

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

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

El Plan Regulador es el resultado final de todos los estudios y análisis realizado para Playa Sámara; y se convierte en el instrumento legal que permite al ICT y a la Municipalidad de Nicoya, el efectivo control al desarrollo que se propone en el área de estudio.

Esta estrategia de estudio se plantea tanto en el Mapa de Zonificación como el Reglamento de Zonificación que lo acompaña. Ambos documentos se derivan de una serie de criterios de desarrollo, síntesis conceptual de todo el proceso de análisis.

1. CRITERIOS DE DESARROLLO

1. Respetar la vocación natural de los suelos.
2. Conservar y mantener los recursos naturales.
3. Lograr la comodidad y seguridad de los visitantes.
4. Generar fuentes de trabajo para el habitante local.
5. Producir ingresos económicos para la Municipalidad.
6. Crear incentivo para la inversión privada.
7. Crear las condiciones de un verdadero centro turístico.
8. Estructurar especialmente los espacios urbanos locales.
9. Proveer las necesidades de espacio para uso público de las facilidades recreativas.
10. Proveer la expansión urbana local y de tipo Residencial Recreativo.
11. Respetar los derechos adquiridos de propietarios y concesionarios actuales, en la medida de lo posible y ajustándose a las normas de la Ley N° 6043.
12. Obtener al menos el mismo número de lotes que existe actualmente.

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

13. Identificar los mejores sitios para los desarrollos hoteleros y de cabinas.
14. Dejar como máximo 25% para la Asociación de Desarrollo, Cooperativas de Turismo, Agrupaciones gremiales, etc., tal y como lo establece el inciso "C" del Artículo 57 de la Ley N° 6043.
15. Modificar al mínimo la estructura espacial existente para evitar altos costos económicos.
16. Hacer efectiva la norma de dimensionamiento de lotes establecida en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley N° 6043.
17. Respetar los 50 metros inalienables dejándolos libres para uso público.
18. No permitir el desarrollo de áreas peligrosas, sobre todas las ubicadas cerca de las desembocaduras de ríos y esteros.
19. Favorecer el desarrollo de Proyectos tipo Recreativo-Turísticos en propiedades inscritas dentro de la Zonas Marítimo Terrestre, incorporadas dentro del Plan.
20. Establecer como normas de densidad de los siguientes estándares mínimos:

a. Habitacional-Local	200 personas/Ha
b. Habitacional-Recreacional	80 personas/Ha
c. Recreación Cooperativa (Art. 57)	100 personas/Ha
d. Campamento	100 personas/Ha
e. Complejos Turísticos	150 personas/Ha
21. Favorecer la cobertura vegetal de las áreas públicas.

2. USOS DEL SUELO

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

En la lámina se detallan las propuestas concretas en relación a los usos del suelo más recomendados, de acuerdo a los estudios realizados.

A continuación se describen funcionalmente estos usos del suelo para Playa Samara.

1. ZONA PÚBLICA

Los 50 metros inalienables establecidos en la Ley N° 6043, Artículo 10, en el cual se lee que la *“ZONA MARITIMO TERRESTRE SE COMPONE DE DOS SECCIONES: LA ZONA PUBLICA, QUE ES LA FAJA DE CINCUENTA METROS DE ANCHO A CONTAR DE LA PLEAMAR ORDINARIA Y LAS AREAS QUE QUEDAN AL DESCUBIERTO DURANTE LA MAREA BAJA”* en el Artículo 11 se incluye *“SEA CUAL FUESE SU EXTENSION, LA OCUPADA POR TODO LOS MANGLARES DE LOS LITORALES CONTINENTALES E INSULARES Y ESTEREOS DEL TERRITORIO NACIONAL.”*

2. ZONA VERDE

Incluye las áreas de protección de estéreos, manglares, salidas de ríos y quebradas. Su función además es la protección de áreas de delicado equilibrio ecológico, es favorecer la cobertura vegetal en lugares de refugio de vida marítima y terrestre.

