

MUNICIPALIDAD DE HOJANCHA

RECTIFICACIÓN TÉCNICA Y AJUSTE PARCIAL AL REGLAMENTO Y LÁMINA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR PARCIAL DE PLAYA CARRILLO

La Municipalidad de Hojancha informa a los habitantes de este cantón, vecinos del sector de Playa Carrillo y al público en general, sobre la adopción y puesta en vigencia de la nueva Lámina de usos y Reglamento del Plan Regulador Parcial de Playa Carrillo, cantón de Hojancha, Provincia Guanacaste, que comprende el sector entre los mojones del 19 al 38 del I.G.N.. La rectificación técnica y ajuste parcial al Reglamento y Lámina de zonificación del Plan Regulador parcial de Playa Carrillo fue aprobada por el Instituto Costarricense de Turismo mediante acuerdo de junta directiva N°SJD-415-2015, en sesión ordinaria N°5913, celebrada el 17 de diciembre del 2015, por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo mediante oficio C-DU-144-2016, del 18 de marzo del 2016 y por el Concejo Municipal de Hojancha mediante acuerdo N°6 de la sesión ordinaria N°008, celebrada el 21 de junio del 2016.

1. Justificación de la Rectificación Técnica y Ajustes: La Municipalidad de Hojancha de manera conjunta con el Instituto Costarricense de Turismo, han venido gestionando la formulación del Plan Regulador Integral Samara – Carrillo, que incluye los cantones de Nicoya y Hojancha. Sin embargo dicho plan aún se encuentra en proceso de revisión de índices de fragilidad por parte de SETENA, por lo que a efectos de atender la gestión en la zona marítimo terrestre de una mejor manera, resguardando los intereses del Estado y la seguridad jurídica de los concesionarios, se hace necesaria la readecuación de Lámina de Zonificación del Plan Regulador de Playa Carrillo, para incluir el Patrimonio Natural del Estado clasificado y certificado por el MINAE, las vías de comunicación que a lo largo del tiempo se han formalizado en el sector costero y que son necesarias para brindar acceso a la zona restringida concesionable, así como los mojones colocados por el Instituto Geográfico Nacional que no se visualizan en dicha lámina y los ajustes al reglamento de acuerdo a lo establecido mediante decreto N°37882-MP-H-TUR, publicado en la gaceta N°176 del viernes 13 de setiembre del 2013, los cuales formaran parte integral del Plan Regulador Parcial Punta Carrillo.

Para este proceso se trabajó con el manual para la elaboración de planes reguladores costeros, elaborado por el Instituto Costarricense de Turismo y publicado en el Alcance Digital N°58 a la Gaceta N°63 del martes 23 de abril del 2013, utilizando el Nivel 1. Rectificaciones técnicas y Nivel 2. Ajustes parciales en la lámina de planificación, en el cual no se modifican los objetivos y propósitos del plan, ni la planificación originalmente propuesta.

2. Dentro de los Ajustes se incorporan los siguientes puntos:

13.6.4 .Realizar el ajuste parcial para incluir las áreas declaradas como Patrimonio Natural del Estado mediante certificación del día 03 de febrero del 2014 y oficio ACT-OR-DR-1209-2015, con fecha 24 de setiembre del 2015, emitidos por la dirección superior del Sistema Nacional de Áreas de Conservación Ministerio de Ambiente y Energía

13.5.1 Realizar la rectificación técnica para ajustar la precisión de trazo de la vialidad de la Lámina original, así como la incorporación de vías que a lo largo del tiempo se han formalizado y que son necesarias para brindar acceso a la zona restringida concesionable.

