



MUNICIPALIDAD DE OROTINA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

MUNICIPALIDAD DE OROTINA
Requisitos para construir urbanizaciones y condominios

El proceso se estructura en tres fases:

Fase 1. Aprobación anteproyecto.

Requisitos:

1. Solicitud.
 2. Identificación del interesado (cédula de identidad o personería en caso de persona jurídica).
 3. Diseño de sitio.
 4. Declaratoria de interés social, en su caso.
 5. Propuesta de acceso y acondicionamiento del acceso.
 6. Propuesta de cesión de áreas (con cobertura vegetal apropiada, delimitadas y dotación de equipos y servicios).
 7. Descripción de remoción de tierras (en su caso).
 8. Estudio de suelos realizado por empresa incorporada al CFIA, que indique el diseño de los cimientos para el tipo de terreno, la permeabilidad del suelo, la recomendación de las dimensiones de los drenajes con su porcentaje de cobertura para aguas negras y servidas. Dependiendo de las pruebas de infiltración y el estudio de suelos, la Municipalidad podrá solicitar la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para la urbanización.
 9. En terrenos con pendientes mayores del 30%, se deberá presentar un estudio de estabilidad de taludes. Dichos terrenos serán arborizados, considerándose no aptos para construcción.
 10. EL porcentaje de cobertura no excederá el 75% del área total del lote, pero cuando el frente sea mayor o igual que el fondo o cuando el lote sea esquinero, podrá aumentarse hasta en un 80%, asimismo, cuando la relación frente-fondo exceda del 3,5 la cobertura no será mayor de un 70%.
11. Desfogue pluvial:
- Si la urbanización desfogará las aguas pluviales hacia uno de los ríos o de las quebradas del cantón, indicadas en la Hoja Cartográfica, deberá realizar por escrito la solicitud ante el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad, aportando una copia del plano catastrado y una certificación del Departamento de Aguas del MINAE que indique que el cuerpo de agua es de dominio público. La Municipalidad de Orotina, puede solicitar al urbanizador la realización de un estudio de capacidad hídrica e hidráulica, por el paso del agua pluvial por uno o varios puentes y alcantarillados.
 - Si el desfogue se realizará hacia una acequia, servidumbre pluvial, arroyo o paja de agua sin nombre y/o no indicadas en la Hoja Cartográfica, deberá presentar ante el Departamento de Ingeniería, la solicitud por escrito, un estudio hídrico e hidráulico de la capacidad del cauce de la acequia con la escorrentía de la cuenca tributaria y de la que producirá la futura urbanización, una Certificación del Departamento de Aguas del MINAE que indique que la acequia, servidumbre pluvial, arroyo o paja de agua es de dominio público.
 - Si la Certificación del Departamento de Aguas del MINAE indica que la acequia, servidumbre pluvial, arroyo o paja de agua sin nombre y/o no indicadas en la Hoja



MUNICIPALIDAD DE OROTINA DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

Cartográfica, NO son de dominio público, deberá presentar una autorización del colindante o de todos los colindantes, autenticada por un abogado, en caso de afectar una o varias propiedades, creando una servidumbre pluvial, hasta que llegue a un cauce de dominio público.

- En caso que la Urbanización desfogara las aguas pluviales o una parte de éstas hacia un alcantarillado municipal o cuneta, deberá presentar la solicitud por escrito y un estudio hídrico e hidráulico de la capacidad del alcantarillado y el diámetro necesario. Si los estudios indican que la capacidad del alcantarillado es insuficiente para recibir las aguas pluviales provenientes de la Urbanización, es permiso será denegado. Así mismo, el urbanizador puede proceder a cambiar el alcantarillado por uno de mayor capacidad, previo permiso por escrito extendido por el Departamento de Ingeniería.
- Autorización del MOPT, en los casos en que el desfogue pluvial afecte una carretera nacional y sus sistemas de evacuación pluvial.

12. Certificado de uso de suelo. Indica el uso permitido para una determinada propiedad en relación y conforme con el lugar donde se encuentre, así como la normativa que se debe aplicar. El plazo de vigencia del certificado es de un año. La Municipalidad se reserva el derecho de no aprobar el certificado de uso de suelo y de permitir proyectos urbanísticos solamente en terrenos en que la topografía lo permita.

13. Estar al día en obligaciones con la municipalidad, declaración del ISBI, con la CCSS y FODESAF.

14. Informe registral del inmueble.

15. Disponibilidad de agua:

- a. Carta de la institución que brinda el servicio que certifique que existe disponibilidad de brindar el servicio de agua potable a la totalidad de los lotes de la urbanización.
- b. En caso de pozo, obtener el permiso de la perforación y explotación por parte del Departamento de Aguas del MINAE y el SENARA, además de los análisis bacteriológicos y fisicoquímicos del agua. En el anteproyecto debe indicarse el radio de protección que dependerá de los estudios, sin que en ningún caso pueda ser menos de veinte metros.

16. Nota de la Comisión Nacional de Emergencias que certifique que el terreno a urbaniza no ha presentado ni presenta problemas por deslizamiento, inundaciones o fallas sísmicas, o esté afectado por un desastre natural.

17. Copia de plano catastrado, con visado municipal y con alineamiento de las siguientes instituciones, según corresponde:

- Municipalidad: frente a vías de rango local.
- MOPT: frente a vías de rango nacional.
- INVU: propiedades que limiten con ríos o quebradas.
- Instituto Costarricense de Ferrocarriles, Instituto Costarricense de Electricidad, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, y otras instituciones: para propiedades afectadas por servidumbres de su competencia.



MUNICIPALIDAD DE OROTINA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO Y CONTROL URBANO

Fase 2. Aprobación de planos constructivos.

Requisitos:

Solicitud

1. Dos copias físicas y una copia en formato digital de los planos constructivos aprobados por: INVU, CFIA, MS, ICAA, MOPT, Bomberos y otras instituciones según corresponda, firmados por el profesional responsable.
2. Cuatro copias de diseño de sitio.
3. Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por la entidad aseguradora.
4. Estar al día en el pago de los tributos municipales.
5. Estar al día con la CCSS y FODESAF.
6. Viabilidad Ambiental vigente emitida por SETENA.
7. Contrato de Consultaría de Servicios Profesionales ante el CFIA.

Fase3.Recibo de obras.

- a) Carta de solicitud de visado de diseño de sitio y recepción de obras.
- b) Diseño de sitio con diseño final real.
- c) Plano catastrado de las áreas públicas a traspasar a la Municipalidad.
- d) Informes de control de calidad de las obras de infraestructura indicadas en planos, emitidas por Laboratorio que esté certificado por la Entidad Costarricense de acreditación (ECA), según corresponda.
- e) Resultados de la prueba de presión de tubería de agua potable.
- f) Resultados de la prueba de resistencia de los concretos de las aceras, cordón y caño.
- g) Resultados de las pruebas de resistencia y calidad de asfalto de las calles.
- h) Aceptación de señalamiento vial por parte del MOPT.
- i) Carta de aceptación y recibimiento de la colocación de hidrantes por parte del Cuerpo de Bomberos local.
- j) Aprobación del AyA o de la ASADA local de la red de distribución de agua potable y la red sanitaria.
- k) Aprobación por parte del ICE de la red telefónica y eléctrica.
- l) Marcación de los lotes en cordón de caño.

* Las obras deberán haber sido terminadas de acuerdo con los planos aprobados o variaciones que con justificada razón hayan sido aprobadas.

* Las áreas públicas deberán estar debidamente arborizadas, con cobertura vegetal apropiada, delimitadas, con dotación de servicios públicos y equipadas con demás requerimientos de ley.