3. ZONA RESIDENCIAL EN ARRIENDO

Parte de la zona restringida que se dedica a las concesiones para uso Residencial-Recreativo de acuerdo a la Ley N° 6043. Incluye tanto aquellos lotes existentes y que cumplen con los requisitos de la ley, como los que resulten con el nuevo ordenamiento establecido por el Plan Regulador.

4. ZONA PRIVADAS

Lotes localizados dentro de la zona marítimo terrestre, pero que fueron debidamente inscritos de acuerdo al inciso 3° de la Ley N° 4558, y otras leyes.

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

La ley excluye a estas áreas del control establecido para el resto de la zona marítimo terrestre. Únicamente se harán recomendaciones que quedarán a juicio de los propietarios privados (Artículo 6° de la Ley N° 6043).

5. ZONA TURISTICA (HOSPEDAJE Y GASTRONOMÍA).

Áreas previstas para instalaciones dirigidas a satisfacer la demanda de bienes y servicios turísticos, tales como cabinas, cafeterías, deportes, restaurantes.

6. ZONA DE RECREACIÓN COOPERATIVA SIN FINES DE LUCRO.

Área dedicada para el uso indicado en el artículo 57 de la Ley N° 6043, o sea, el arriendo a Cooperativas de Turismo, Asociaciones, Sindicatos, etc., sin fines de lucro.

7. ZONA COMERCIAL TURÍSTICA.

Lotes destinados específicamente para comercio de tipo turístico, tales como artesanías, bares, abarrotes, artículos deportivos, etc.

8. ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS PÚBLICOS.

Área de uso público dedicada a los servicios para el usuario que no pernocta, o sea el visitante de menos de un día, incluye parqueo, parada de buses, baños, vestidores, duchas, servicios sanitarios.

9. ZONA INSTITUCIONAL.

Áreas dedicadas para las instalaciones de diversas instituciones de servicio al público: correo, bancos, guardia rural, puesto de salud, iglesia, escuela, cruz roja.

10. ZONA DE CAMPAMENTO.

Áreas dedicadas al hospedaje informal en tiendas o vehículos acondicionados para tal fin.

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

11. ZONA DEPORTIVA.

Sitios para la ubicación de canchas deportivas (fútbol, baloncesto, tenis) y otras instalaciones de tipo recreativo, tales como piscina, deportes de salón.

12. ZONA HOTELERA.

Área para la construcción de hoteles dirigidos a la demanda de hospedaje del turismo internacional y nacional. Incluye los servicios complementarios de gastronomía y recreación.

13. ZONA DE PROTECCIÓN.

Área de protección de las orillas de salida de ríos, esteros y quebradas, para evitar la erosión producto de la acción mecánica del agua y otras alteraciones.

3. COMUNICACIONES

En la Lámina se han señalado los principales comunicación propuestas, tanto terrestres como marítimos y aéreos. A continuación se detallan relaciones y funciones:

1. VIA INTERREGIONAL

Ruta que conecta Sámará con Nicoya y que constituye el eje principal del movimiento interregional, ya que recoge todo los otros flujos vehiculares provenientes de playas norte y sur de Sámará.

Derecho de Vía: 24 metros, ancho de calzada 9 metros.

2. VIA DE CIRCULACIÓN INTERNA

Vías que intercomunican los diferentes sectores de la playa de Sámará y que permite la circulación básica a las playas aledañas. Derecho Vía: 14 metros; ancho de calzada: 9 metros.

3. CAMINOS INTERNOS

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Red vial que se propone para ordenar especialmente el desarrollo futuro de Playa Sámara. Derecho vía: 11 y 7,5 metros; ancho de calzada: 7 y 4 metros. Estos lineamientos se conservan para que aquellas calles ya existentes, la nueva vialidad proyectada respetará un derecho de vía de 8,5 metros con una calzada de 6 metros.