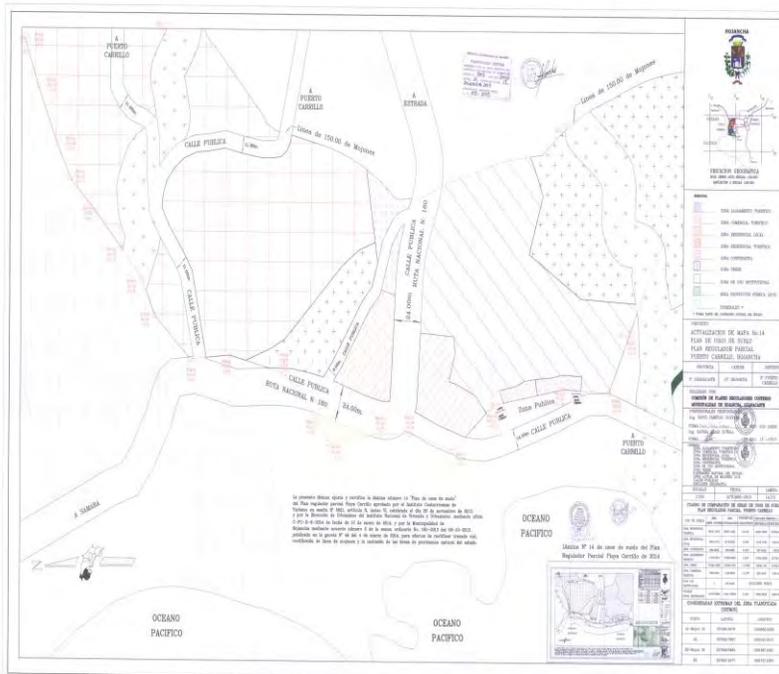
Realizar ajuste parcial en los límites y áreas que demarcan los diferentes usos producto de las rectificaciones técnicas en la vialidad y ajustes producto de la incorporación del Patrimonio Natural del Estado certificado por el MINAE.

Ajustar los retiros establecidos en el Plan Regulador Parcial Puerto Carrillo, de conformidad con la modificación realizada al artículo 65 del reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre, mediante Decreto N°37882-MP-H-TUR, publicado en la Gaceta N°176 del viernes 13 de setiembre del 2013.

3. Cuadro de áreas y porcentajes

Cuadro de comparación de áreas de usos de suelo, plan regulador parcial, Puerto Carrillo 2015					
Uso de suelo	Área lámina 2014 (m2)	Área actualizada (m2)	Porcentaje de variación (%)	Variaciones permitidas (+/-25%)	
				Mínima (m2)	Máxima (m2)
Zona Residencial-Turística	24031,1545	28627,4931	19,13%	18023,3659	30038,9431
Zona Residencial-Local	4951,6173	4978,0557	0,53%	3713,7130	6189,5216
Zona de Cooperativa	383,2465	383,2465	0,00%	287,4349	479,0581
Zona de Alojamiento-Turístico	17375,2311	17638,2645	1,51%	13031,4233	21719,0389
Zona verde	17264,1655	15436,123	-10,59%	12948,1241	21580,2069
Zona Comercial-turística	1266,6931	1199,9638	-5,27%	950,0198	1583,3664
Zona Institucional	0	375,6286		Inclusión nueva	
Vialidad (Zona restringida)	11187,8984	11461,79305	2,45%	8390,9238	13984,8730

4. Lámina de usos actualizada



5. Actualización Reglamento del Plan Regulador parcial de Punta Carrillo, Publicado en la Gaceta N° 128 del martes 7 de julio de 1992.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

ARTICULO 1: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

La Municipalidad del cantón de Hojancha, atendiendo a las disposiciones de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre y reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos en Playa Carrillo (sector sur), dicta el presente "Reglamento de Zonificación", que será aplicable a parte de la Zona Marítimo Terrestre, específicamente el sector sur de la Playa, comprendido entre las coordenadas de CRTM05:

PUNTO	LATITUD	LONGITUD
A1 = Mojón 19 IGN	337464.8478	1090955.6990
A2	337622.7967	1091044.9116
B1 = Mojón 38 IGN	337649.5984	1091497.4251
B2	337657.4577	1091371.1363

Este reglamento tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a. Lograr el cumplimiento de la Ley N°6043 y su reglamento.
- b. Proteger y restaurar los recursos naturales.
- c. Controlar el desarrollo de infraestructura e instalaciones en la Zona Marítimo Terrestre.
- d. Establecer una relación más conveniente entre las posibles alternativas de usos del suelo, su control y su ordenamiento.
- e. Favorecer la inversión pública y privada del área.
- f. Generar ingresos económicos para la Municipalidad de Hojancha.
- g. Favorecer el desarrollo, la salud, la economía y el bienestar general de los pobladores locales y los visitantes.

