

## MUNICIPALIDAD DE MORAVIA

### REGLAMENTO PARA APROBACIÓN, CONSTRUCCIÓN, CONTROL Y RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES DE LA MUNICIPALIDAD DE MORAVIA

El Concejo Municipal de Moravia, con fundamento en el artículo 169 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, Ley de Construcciones, Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Plan Regulador de Moravia emite el presente Reglamento para Aprobación, Construcción, Control y Recepción de Urbanizaciones.

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

Artículo 1º-**Ámbito de aplicación.** El presente reglamento regula el proceso de aprobación, construcción y recepción de urbanizaciones en el cantón de Moravia.

Artículo 2º-**Definiciones.** Para efectos del presente reglamento se consideran los siguientes conceptos:

**Anteproyecto de Urbanización:** Representación gráfica y según requerimientos especiales complementada con documentos escritos en la cual se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la futura urbanización: funcionales, formales y constructivas, cuyo objeto es proporcionar una primera imagen global de la misma.

**Licencia de Construcción:** Acto Administrativo que reconoce a un sujeto de derecho privado o público el derecho a construir una urbanización, con sujeción a los condicionamientos definidos en el acto y en la legislación aplicable, con la necesaria comprobación de que el ejercicio de la actividad autorizada no afecta el interés público o bien común.

**Uso de suelo:** Certificado municipal que acredita la conformidad de un uso del suelo pretendido a los requerimientos de la zonificación establecida en el Plan Regulador.

**Urbanización:** Para efectos de este reglamento se considerara como urbanización el fraccionamiento y habilitación de todo terreno realizado para fines urbano - residenciales, mediante la apertura de calles nuevas y provisión de servicios.

**Obras de infraestructura urbana:** Infraestructura constructiva básica que sirve de soporte para nuevos asentamientos urbanos, tanto subterránea, como superficial y aérea.

## CAPÍTULO II

### **Anteproyectos y usos de suelo**

Artículo 3º-**Requisitos para aprobación de anteproyecto y otorgamiento de uso de suelo de Urbanización.** Las autorizaciones de ante proyectos de urbanización y usos de suelo para ese fin deberán ser tramitadas ante el departamento de Planificación Urbana de la Municipalidad, directamente por el propietario del bien o por un tercero debidamente legitimado, para lo cual debe aportarse la siguiente documentación:

a) Copia del plano catastro de la (s) finca (s) que se pretende desarrollar debidamente visado por la Municipalidad y con los alineamientos respecto de vías públicas, zonas de protección o de restricción legalmente definidas.

b) Certificación Registral Literal de la propiedad a desarrollar, incluidas copias certificadas de micro film sobre anotaciones o gravámenes que pesen sobre el bien.

c) Copia certificada del documento de identificación del propietario. Si el bien es propiedad de una persona jurídica, se deberá aportar certificación original de personería con no menos de treinta días de expedida por autoridad competente y copia certificada de la cedula de identidad del representante legal de la entidad. Si el trámite se realiza por medio de apoderado especial, general o generalísimo se deberá aportar un original del poder y una copia certificada de la cedula de identidad del apoderado.

d) Estudio de mecánica de suelos.

e) Carta de disponibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario expedido por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados. En caso de no existir sistemas colectores de alcantarillado sanitario se deberá aportar pruebas de infiltración conforme los lineamientos del Instituto antes indicado. En proyectos de diez o más viviendas se deberá utilizar planta de tratamiento y deberá aportarse la propuesta de la misma en esta etapa, misma que deberá contar el permiso de ubicación del Ministerio de Salud. En casos debidamente justificados por estudios de infiltración podrá aceptarse otras propuestas para el manejo de aguas de alcantarillado sanitario. En casos donde no existan colectores y no se sobrepasen las nueve viviendas no se aceptará la utilización del tanque séptico tradicional, en su lugar deben usarse sistemas de mayor eficiencia.

