

**PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE
AL PLAN REGULADOR VIGENTE DE
PLAYA SÁMARA DE 1981**

JUSTIFICACIONES TÉCNICAS

0

0



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

INTRODUCCIÓN

El Plan Regulador Costero de Playa Sámara, vigente desde 1981, es una valiosa herramienta de planificación, sin embargo, con el transcurso del tiempo, debido a los desfases que han sufrido el Reglamento de Zonificación y la Lámina de Usos de Suelo, no ha permitido lograr el desarrollo y la certidumbre jurídica esperados. Por un lado, no ha satisfecho las expectativas de la Administración Municipal, la cual no ha logrado implementar un desarrollo efectivo para la zona, con el otorgamiento de concesiones y la subsecuente percepción de cánones y su reinversión en el sector costero; y por otro lado, no ha permitido a los administrados entrar en una situación jurídica consolidada, debido a la imposibilidad de evacuar sus trámites, viendo así truncadas sus expectativas de consolidar sus concesiones o sus prórrogas.

Estamos en presencia de un plan regulador que treinta y tres años después de su promulgación, no se ajusta a la actualidad comercial y residencial de la zona. En primer término, dicho plan mantiene usos de suelo que por su naturaleza no son concesionables, a pesar de que en la práctica los terrenos que dichos usos abarcan han tenido desde antes de la promulgación del plan usos distintos de aquel para el que fueron destinados; segundo, con el pasar de los años el crecimiento se dio contrario al plan regulador (caso de Sámara centro con zona residencial según plan regulador y cuyo uso real es el turístico o el comercio turístico). Ello torna imperiosa la necesidad de una nueva planificación para el sector costero de Playa Sámara.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

Ahora bien, desde el año dos mil cinco, el Instituto Costarricense de Turismo y éste Municipio han impulsado la propuesta de planificación Plan Regulador Integral Sámara-Carrillo, la cual respondería a la realidad actual en cuanto a turismo y comunidad. No obstante, ante la problemática nacional referente al tema del ordenamiento territorial, dicha propuesta no ha podido nacer a la vida jurídica.

Ante este panorama, basados en que actualmente se encuentra en vigencia el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, promulgado por el Instituto Costarricense de Turismo, cuyo capítulo 13 permite hacer rectificaciones, ajustes y modificaciones a planes reguladores vigentes, se presenta la siguiente:

PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981.

I. PROBLEMÁTICA

Como es bien conocido, el Plan Regulador Costero de Sámara, vigente desde 1981, a lo largo del tiempo ha sufrido varias desactualizaciones, cuyas principales se pueden resumir de la siguiente manera

1. Desactualización de la Lámina de Usos de Suelo:

- a) Reamojonamiento de 1998: Esta nueva delimitación de la zona pública, practicada por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), vino a variar el límite divisor entre la zona pública y la zona restringida, con lo cual, terrenos



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

que anteriormente tenían asignado un uso de suelo, ahora forma parte de la zona pública y al proyectarse el límite de los ciento cincuenta metros de zona restringida tierra adentro, hoy día existen porciones de la franja demanial sin planificar (no tienen uso de suelo asignado), lo que torna imposible al Honorable Concejo Municipal, el ejercicio de sus competencias en el otorgamiento de concesiones en estas áreas.

- b) **Vialidad de la Lámina de Usos de Suelo vs red vial existente:** Existe un desfase entre la realidad vial de la zona con la vialidad trazada en la Lámina de Usos de Suelo, lo cual repercute en la referenciación de los lotes dentro de la lámina, lo cual hace que al dibujar los polígonos de los lotes siguiendo el derrotero de los planos catastrados, las figuras resultantes se encuentren en algunos sectores afectando la vialidad y en otros sin aparente acceso por calle pública.

Esto torna imperioso realizar un levantamiento de la red vial para que la misma sea ésta la que se vea reflejada en la lámina y por otro lado eliminar aquellos trazos de vialidad de difícil materialización.