4. INSTALACIONES

Deberán ser construidas por el Estado, para lograr el mejor funcionamiento del desarrollo.

1. ROTULOS DE PELIGRO

Deberían colocarse en lugares visibles, previniendo a los visitantes sobre eventuales peligros del área.

2. ROTULOS DE ORIENTACIÓN

Deberán indicar los principales servicios, direcciones, y otra información que requieren el visitante para satisfacer sus necesidades.

3. TORRES DE VIGILANCIA

Deben crearse un sistema de vigilancia, sobre todo los días de mayor influencia, para la seguridad de los bañistas y el control de las actividades en todo el sector playa-mar.

4. NÚCLEOS DE SERVICIOS TURÍSTICOS

Duchas, vestidores, servicios sanitarios y guardarropa. Estos servicios deberán ser administrados por la Municipalidad o dados en administración por ésta.

5. EDIFICIOS PÚBLICOS

Tales como escuelas, correos, Iglesia, puesto de salud, cruz roja y otros.

6. PARQUEOS PÚBLICOS

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Zona dedicada al aparcamiento de autos y buses que pueden ser administrados por la empresa privada o por la Municipalidad. Podrá brindarse otros tipos de servicios relacionados con el transporte automotor.

5. REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN.

“La Municipalidad del cantón de Nicoya, avisa por este medio a la comunidad del cantón, a los pobladores de Playa Sámara, a los solicitantes de concesión de la zona marítimo terrestre de Sámara y al público en general, la adopción del **Reglamento de Zonificación** de Playa Sámara; que consta del siguiente articulado”

ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

La Municipalidad del cantón de Nicoya, atendiendo a las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 y reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos en Playa Sámara, dicta el presente Reglamento de Zonificación, que será aplicable en toda la Zona Marítimo Terrestre comprendida entre las coordenadas de proyección:

LAMBERT		CRTM05	
368.15 E	206.75 N	1092.399 N	331.684 E
370.70 E	205.65 N	1091.371 N	334.719 E

Complementa este reglamento el mapa del Plan Regulador realizado para estos efectos, además de todas las normas legales y reglamentarias que no se le opongan sobre el desarrollo urbano y turístico. La zonificación tiene como objeto orientar el desarrollo físico del área en mención a fin de:

- a. Establecer el patrón de desarrollo recreacional-turístico más acorde a las condiciones naturales y que permita programar mejor la dotación de servicios básicos de equipamiento comunal, de servicios turísticos y de vías públicas, tanto por parte de los inversionistas privados como de las autoridades Locales y Estatales.

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

- b. Proteger los recursos naturales, estableciendo las reservas necesarias para garantizar una utilización racional de los recursos y la seguridad y el confort de los visitantes.
- c. Lograr el cumplimiento de las normas de la Ley 6043 y su Reglamento en lo relacionado con el uso del suelo en playas declaradas turísticas.
- d. Favorecer el desarrollo, la salud, la economía y el bienestar general de la población local y nacional.

REGULACIONES GENERALES

a- Zonas del Plan Regulador

Para efecto de este reglamento, la Zona Marítimo Terrestre de playa Samara queda dividida en las siguientes Zonas:

1	Zona Pública	ZP
2	Zona Verde y de Protección	ZVP
3	Zona Residencial en Arriendo	ZRA
4	Zonas privadas	ZP
5	Zona Turística	ZT
6	Zona Comercial Turística	ZCT
7	Zona de Servicios Turísticos Públicos	ZSTP
8	Zona Institucional	ZI
9	Zona de Campamento	ZC
10	Zona Deportiva	ZD
11	Zona Hotelera	ZH
12	Zona de Recreación Cooperativa	ZRC

b- Limitaciones de Uso Conflictivo

Cualquier uso conflictivo existente a la fecha de vigencia de este Reglamento, podrá continuarse en las siguientes limitaciones:

1. No podrá ampliarse o remodelarse sin la previa autorización de la Municipalidad de Nicoya y el Instituto Costarricense de Turismo
2. No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que este sea más compatible con el uso original a juicio de la Municipalidad y del ICT.