f) Visto bueno de desfogue pluvial. En casos calificados y debidamente justificados podría requerirse por parte del ayuntamiento la construcción de laguna de retardo, debiendo

aportarse con el anteproyecto la propuesta grafica de la obra y sus respectivas memorias del cálculo con un período de retorno de diez años y un tiempo de concentración de veinte minutos.

g) Documento expedido por el Instituto Costarricense de Electricidad donde se acredite que la propiedad a desarrollar no está afectada por líneas eléctricas de alta tensión y si existieren, indicación del respectivo alineamiento.

h) Acreditación de alturas máximas de construcción por parte de Aviación Civil, únicamente procederá en los supuestos del artículo 14 del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador.

i) Documento expedido por la Refinadora Costarricense de Petróleo donde se acredite que la propiedad a desarrollar no está afectada por servidumbres de esa institución".

Artículo 4º-**Del uso de suelo para movimiento de tierras.** Cuando como parte del proyecto urbanístico se requiera realizar movimientos de tierra, se deberá cumplir con lo siguiente:

a) Presentación de misiva donde se detalla la cantidad de metros cúbicos de material que se movilizara, incluyendo memoria de cálculo.

b) Presentación de una copia simple del plano catastro e informe registral literal del bien donde se depositara el material.

c) En caso de que el material se pretenda depositar en Moravia se debe aportar solicitud escrita del propietario del bien y de requerirse en la legislación aplicable debe aportarse estudio de impacto y viabilidad ambiental.

d) Si el bien donde se pretende el depósito de materiales se ubica en otro cantón es necesario que se aporte la autorización de la respectiva Municipalidad.

e) Mapa de las rutas que se utilizarán en el cantón para el traslado de los materiales, cuando sean más de 100 metros cúbicos de tierra.

g) Obtención de patente comercial como -no domiciliado- para el movimiento de tierras por parte del encargado de las obras".

### CAPÍTULO III

#### **De los planos y la licencia constructiva**

Artículo 5º-**Planos a presentar con el trámite de anteproyecto.** Los planos a presentar para aprobación del anteproyecto y proyecto deberán contener: Diseño de sitio con tabla de áreas e indicación expresa de los alineamientos respectivos. Indicación expresa de servidumbres, ríos, quebradas, acequias, desfuegos o cualquier otra afectación o limitación que afecte al bien. Detalles de derecho de vías, considerando un ancho mínimo de acera de 1,20 metros, con una área verde de 0,50 metros y cordón y caño a 0.60 metros. También se debe detallar los espesores de materiales de cada elemento con la resistencia mínima del concreto a utilizar. Para calles públicas de la Urbanización se deberá considerar que el espesor mínimo de asfalto en caliente será de 6 cm y si optara por construirlas en concreto rígido estas deberán tener un mínimo de 25 cm. Rampas para personas con discapacidad. Curvas de nivel a cada metro. Plantas de distribución, cortes y fachadas. Propuesta de muros y taludes. Se deben indicar tapias y propuestas de terraceos. Propuesta de manejo de aguas servidas y pluviales. Propuesta de ubicación de hidrantes, extintores y tanques según la normativa legal y técnica aplicable. Lamina de juegos infantiles y áreas recreativas. En ningún caso estas podrán sobrepasar el 10% de pendiente. Indicación de muros de contención. Señalización vial, tanto vertical como horizontal.

Artículo 6º-**De la licencia de construcción.** Otorgado el respectivo uso de suelo conforme y aprobado el anteproyecto de urbanización, el interesado deberá tramitar ante la Dirección Técnica Operativa la obtención de la respectiva licencia de construcción, para lo cual debe:

- a) Completar el formulario para trámite de permiso de construcción, el cual deberá ser suscrito por persona con capacidad suficiente para ello.
- b) Aportar dos juegos de planos definitivos del proyecto urbanístico y al menos en una lamina de estos deberá constar la aprobación del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, visado de Acueductos y Alcantarillados, visto bueno de Ministerio de Salud y del departamento de Bomberos del Instituto Nacional de Seguros y la aprobación del Instituto de Vivienda y Urbanismo.
- c) Aportar estudio vial cuando existan situaciones debidamente justificadas o sea requisito de ley, previa prevención municipal.
- e) Aportar estudio de vulnerabilidad de los mantos acuíferos, aprobados por las instancias competentes.

f) Presentar estudio de impacto ambiental aprobado por la Secretaria Técnica Nacional Ambiental".