ARTICULO 2: DEFINICIONES

- a. Acceso: Vía hacia donde da frente un solar o propiedad.
- b. Área Verde: Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público, comunal destinadas a la recreación y ornamentación de la comunidad.
- c. Concesión: Contrato público entre la Municipalidad y el concesionario, que otorga a este último el derecho de uso de la tierra en un lote sobre la Zona Marítimo Terrestre.
- d. Concesionario: Persona jurídica, física o moral que posee un derecho de Concesión en la Zona Marítimo Terrestre.
- e. Construcción Toda estructura que se fije o incorpore a un terreno: constituye cualquier obra de edificación, reconstrucción, remodelación o ampliación que implique permanencia.
- f. Edificaciones: Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc.
- g. Infractor: Persona, o dependencia del Gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.
- h. Lote: Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o propiedad privada.
- i. Infraestructura: Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías drenajes, acueductos, alcantarillados, electricidad, telefonía y otros similares.
- j. Propietario: Es la persona(s), empresa (s), o dependencia(s) que tiene título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo Terrestre.
- k. Protección: Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a las restricciones.
- l. Reglamento: Compilación de normas que rigen el desarrollo de las áreas sujeta al plan y requisitos para la construcción de instalaciones y vías.
- ll. Retiros: Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
- m. Uso: Aprovechamiento, a título particular, de áreas o predios.

- n. Uso permitido: Es aquel uso de un terreno o lote, sobre el cual, el concesionario, tiene la posibilidad de destinar su terreno, sin más restricciones que las aquí indicadas, y previa tramitación de los permisos de construcción requeridos por la Municipalidad de Hojancha.
- ñ. Uso condicional: es aquel que aun no siendo el más recomendable para las condiciones del terreno, no genera conflictos con los usos permitidos. Este uso puede darse a un terreno, previa autorización especial de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo, mediante un certificado.
- o. Uso conflictivo: Es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el Plan Regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.
- p. Vía pública: Espacios destinados a circulación de vehículos o peatones.
- r. Vialidad: Toda clase de vías que permiten el acceso público a cada uno de los lotes resultantes para las concesiones
- s. Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinados a dar albergue a una sola familia.
- t. Zonificación: Es la división de un territorio en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

ARTICULO 3. REGULACIONES GENERALES

- a. Zonas del Plan Regulador Costero. Para efectos de este Reglamento, la Zona Marítimo Terrestre de Playa Carrillo (sector sur), queda dividida en las siguientes zonas:

1.	Zona Pública.....	(Z.P.)
2.	Zona Comercial Turística	(Z.C.T.)
3.	Zona Alojamiento Turístico.....	(Z.H.)
4.	Zona residencial local	(Z.R.L.)
5.	Zona Residencial Turística	(Z.R.T.)
6.	Zona de Cooperativas	(Z.C.)
7.	Zona de uso institucional	(Z.U.I.)
8.	Zona Verde	(Z.V.)

- b. Normas generales:

Las cercas de las parcela resultantes de la zonificación establecida, deberán ajustarse a la línea de los 50 metros inalienables en el caso de no coincidir con ésta.

La delimitación de las parcelas correrá a cargo de un topógrafo autorizado, el que deberá ajustarse a lo establecido en el Plan Regulador.

No se podrán construir instalaciones hasta que las parcelas estén claramente delimitadas en el terreno, de conformidad a lo establecido por el Plan Regulador y según la inspección de la Municipalidad de Hojancha.

- c. Es requisito indispensable disponer del contrato de arrendamiento (concesión)

ARTICULO 4. ZONA PÚBLICA(Z.P.)

- a. **Propósitos:** Lograr el cumplimiento del Capítulo III de la Ley N°6043, en cuanto al derecho de uso público de los 50 metros medidos a partir de la pleamar ordinaria.

- b. **Localización:** La Zona Pública se localiza a todo lo largo del plan regulador limitado por los mojones colocados por el Instituto Geográfico Nacional.

c. **Usos permitidos, condicionales y conflictivos:** Todos los que señala la Ley N°6043 y su Reglamento. Las construcciones que actualmente ocupan parte de la zona pública deben ser eliminadas en el menor plazo posible.

d. Concesiones: No se darán concesiones en esta zona.