C-Certificado de Zona

A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad emitirá un Certificado de Uso en el que se hace constar el uso que le corresponde a determinado terreno, debidamente inscrita la concesión.

El Certificado de Uso será un requisito a presentar para efecto de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones. El Certificado de Uso puede referirse al uso permitido o al uso condicional de acuerdo a lo otorgado en la concesión.

D -Permiso de construcción, patente, y visados.

La Municipalidad de Nicoya no otorgará permiso de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones que contravenga la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento.

De igual manera, no se concederán patentes o permiso de uso de cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la Zonificación o el Reglamento.

ARTICULO 1° ZONA PÚBLICA

A- Propósito

Lograr el cumplimiento del capítulo III de las Ley N° 6043 en cuanto al derecho de uso público de los 50 metros medidos a partir de la pleamar ordinaria.

b- Localización

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

El límite de la zona Pública lo marca la línea de mojones colocados por el INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL.

c- Uso permitidos, condicionales y conflictivos

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 2° ZONA VERDE Y DE PROTECCIÓN

a- Propósito

Protección de las riberas del estero, conservación de áreas inestables, seguridad y confort del visitante.

b- Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZVP.

c- Uso permitido

- Forestal
- Deportes ligeros al aire libre
- Caminatas
- Equitación
- Parques

d- Usos condicionales

- Ranchos para almuerzo
- Casetas de baño
- Deportes bajo techo
- Servicios sanitarios
- Juegos de niños.

e- Usos conflictivos

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Toda construcción de carácter duradero que no sea de carácter recreacional.

f- Concesiones

En esta zona no se concederán concesiones su administración correrá a cargo de la Municipalidad.

ARTICULO 3º ZONA RESIDENCIAL EN ARRIENDO

a- Propósito

Permitir la recreación y esparcimiento de los concesionarios, de acuerdo al espíritu de la Ley N° 6043.

b- Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZRA.

c- Usos permitidos

- Vivienda
- Ranchos
- Deportes

d- Usos condicionales

- Cabinas
- Comercio turístico
- Puestos de frutas
- Puestos de artesanías

e- Usos prohibidos

- Industrias
- Apartamentos

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

- Centros comerciales
- Almacenes
- Depósitos de materiales
- Talleres
- Cualquier otra instalación que emita ruido, humo y vibración.

f- Requisitos

Superficie mínima:	200 m ²
Superficie máxima:	4000m ²
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. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	70%
Altura máxima:	10 m

g- Concesiones

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 4° ZONAS PRIVADAS

a- Propósitos

Aunque en esta zona no se puede aplicar la Ley N° 6043, se recomienda para uso residencial y turístico.

ARTICULO 5° ZONA TURÍSTICA

a- Propósito

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Dar cabida a las instalaciones de hospedaje y alimentación de los visitantes que demandan bienes y servicios hoteleros y de cabinas.

b- Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZT.

c- Usos permitidos

- Hotel
- Cabinas
- Restaurante
- Cafetería
- Bar
- Deportes

d- Usos condicionales

- Salón de baile
- Discoteque.

e- Usos conflictivos

Cualquier instalación que no sea estrictamente turística.

f- Requisitos

El interesado deberá presentar un **PROYECTO** del desarrollo del área solicitada a concesión donde se indique:

- Nombre y dirección del solicitante.
- Nombre del proyecto.
- Linderos del proyecto y área a desarrollar.
- Estudios de suelo e hidrología.
- Plano de ubicación de las instalaciones y de vialidad.

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

- Anteproyecto de las instalaciones.
- Secciones típicas longitudinales y transversales.
- Presupuesto estimado de la inversión.
- Forma de financiamiento.
- Estudio de viabilidad económica.
- Estudio de abastecimiento de agua potable.
- Procesamiento de aguas servidas (negras y jabonosas).
- Rendir garantía de cumplimiento (Artículo 56 del Reglamento).