Los requisitos exigidos para el trámite de uso de suelo se trasladaran dentro del expediente para efecto del respectivo permiso de construcción, en consecuencia no podrán solicitarse esos requisitos nuevamente, salvo actualización de documentos con fecha de caducidad".

**Artículo 7º-De la licencia para movimiento de tierra.** Otorgado el respectivo uso de suelo conforme para movimiento de tierra el interesado deberá tramitar ante la Dirección Técnica Operativa la obtención de la respectiva licencia, para lo cual debe:

a) Completar formulario para trámite de movimiento de tierra, el cual deberá ser suscrito por persona con capacidad suficiente para ello.

b) En caso de que el movimiento de tierra supere los 100 metros cúbicos deberá presentarse garantía por daños, la cual debe rendirse en el porcentaje definido por la Dirección Técnico Operativa que será definido considerando los eventuales daños que pudieran darse a la infraestructura pública municipal a utilizar en razón del movimiento. La vigencia de la garantía se deberá mantener hasta la finalización de las obras. Esta será devuelta al interesado en un plazo no mayor de TREINTA DIAS HABLES contados a partir de la finalización de las mismas. Si durante ese plazo se determina que la actividad de movimiento de tierras produjo daños, la Municipalidad prevendrá al causante que en un plazo razonable proceda a realizar las respectivas reparaciones. En este supuesto, la garantía será devuelta hasta tanto, no se concluyan de forma satisfactoria las obras. De no realizarse las reparaciones, se procederá a ejecutar la garantía y con costo a esta se realizarán las mismas.

En movimientos de tierra superiores a los 100 metros cúbicos se deberá aportar planos debidamente aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

**Artículo 8º-Del impuesto y multas por construcción de urbanizaciones.** De conformidad con el artículo 70 de la Ley 4240 por concepto de construcción de Urbanizaciones se deberá cancelar un impuesto del uno por ciento calculado sobre la tasación que del proyecto haga el ayuntamiento. En caso de construcciones sin licencia municipal de conformidad con el numeral 90 de la Ley de Construcciones se define la siguiente escala de multas:

Avance de Obras	Multa porcentual calculada sobre el valor total tasado
<b>Obras de Infraestructura</b>	
Inicio de Cordón de caño, pozos o tuberías	75%
Inicio de Muros, Carpetas, juegos infantiles	100%
<b>Avance de Estructuras I Nivel</b>	
Cimientos, sobre cimiento, paredes, armadura viga corona colocada, contrapisos, instalaciones sanitarias y pluviales en proceso	50%
Tapicheles, estructura de techos, cubierta de techos, repellos, canoas, bajantes	75%
Tapias, tanque séptico y drenaje, Instalaciones sanitarias y pluviales concluidas, instalación eléctrica en proceso, empastados, marcos de puertas y ventanas, vidrios, puertas, inicio de acabado de piso y enchapes, inicio de cielos, pinturas, muebles de cocina, closets, losa sanitaria.	100%
<b>Avance de Estructuras de Dos Niveles</b>	
Cimientos, sobre cimiento, paredes primer nivel, armadura viga entrepiso colocada	50%
Inicio de paredes segundo nivel, armadura de viga corona colocada, tapicheles, estructura de techos, cubierta de techos, repellos, canoas, bajantes, Tapias, tanque séptico y drenaje, instalaciones sanitarias y pluviales en proceso.	75%
Instalaciones sanitarias y pluviales concluidas, instalación eléctrica en proceso, empastados, marcos de puertas y ventanas, vidrios, puertas, inicio de acabado de piso y enchapes, inicio de cielos, pinturas, muebles de cocina, closets, losa sanitaria.	100%
<b>Avance de Estructuras de Tres Niveles o más</b>	
Cimientos, sobre cimiento, paredes primer nivel, armadura de viga entrepiso colocada.	50%
Inicio de paredes segundo nivel, armadura de viga entrepiso colocada, instalaciones sanitarias y pluviales en proceso	75%
Inicio de paredes en tercer nivel o más, empastados, enchapes, armadura de viga corona o viga entrepiso colocada, tapicheles, estructura de techos,	85%