- c) **Acceso de parcelas por zona pública:** En el pasado, a efectos de poder concesionar algunos de los terrenos cuyo único acceso era por zona pública, se solicitaba a la Dirección General de Ingeniería de Tránsito del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, autorización para que las parcelas a concesionar tuvieran acceso por dicha zona, al tenor de lo que



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

en su momento establecía el artículo 127 inciso a) de la Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres N° 7331.

Siendo que es deber municipal promover la construcción de las calles necesarias para garantizar el acceso a la zona pública, así como a los predios a concesionar, en el presente trabajo se propone la apertura de algunos tramos de vialidad por la zona pública a efectos de que, sean considerados dentro de las excepciones establecidas en el Artículo 22, en concordancia con el Artículo 23 de la Ley N° 6043, por cuanto estarán destinados al uso público y porque es requisito para poder catastrar planos de agrimensura, que los predios tengan acceso por vía pública.

d) **Patrimonio Natural del Estado:** Siendo que al momento de la promulgación del Plan Regulador de Playa Sámara en 1981, no se consideraba para la elaboración de las propuestas de ordenamiento territorial este elemento y siendo que desde hace ya varios años el Ministerio de Ambiente y Energía, a través del Sistema Nacional de Áreas de Conservación, se ha dedicado a la labor de certificar las áreas integrantes del Patrimonio Natural del Estado, resulta necesario que queden debidamente demarcadas todos los terrenos considerados dentro de la Certificación de Patrimonio Natural del Estado N° ACT-OR-DR-144-14, de fecha 3 de febrero de 2014, emitida por la Dirección Regional del Área de Conservación Tempisque, dentro de la Lámina de Usos de Suelo objeto del presente trabajo de rectificación y ajuste, toda vez que dichos terrenos se excluyen de la aplicación del marco jurídico de la Ley N° 6043.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

e) Usos de suelo no concesionables y ocupación: El sector involucrado en esta propuesta de rectificación y ajuste, cuenta con algunos usos de suelo que por su naturaleza no son concesionables, ellos son: ZONA DE CAMPAMENTO, ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS PÚBLICOS, VIALIDAD (calle pública prevista), espacios para parqueo, así como áreas abarcadas por la última certificación de Patrimonio Natural del Estado, realizada por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC). A pesar de ello, la Municipalidad de Nicoya y el Instituto Costarricense de Turismo, otorgaron y aprobaron, respectivamente, concesiones en favor de los administrados. En virtud de la existencia de estos usos de suelo, al vencerse las concesiones, ha sido imposible prorrogarlas, a pesar de que en la práctica se está en presencia de las mismas condiciones en que originalmente nacieron a la vida jurídica a estos actos administrativos.

Lo dicho anteriormente hace necesario que se modifiquen aquellos usos de suelo no concesionables, de modo que sea posible el otorgamiento de las concesiones o la prórroga de ellas, en favor de los solicitantes y que redunde en un beneficio para la Administración, la cual espera que con los cambios propuestos, se dé un importante ingreso por concepto de canon al ser mayor al área a concesionar. Es importante destacar que los cambios sugeridos no sobrepasan el porcentaje establecido en el punto 13.6.5. del Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros.

2. Desactualización del Reglamento de Zonificación (modificación del Artículo 65 del Reglamento a la Ley N° 6043):



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

- a. **Áreas mínimas y máximas:** Este acápite establece las dimensiones mínimas y máximas para las parcelas con destino de esparcimiento, descanso y vacaciones ha sido modificado en varias oportunidades. Originalmente estableció las áreas mínimas y máximas en 300 y 2000 metros, respectivamente, así como los retiros laterales en 3 metros; posteriormente en el año 2000 cambió a 500 y 4000 metros tales áreas; y en 2013 bajó el mínimo de área a 200 metros. Por ello debe hacerse actualizarse el Reglamento de Zonificación a las nuevas disposiciones que rigen la materia para los usos que involucran los destinos supracitados.
- b. **Retiros laterales de las construcciones:** Se considera muy importante hacer coincidir, en lo relativo a retiros, las especificaciones del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de Playa Sámara de 1981 con el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo del 10 de noviembre de 1982. Para ello, será necesario modificar el contenido original del Reglamento de Zonificación para que en lugar del texto actual, que establece retiros laterales de tres y cinco metros frontales, se varíe por las disposiciones de Reglamento de Construcciones del INVU, mismo que establece que el retiro lateral no es necesario, siempre que las edificaciones sean hechas de materiales no inflamables y que no haya ventana o linternilla, en cuyo caso las construcciones deben respetar un retiro de 1,5 metros, para las unidades habitacionales de un piso y 3 metros, para las de dos pisos, además que



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

en lo respectivo a retiro frontal, se deberá variar a un antejardín de 2 metros.