ARTICULO 5. ZONA COMERCIAL TURÍSTICA (Z.C.T.)

a. **Propósitos:** Área destinada a la instalación y facilidades comerciales para los visitantes tanto los que pernoctan, como aquellos de visita diaria.

b. **Localización:** El área planificada para Comercial Turística se encuentra en el límite de la ZMT, entre los mojones 25 y 26.

c. **Usos permitidos:** Restaurantes, bar, discoteque, artesanías, artículos deportivos y de playa, comisariato y cualquier otro comercio al servicio de turista.

d. **Usos condicionales:** Salón de baile, piscina, juegos bajo techo.

e. **Usos conflictivos:** Cualquier uso o instalación que no sea de carácter turístico.

f. **Requisitos:**

Área mínima: 200 m²

Área máxima: 5 000 m²

Altura máxima 2 pisos en 10 metros máximo

Cobertura 75%

Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

g. **Concesiones:** Se darán de acuerdo al proceso establecido en la Ley N°6043 y su reglamento.

ARTICULO 6. ZONA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (Z.A.T.)

a. **Propósitos:** Área destinada a facilidades de hospedaje, alimentación y recreación turística.

b. **Localización:** El área planificada para Alojamiento Turístico se encuentra entre los mojones 19 al 24, hasta el límite de la ZMT.

c. **Usos permitidos:** Hoteles, cabinas, moteles, apartamentos de alquiler, restaurantes, cafeterías, bar, deportes al aire libre.

d. **Usos condicionales:** Vivienda unifamiliares y multifamiliares, salón de baile, discoteque, comercio de artículos deportivos, refugio de albergues juveniles.

e. **Usos conflictivos:** Cualquier instalación que no sea de carácter turístico.

f. **Requisitos:**

1. Nombre y dirección del solicitante.

2. Nombre del proyecto.

3. Plano catastro del área a desarrollar.

4. Plano de las curvas de nivel y localización de árboles principales.

5. Plano del diseño de sitio a escala 1:1,000.

6. Estudio de abastecimiento de agua potable.

7. Estudio de suelos.

8. Anteproyecto de las instalaciones

9. Secciones típicas longitudinales y transversales.

10. Presupuesto estimado de la inversión.

11. Forma de financiamiento.

12. Estudio de factibilidad económica - financiera.

13. Sistema de abastecimiento de agua potable y disposición de aguas residuales. En caso de hoteles y conjuntos de cabinas, será necesario proveer una planta de tratamiento de aguas negras.

g. El diseño de sitio deberá ajustarse a las siguientes normas de carácter general:

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Área destinada a zona verde	15%
Área recreativa	4.5%
Área de equipamiento comercial	0.5%
Vías públicas y parqueos	15%
Cobertura máxima	65%
Altura máxima (para hoteles).....	15 mts.
Áreas mínima: 2 500 m ²	
Área máxima: 30 000 m ²	

Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Una vez aprobado este anteproyecto por el ICT, INVU y la Municipalidad el interesado deberá elaborar los planos constructivos de las obras de infraestructura e instalaciones, en las cuales deberá cumplir con las normas establecidas al respecto por el INVU y el Ministerio de Salud.

El interesado en desarrollar cualquier tipo de construcción deberá ajustarse a los requisitos constructivos de las leyes vigentes.

h. **Concesiones:** Se darán de acuerdo al proceso establecido en la Ley N°6043 y su reglamento.

ARTICULO 7. ZONA RESIDENCIAL LOCAL (Z.R.L.)

a. **Propósitos:** Prever las áreas para la construcción de las casas de los pobladores locales y la dotación e instalaciones adecuadas de los servicios urbanos básicos: agua potable, alumbrado, vialidad, evacuación de aguas servidas y pluviales y amueblado urbano.

b. **Localización:** Esta zona se localiza en Zona Restringida, entre los mojones del 21 al 27.

c. **Usos permitidos:** Vivienda Unifamiliar, ranchos, siembra de árboles y plantas ornamentales.

d. **Usos condicionales:** Turístico, comercio al detalle, soda.

e. **Usos conflictivos:** Bodega, Bar, vivienda multifamiliar, agrícola, salín de baile, discoteca, depósito de materiales, ferreterías, porquerizas, industria.

f. **Requisitos:**

1. Cobertura Máxima:60%

2. Altura máxima 2 pisos en 10 metros máximo

3. Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

4. Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
- g. **Concesiones:** Se darán de acuerdo al proceso establecido en la Ley N°6043 y su reglamento.