Avance de Obras	Multa porcentual calculada sobre el valor total tasado
cubierta de techos, repellos, canoas, bajantes, Tapias, tanque séptico y drenaje, cielos en niveles inferiores.	
Instalaciones sanitarias y pluviales concluidas, instalación eléctrica en proceso, empastados, marcos de puertas y ventanas, vidrios, puertas, inicio de acabado de piso y enchapes, inicio de cielos, pinturas, muebles de cocina, closets, losa sanitaria.	100%

#### CAPÍTULO IV

##### **De la fiscalización constructiva, recepción y traspaso de áreas públicas**

Artículo 9º-**Del deber de inspección municipal.** La Municipalidad como parte de su deber de inspección en materia de Urbanizaciones por medio de los inspectores de construcciones estará obligada a; verificar en campo los permisos de construcción y movimiento de tierra. Verificar anchos de derechos de vía (aceras, cordón, espaldón y calzada). Fiscalizar el respeto de las zonas de protección con respecto a las construcciones. Verificar en campo la construcción de muros especiales en taludes y terrazas colindantes a lotes privados y áreas públicas comunales, juegos infantiles y parques, según planos aprobados. Verificar las pendientes de las áreas comunales, juegos infantiles y parques. Verificar en campo la construcción de rampas para personas con discapacidad según planos. Verificar anchos, pendientes y transición con la vía pública y aceras. Verificar alineamientos según planos constructivos y permiso de construcción. Verificar la existencia de servidumbres de todo tipo, si existen que se respeten las mismas. Aguas servidas y negras. En ausencia de red sanitaria en funcionamiento el inspector deberá verificar los metros de drenaje conforme a los planos y deberá el inspector tener especial cuidado ante posibles conexiones ilícitas a la red sanitaria que aunque exista no significa que esté en operación. En caso de duda deberá reportar por escrito a su superior para que se aclare en el campo y en la oficina cualquier incertidumbre al respecto. Retiros frontales, posteriores, colindantes, zonas de protección, ventanales hacia colindancia y sus retiros mínimos al permitido según Reglamento del Plan Regulador y Reglamento de Construcciones. Alturas máximas según Plan Regulador Áreas aprobadas y posibles excesos de área tomando en cuenta la cobertura inicial del uso de suelo, de detectarse realizar la boleta de prevención y clausurar la obra de forma inmediata para que se elimine la estructura por parte del propietario o se ponga a derecho, según corresponda.

De todo lo actuado por la inspección municipal el funcionario a cargo deberá mantener registro en una bitácora oficial elaborada por la Dirección Técnica Operativa la cual estará obligado a presentar a su superior una vez por semana. Por considerarse instrumento oficial de trabajo y en razón de la responsabilidad que implica para el ayuntamiento, la bitácora será entregada al inspector respectivo y este deberá custodiarla bajo su entera responsabilidad y su extravío o pérdida injustificada se considerara como falta laboral grave. De igual forma, el no mantener al día ese instrumento de control se considerará falta grave a las obligaciones del contrato de trabajo.