II. OBJETIVOS

A. Objetivo General:

Modificar el Instrumento de Planificación de Playa Sámara, que obedece al interés del Municipio por actualizar su Plan Regulador Costero vigente (PRC 1981), en cuanto a precisar el límite de la franja demanial a partir del reamojonamiento realizado en el sector costero en 1998 por el Instituto Geográfico Nacional, actualizar los usos de suelo y condiciones urbanísticas, establecer y/o reconocer las áreas de restricción y determinar las áreas de resguardo de acuerdo a la última certificación de Patrimonio Natural del Estado (PNE) realizada por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), además de definir la vialidad existente en el territorio sujeto a planificación. Todo lo anterior, en el marco del instrumento de jerarquía superior, sea el **Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros** del Instituto Costarricense de Turismo (vigente 2013), mandatorio respecto de las decisiones de planificación, correspondientes a su **Capítulo 13**.

B. Objetivos Específicos:

1. Promover el desarrollo planificado de la Zona Marítimo Terrestre.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

2. Atender la gestión de la Zona Marítimo Terrestre de una mejor manera, resguardando los intereses del Estado y la seguridad jurídica de los administrados.
3. Readecuar la Lámina de Zonificación del Plan Regulador de Playa Sámara para incluir: a) el reamojonamiento efectuado por el Instituto Geográfico Nacional en 1998, que no se visualiza en la lámina original; b) la última clasificación y certificación del Patrimonio Natural del Estado realizado por el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC); c) las vías públicas que a lo largo del tiempo se han formalizado en el sector costero y eliminar las de difícil materialización.
4. Adecuar las disposiciones normativas del Reglamento de Zonificación del Plan Regulador Costero de 1981, conforme a las actuales condiciones de desarrollo y crecimiento urbano de Playa Sámara.
5. Adecuar la cartografía digital elaborada en la presente propuesta a la normativa que rige la materia, estableciendo un margen de tolerancia en la georreferenciación de los planos de catastro en la lámina de usos de suelo de un $\pm 0,85$ metros.
6. Elaborar la Propuesta de Reglamento Autónomo de Cobro de Cánones al Plan Regulador de Playa Sámara.

III. JUSTIFICACIÓN



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

La "PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981" tiene por justificación final la actualización del instrumento de planificación local vigente desde 1981, que norma la zona restringida de Playa Sámara que involucra los sectores de Cangrejal, Sámara Centro, Matapalo, El Torito y Bajo Cambutes.

La Municipalidad de Nicoya, como administradora de la zona marítimo terrestre, buscó contar con una herramienta de planificación ajustada y actualizada que normara de manera efectiva, estructurada y coherente el área urbana de la zona marítimo terrestre y que además respondiera adecuadamente a las nuevas exigencias y aspiraciones de la Autoridad Municipal y de la comunidad que aquella administra, la finalidad última es promover el desarrollo planificado de franja demanial.

Es necesario señalar que el proceso de rectificación y ajuste que se presenta en esta propuesta se enmarca en el ámbito del **Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros**, promulgado por el Instituto Costarricense de Turismo (publicado en el Alcance Digital N°58 a La Gaceta N°63 del martes 2 de abril del 2013), mandatorio respecto de las decisiones de planificación, correspondientes a su **Capítulo 13**.

