REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

1. Uso del suelo: Indica el uso permitido para una determinada propiedad en relación y conforme a lugar donde se encuentre, así como la normativa que se debe aplicar. En el caso del Cantón de Palmares, el certificado de uso de suelo se solicita en el Departamento de Ingeniería Municipal y debe estar al día, con menos de un año de emitido. La Municipalidad de Palmares, se reserva el derecho no aprobar el certificado de uso de suelo y de permitir Urbanizaciones solamente en terrenos en que la topografía lo permita o presenten los servicios públicos indispensables.

2. Permiso para el Desfogue de Aguas Pluviales:

   a) Si la urbanización desfogará las aguas pluviales hacia uno de los ríos o de las quebradas del cantón, indicadas en la Hoja Naranjo, Escala 1:50.000, 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 Palmares, puede solicitar la urbanizador la realización de un estudio de capacidad hídrica e hidráulica, por el paso del agua pluvial por uno o varios puentes y alcantarillados.
   b) Si el desfogue se realizará hacia una acequia, servidumbre pluvial, arroyo o paja de agua sin nombre y/o no indicadas en la Hoja Naranjo, Escala 1:50.000, 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.
   c) Si la Certificación del Departamento de Aguas del MINAE que indica que la acequia, servidumbre pluvial, arroyo o paja de agua sin nombre y/o no indicadas en la Hoja Naranjo, 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.
   d) En caso que la Urbanización, desfogará las aguas pluviales o una parte de estas 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.
   e) Autorización del MOPT, en los casos en que el desfogue pluvial afecte una carretera nacional y sus sistemas de evacuación pluvial.

3. Alineamientos, se deben presentar los siguientes alineamientos aprobados de la debida entidad:

    a) Afectación de proyectos viales y alineamientos de carreteras cuando la propiedad enfrente a Rutas Nacionales, emitido por el Departamento de Previsión Vial del MOPT. Caso contrario el MOPT, debe emitir una nota donde certifique que la propiedad no esta afectada por proyectos viales del MOPT.
    b) Alineamiento Municipal, cuando la propiedad enfrente a una calle Municipal. Lo otorgará el Departamento de Ingeniería de la Municipalidad de Palmares, luego de la presentación de dos copias a escala del Plano Catastrado.
    c) Alineamiento de la Dirección de Urbanismo del INVU, cuando la propiedad esté afectada o colinde con ríos, quebradas, acequias, yurros, embalses naturales o artificiales o cualquier otro cuerpo de agua.
    d) Alineamiento del A y A, cuando la propiedad este afectada por servidumbres de aguas. Caso contrario el A y A, debe emitir una nota donde certifique que la propiedad no esta afectada por servidumbres o tuberías de aguas.
    e) Alineamiento del ICE, cuando la propiedad este afectada por líneas de Alta Tensión. Caso contrario el ICE, debe emitir una nota donde certifique que la propiedad no esta afectada por servidumbres o líneas de alta tensión.

4. Nomenclatura: Se debe presentar una nota donde la Comisión Nacional de Nomenclatura, indique que el nombre propuesto para la Urbanización, se aprobó.

5. Viabilidad Ambiental: Se debe presentar ante la Municipalidad de Palmares, la aprobación de la Viabilidad Ambiental de la Urbanización, así como cualquier FEAP o Estudio de Impacto Ambiental, aprobados por la SETENA. Esto es obligatorio para toda Urbanización, inclusive las de Interés Social. Así mismo, debe suministrar el nombre del Regente Ambiental que estará a cargo.

6. Disponibilidad de Agua potable:

    a) Se debe presentar carta de la Institución que brinda el servicio de agua potable, en dicha carta la Institución debe certificar que hay disponibilidad de brindar el servicio de agua potable a la totalidad de lotes de la Urbanización.
    b) En caso de abastecimiento por pozo, se debe obtener el permiso de la perforación y explotación del pozo en el Departamento de Aguas del MINAE y el SENARA. Además de los análisis bacteriológicos y fisicoquímicos del agua del pozo. Ambos deben ser presentados a la Municipalidad. Así mismo, en los planos de anteproyecto, debe indicarse el radio de protección, el cual dependerá de los estudios, pero no será menor de veinte metros (20.00 m).
    c) Al no existir en el Cantón de Palmares, alcantarillado sanitario, deben presentarse las pruebas de infiltración del suelo, realizadas por un profesional responsable, incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. De acuerdo a las pruebas de infiltración y

el estudio de suelos, la Municipalidad de Palmares, puede solicitar la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas residuales para la Urbanización.

7. Visto Bueno (visado) de los planos por parte del Departamento de Ingeniería del Cuerpo de Bomberos del INS, (amparados en el Ley N° 8228, Ley del Cuerpo de Bomberos), para la aprobación del sistema de agua potable y la ubicación de los hidrantes.

8. Nota de la Comisión Nacional de Emergencias, donde certifique que el terreno a Urbanizar, no ha presentado ni presenta problemas por deslizamiento, inundaciones o fallas sísmicas, o este afectado por algún desastre natural.

9. Nota del Ministerio del Ambiente y Energía, que indique si la propiedad donde se construirá la Urbanización, está afectada por Áreas de Conservación Natural.

10. Visto bueno (visado) de los planos, por parte del Ministerio de Salud Pública.

11. Visto bueno (visado) de los planos, por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU.

12. Copia certificada del plano catastrado.

13. Copia de la escritura o informe registral autenticado por un abogado, de la propiedad que se va a urbanizar.

14. Copia de la cédula de identidad si el proyecto es a nombre de una persona física, o copia de la cédula jurídica si se trata de una persona jurídica, deben estar al día. Si se trata de una persona jurídica, debe adjuntar la personería jurídica al día.

15. Si el proyecto es de Interés Social, debe presentar la certificación de la Declaratoria de Interés Social del Proyecto, emitida por el Ministerio de la Vivienda, el Banco Hipotecario de la Vivienda y/o el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

16. Tres juegos (mínimo) de los planos del anteproyecto con toda la información del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Con los sellos de aprobación por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU, el Ministerio de Salud y el Cuerpo de Bomberos. Los planos serán revisados por el Departamento de Ingeniería, el cual dará las recomendaciones del caso a la Comisión de Obras Públicas, quien a su vez otorgará el dictamen final al Concejo Municipal. La Municipalidad de Palmares, se reserva el derecho de aceptar el diseño urbanístico, de solicitar la eliminación o nuevas previstas de calle, o de solicitar la reubicación de las Áreas Comunales, de Parque y de Juegos Infantiles. Deberá contener el plano de curvas de nivel.

17. Estudio de suelos, realizado por una empresa de reconocido prestigio nacional, incorporada al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (debe presentar certificación que así lo compruebe). El estudio de suelos indicará el diseño de los cimientos para el tipo de terreno que ahí se encuentre,

la permeabilidad del suelo, la recomendación de las dimensiones de los drenajes para aguas negras y servidas, etc..

18. 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.

19. Estudio de infiltración del terreno, realizado por una empresa de reconocido prestigio nacional, incorporada al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. El estudio de infiltración indicará área de drenaje y porcentaje de cobertura, el porcentaje de cobertura, no excederá del 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 la cobertura hasta un 80%, así mismo cuando la relación frente fondo exceda del 3,5 la cobertura no será mayor de un 70%.