**Artículo 10.-De la recepción oficial de obras de infraestructura.** Una vez concluida la construcción de obras de infraestructura de una Urbanización con ajuste total a los planos aprobados la recepción definitiva se dará por acuerdo del Concejo Municipal y para tal efecto el propietario del proyecto deberá presentar escrito que deberá acompañar con cartas de Acueductos y Alcantarillados sobre recepción de sistemas de acueducto y alcantarillados incluida prueba de presión para el caso del sistema potable, de la Compañía de Fuerza y Luz donde conste que el sistema eléctrico ha sido recibido, funciona a satisfacción y que el servicio de alumbrado público se ha pagado, del Ministerio de Obras Publicas y Transportes donde en caso de carretera nacional, se acredite que el puente o la transición han sido recibidos a satisfacción, del Departamento de Bomberos donde se acredite que el sistema de hidrantes ha sido probado y recibido a satisfacción, asimismo deberá aportarse planos completos de la Urbanización en formato digital DWG a escala 1:10.000 más 3 copias físicas. También debe aportarse certificación donde se acredite el perfecto funcionamiento de la planta de tratamiento, que deberá ser emitida por la entidad que la instaló, misma que no se considera como área pública municipal, en razón de lo cual la operación de esta tendrá que realizarla el desarrollador hasta tanto traslade la misma a Acueductos y Alcantarillados, junto a lo anterior se deberá aportar pruebas de compactación de base y sub-base de carpeta asfáltica, indicando espesores colocados y extendida por un Laboratorio de materiales acreditado ante el Colegio de Ingenieros y Arquitectos. La nota de solicitud de recepción de infraestructura pública deberá ser dirigida a la Dirección Técnica Operativa de la Municipalidad con copia a la Comisión de Obras del Concejo Municipal a efecto de coordinar la inspección respectiva en la cual intervendrán los Departamentos de Planificación Urbana, Contraloría Ambiental y miembros de las citadas Dirección y Comisión. El resultado de la inspección se certificara mediante informe conjunto de los departamentos administrativos intervinientes y hará referencia expresa al cumplimiento de la totalidad de requisitos legales y técnicos de las obras de infraestructura. Este informe será trasladado a la Comisión de Obras del Concejo a efecto de que este dictamine sobre la aceptación de las obras y con base en ese acuerdo el Concejo Municipal tome el acuerdo final de recepción.

No se recibirán obras de infraestructura donde no estén concluidas y en perfecto estado de funcionamiento: mallas perimetrales, áreas de juegos infantiles, parques y comunales, alcantarillado pluvial y desfuegos pluviales, transiciones entren calles existentes e internas del proyecto, tendido eléctrico total según exigencia de Compañía Nacional de Fuerza y Luz, señalamiento vial horizontal y vertical, sistema de agua potable y alcantarillado sanitario, muros



especiales en taludes y terrazas colindantes a lotes privados o áreas públicas, sistema de hidrantes colocados y en funcionamiento, planta de tratamiento en los casos que se requiera.

En los casos debidamente calificados aun en etapas de recepción de obras de ser necesario se solicitara al desarrollador la construcción de muros especiales según planos o necesidad en sitio, en ningún caso la pendiente en sitio debe ser superior al 10%.

Artículo 11.-**Del traspaso registral de áreas públicas.** Una vez firme el acuerdo municipal de recepción de áreas de infraestructura pública el fraccionador o urbanizador por medio de escritura publica cederá gratuitamente a favor de la Municipalidad, todas las áreas destinadas a calles públicas, áreas verdes y facilidades comunales. Por cada una de esas áreas públicas deberá confeccionarse un plano catastrado individual que deberá estar visado por la Municipalidad. El costo de los trámites de cesión e inscripción (planos, escrituras, gastos y trámites de registro) deberá ser asumido en su totalidad por el fraccionador o desarrollador y para la firma de las escrituras se requerirá la aprobación previa de las mismas por parte de la Dirección de Gestión y Asesoría Jurídica de la Municipalidad.

No se otorgarán visados individuales de planos de las parcelas privadas resultantes del fraccionamiento hasta tanto las áreas públicas a ceder al dominio público municipal no estén inscritas en el registro público.

Artículo 12.-**Supletoriedad.** Se aplicara supletoriamente a las normas de este reglamento las disposiciones legales contenidas en la normativa urbana y constructiva.

Artículo 13.-**Derogaciones.** Este reglamento deroga cualquier disposición de igual jerarquía que se oponga a este instrumento.

Artículo 14.-**Vigencia.** Rige a partir de día de publicación.

Moravia, 7 de noviembre del 2011.-