Fueron utilizados los siguientes niveles:

- i. **Del Nivel 1. Rectificaciones técnicas:** Ajuste de carácter gráfico de situaciones que afectan o se contraponen a la situación real de campo, involucra condiciones como las siguientes.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

- 13.5.1. Se realizan cambios o ajustes en el trazo de vialidades, producto de errores de escala, trazo y ubicación de la lámina original versus la realidad de campo.
 - 13.5.3. Se ubican digitalmente los mojones en la lámina de zonificación debido al reamojonamiento practicado por el Instituto Geográfico Nacional en el sector costero de Playa Sámara en el año de 1998.
- ii. Del Nivel 2. Ajustes parciales a la lámina de planificación. Ajuste en la distribución espacial de usos del suelo que no modifican los objetivos y propósitos del plan, ni los objetivos de planificación originalmente propuestos.
- 13.6.1. Se ajustan los límites de las áreas o figuras que demarcan los diferentes usos del suelo originalmente planificados.
 - 13.6.2. Se refleja el límite de los 150 metros de zona, medidos a partir del reamojonamiento de 1998 practicado por el Instituto Geográfico Nacional.
 - 13.6.43. Se incorpora dentro de la Lámina de Usos de Suelo del Plan Regulador vigente, trazos de vialidad en la Zona Pública, autorizados por éste Municipio, que estarán destinadas al libre tránsito, posibilidad de usufructo prevista para esta zona y que se encuentra establecida en el artículo 22 de la Ley N° 6043.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

- 13.6.4. Se incorpora la última certificación de Patrimonio Natural del Estado ACT-OR-DR-144-14, de fecha 3 de febrero de 2014, emitida por la Dirección Regional del Área de Conservación Tempisque, Sistema Nacional de Áreas de Conservación.
- 13.6.5. Se cambian algunos de los usos del plan regulador, cambios que no exceden el rango de $\pm 25\%$ el área total originalmente establecida para cada uso de suelo.
- Se adecua la cartografía digital elaborada en la presente propuesta a la normativa que rige la materia, estableciendo un margen de tolerancia en la georreferenciación de los planos de catastro en la Lámina de Usos de Suelo de un $\pm 0,85$ metros.

Insumos utilizados:

- A. Demarcatoria de la zona pública realizada por el Instituto Geográfico Nacional, según avisos publicados en la Gaceta N° 221 del 17 de noviembre de 1997 y en la Gaceta N° 247 del 21 de diciembre de 1998.
- B. Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, promulgado por el Instituto Costarricense de Turismo, publicado en el Alcance Digital N°58 a La Gaceta N°63 del martes 2 de abril del 2013, niveles 1 y 2 del Capítulo 13 del citado manual.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

- C. Certificación de Patrimonio Natural del Estado ACT-OR-DR-144-14, de fecha 3 de febrero de 2014, emitida por la Dirección Regional del Área de Conservación Tempisque, Sistema Nacional de Áreas de Conservación.
- D. Oficio MT-2015-0188, del 1 de julio de 2015, de la Dirección de Planificación Sectorial del Departamento de Medios de Transporte del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, sobre trazado de Ruta Nacional N° 160 y Ruta Nacional N° 150 en la zona de Sámara.
- E. Levantamiento topográfico de red vial y mojones realizado por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Nicoya.
- F. Hoja cartográfica Garza.
- G. Ortofotos.
- H. Plan Regulador de Playa Sámara de 1981, aprobado por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en Sesión N° 3164, de fecha 9 de marzo de 1981; por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en Sesión N° 3270; de fecha 1 de setiembre de 1981; por la Municipalidad de Nicoya en Sesión Municipal N° 227 del 20 de octubre de 1981; y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 208 del 30 de octubre de 1981.

Tipo de proyecto

El Ajuste y Rectificación al Plan Regulador Costero de Playa Sámara, debe ser sometido a la aprobación del Honorable Concejo Municipal de Nicoya, del Instituto Costarricense de Turismo y del Instituto Nacional de Vivienda y



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

Urbanismo, conforme a lo establecido en los puntos 13.8.(Rectificaciones) y 13.9.(Ajustes) del Capítulo 13 del Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros del Instituto Costarricense de Turismo.