ARTICULO 8. ZONA RESIDENCIAL TURÍSTICA (Z.R.T.)

- a. **Propósitos:** Zona destinada a la construcción de viviendas de veraneo y facilidades de alojamiento para los turistas nacionales e internacionales.
- b. **Localización:** Corresponde a la zona aledaña al mojón 28 al 34.
- c. **Usos permitidos:** Vivienda unifamiliar, piscina, deportes, ranchos, hotel, apartotel y otros servicios turísticos.
- d. **Usos condicionales** Vivienda multifamiliar, cabinas o habitaciones para alquiler. Comercio al detalle de artesanías, frutas, verduras.
- e. **Usos conflictivos:** Industria, salón de baile, comercio, discoteca, bodega, talleres, depósito de materiales, ferretería.
- f. **Requisitos:**

1. Cobertura Máxima:60%
 2. Altura máxima 2 pisos en 10 metros máximo
 3. Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
 4. Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
- g. **Concesiones:** Se darán de acuerdo al proceso establecido en la Ley N°6043 y su reglamento.

ARTICULO 9. ZONA DE COOPERATIVAS (Z.C.)

- a. **Propósitos:** Hacer efectivo el inciso c) del Artículo 5 de la Ley N°6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre, que destina hasta un 25% del terreno arrendable para cooperativas, agrupaciones gremiales, asociaciones, sindicatos, etc.
- b. **Localización:** La Zona de Cooperativas se encuentra frente al mojón 21.
- c. **Usos permitidos:** Cabinas, restaurantes, piscina, deportes al aire libre, campamento, estacionamiento, servicios básicos.
- d. **Usos condicionales:** Salón de baile, discoteca, piscina, deportes al aire libre, campamento, estacionamiento, servicios básicos.
- e. **Usos conflictivos:** Toda instalación que no sea de carácter recreativo-turístico a afín con las actividades propias de las organizaciones sin fines de lucro.
- f. **Requisitos**

- Cobertura Máxima:60%
- Altura máxima 2 pisos en 10 metros máximo
- Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
- Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
- g. **Concesiones:** De acuerdo a lo establecido en la Ley N°6043 y su reglamento.

La asociación o grupo de interesados deberá presentar un proyecto con los mismos requisitos señalados en los desarrollos de tipo turístico, acorde con el Instituto Costarricense de Turismo.

ARTICULO 5. ZONA DE USO INSTITUCIONAL (Z.U.I.)

a. **Propósitos:** Zonas destinadas al establecimiento y operación de instalaciones estatales de carácter turístico atendiendo al uso público.

b. **Localización:** La Zona Institucional se encuentra colindando con los mojones 26 y 27.

c. **Usos permitidos:** Cualquier instalación estatal de carácter turístico destinada a uso público y de notoria conveniencia para el país.

d. **Usos condicionales y conflictivos:** Cualquier uso que contradiga el artículo 22 de la Ley N° 6043.

e. **Requisitos:**

Cobertura Máxima:75%

Área mínima: 200 m²

Área máxima: 5 000 m²

Altura máxima 2 pisos en 10 metros máximo

Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

f. **Concesiones:** De acuerdo a lo establecido en la Ley N°6043 y su reglamento.

ARTICULO 10. ZONA VERDE (Z.V.)

a. **Propósitos:** Proteger las áreas inestables, en especial los pequeños ecosistemas existentes de manglar y las depresiones causadas por los causes de las quebradas.

b. **Localización:** Las zonas Verdes se localizan posterior al mojón 19 colindando con la Zona Turística y otra posterior al mojón 28.

c. **Usos permitidos:** Reforestación, protección del mangle, control de la erosión.

d. **Usos condicionales y conflictivos:** Cualquier uso que no se la protección y la conservación.

e. **Concesiones:** De acuerdo a lo establecido en la Ley N°6043 y su reglamento.

Rige a partir de su publicación y queda derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a lo establecido en esta lámina y reglamento.

HojanCHA, Guanacaste, 27 de junio del 2016 - Andrea Morera Zeledón, Secretaria Concejo Municipal.-1vez.