y la reglamentación municipal interna sobre construcciones, serán motivos de clausura de la obra menor, los casos siguientes:

1. Cuando se determine que la estimación real de la obra supere la establecida en la licencia autorizada.
2. Cuando se construya una obra diferente a la que fue autorizada.
3. Cuando se determine que lo construido pone en peligro la seguridad o genere daños a terceros.
4. Cuando así sea ordenado por alguna de las instituciones que velan por el ordenamiento jurídico en materia de construcciones, medio ambiente o salud.

Artículo 31.—La inobservancia de lo dispuesto en el presente Reglamento además de la clausura de la obra, motivará también la imposición de multas y orden de demolición.

Artículo 32.—Los actos administrativos dictados al amparo del presente reglamento son susceptibles de los recursos de revocatoria y apelación. Los cuales deberán ser presentados, el primero ante el Proceso de Gestión de Ordenamiento Territorial y el segundo; en caso de no haber sido presentado subsidiariamente con el primero; ante la Alcaldía Municipal. Ambos recursos dentro de un plazo improrrogable de cinco días hábiles a partir de la comunicación del acto. De conformidad con el artículo 171 del Código Municipal.

Rige a partir de su publicación.