Localización general

El área sujeta a rectificación y ajuste comprende los terrenos abarcados por la lámina de zonificación original del plan regulador costero, así como aquellos terrenos hacia donde se extendió el límite de los ciento cincuenta metros de la franja de zona restringida a partir del reamojonamiento de 1998. Dentro del siguiente cuadro de coordenadas.

<i>LAMBERT</i>		<i>CRTM05</i>	
<i>368.15 E</i>	<i>206.75 N</i>	<i>1092.399 N</i>	<i>331.684 E</i>
<i>370.70 E</i>	<i>205.65 N</i>	<i>1091.371 N</i>	<i>334.719 E</i>

Localización específica

El área peticionada para rectificación y ajuste se ubica dentro de los mojones 126 al 374 del Instituto Geográfico Nacional. Se caracteriza por ser un polígono irregular, cuyos límites son: Norte: límite hasta donde se extiende la línea de los 150 metros de zona restringida a partir del reamojonamiento de 1998; Sur: línea demarcatoria de la zona pública (reamojonamiento de 1998); Este: Cerro Punta Indio; Oeste: Cerro Punta Sámara.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

El área antes individualizada abarca una superficie total aproximada de 105 hectáreas con 7700 metros cuadrados. Complementariamente a la zona descrita, en la elaboración de esta propuesta, se consideró un área aproximada de 22,75 hectáreas que corresponde a terrenos certificados como Patrimonio Natural del Estado.

Vida útil

La vida útil programada para la presente rectificación y ajuste al Plan Regulador Costero de Playa Sámara, se calcula en función de su horizonte de planificación, correspondiente a veinte años, el cual es el plazo máximo por el que se otorgaran las concesiones o las prórrogas de concesión.

Podrá extinguirse su vida útil en el momento en que un nuevo ordenamiento territorial determine un mejor objetivo de planificación al establecido en el Plan Regulador vigente.

IV. ACCIONES

1. Corrección del dibujo de la Lámina de Zonificación.
2. Modificación del texto del Reglamento de Zonificación.
3. Redacción de la **Justificación Técnica** para la Propuesta de Rectificación y Ajuste del Plan Regulador de Playa Sámara.
4. Aprobación, mediante acuerdo municipal, de la Propuesta de Rectificación y Ajuste al Plan Regulador, justificaciones técnicas y Propuesta de



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

Reglamento Autónomo de Cobro de Cánones al Plan Regulador de Playa Sámara, por parte del Concejo Municipal y orden de publicación en el diario oficial.

5. Petición del Concejo Municipal al Instituto Costarricense de Turismo y al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de la aprobación de la Propuesta de Rectificación y Ajuste del Plan Regulador de Playa Sámara.
6. Remisión de la Lámina de Usos de Suelo, Reglamento de Zonificación, justificaciones técnicas y Propuesta de Reglamento Autónomo de Cobro de Cánones al Plan Regulador de Playa Sámara a Imprenta Nacional Para su publicación en La Gaceta.
7. Publicación en La Gaceta de la Lámina de Usos de Suelo, Reglamento de Zonificación, justificaciones técnicas y Propuesta de Reglamento Autónomo de Cobro de Cánones al Plan Regulador de Playa Sámara.
8. Implementación de las nuevas disposiciones reguladoras por parte de la Municipalidad de Nicoya en la resolución de los casos concretos.

V. METAS

1. Lámina de Usos de Suelo, Reglamento de Zonificación y Propuesta de Reglamento Autónomo de Cobro de Cánones al Plan Regulador de Playa Sámara publicados en La Gaceta.
2. Casos concretos evaluados y solucionados mediante la aplicación de la nueva Lámina de Usos de Suelo y Reglamento de Zonificación.



PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN Y AJUSTE AL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA DE 1981 (JUSTIFICACIONES TÉCNICAS)

Responsables:

- **Dibujo:** Luis Alberto Pérez Hernández
- **Levantamiento Topográfico:** Ing. Alex Hernández Santana e Ing. Byron Rosales Morales.
- **Justificaciones Técnicas:** Lic. Rodrigo Alberto Acuña Obando.
- **Coordinación General:** Lic. Juan Carlos Oviedo Quesada