El diseño espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:

Área destinada a zona verde	15%
Área recreativa	4%
Área equipamiento comercial	1%
Vías públicas y parqueos	15%
Retiros:	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	65 %
Altura máxima:	10 m

Además, deberán cumplirse todas las normas relativas a viabilidad que establece el INVU en el reglamento de fraccionamiento y urbanización.

g- concesiones

De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 6° ZONA COMERCIAL TURISTICA

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

a- Propósitos

Áreas dedicadas al comercio de bienes y servicios de consumo local y turístico.

b- Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZCT.

c- Usos permitidos

- Restaurante, cafetería, soda.
- Artículos fotográficos
- Agencias de viajes
- Artesanías y suvenires.
- Juegos de salón
- Panadería repostería
- Bar
- Licorera

d- Usos condicionales

- Supermercado y Minisúper
- Cabinas
- Salón de baile
- Oficinas profesionales
- Centros de enseñanza privados

e- Usos conflictivos

- Almacenes de productos agrícolas
- Talleres
- Industrias
- Toda instalación que afecte mediante olores, ruido, humo o vibración.

f- Requisitos

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Superficie mínima:	200 m ²
Superficie máxima:	2000 m ²
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. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	70%
Altura máxima:	5 m

g- Concesiones

De acuerdo a lo establecido a la Ley N° 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 7° ZONA DE SERVICIOS TURÍSTICOS PÚBLICOS

a- Propósitos

Proveer de los servicios básicos para los visitantes que no pernoctan en el área.

b- Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZSTP.

c- Usos permitidos

- Baños
- Vestidores
- Servicios sanitarios
- Parqueo
- Caseta de guarda
- Teléfono
- Primeros auxilios
- Información

-Pilas

-Ventas de frutas

d- Usos condicionales

-Cafetería

-Soda

-Ranchos de almuerzo campestre

-Parrillas

e- Usos conflictivos

Todo uso que no sea estrictamente de servicio al público.

f- Requisitos

Superficie mínima:	200 m ²
Superficie máxima:	2000 m ²
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. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	70%
Altura máxima:	5 m

g. Concesiones

De acuerdo a lo establecido a la Ley N° 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 8° ZONA INTITUCIONAL

a. Propósitos

Dar cabida a las instalaciones de servicios institucionales tales como, correo, telégrafo, puesto de salud, escuela, centro comunal, etc.

b. Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZI.

c. Usos permitidos

- Centros de enseñanza públicos
- Agencia bancaria
- Telégrafo
- Correo
- Puesto de salud
- Guardia rural
- Unidad sanitaria
- Ministerios
- Teléfonos
- Instituciones autónomas
- Iglesia
- Cruz Roja

d. Usos Condicionales

- Asociaciones
- Cooperativas
- Bancos

e. Usos Conflictivos

Cualquier instalación que no sea de carácter institucional.

f. Requisitos

Superficie mínima:	200 m ²
Superficie máxima:	2000 m ²

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Retiros:	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	70%
Altura máxima:	5 m

e. Concesiones

Las concesiones se darán a las Instituciones interesadas, de acuerdo al proceso establecido por la Ley N° 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 9° ZONA DE CAMPAMENTO

a. Propósitos

Permitir la instalación de tiendas de campaña y remolques que demanda este tipo de servicios.

b. Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZC.

c. Usos Permitidos

- Tiendas de campaña
- Remolques
- Servicios Sanitarios
- Duchas
- Vestidores
- Ranchos de almuerzo campestre
- Deporte al aire libre
- Parqueos

d. Usos condicionales

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

- Cabinas
- Juego bajo techo
- Cafetería
- Restaurante

e. Usos conflictivos

Cualquier uso no estrictamente recreativo-turístico.



f. Requisitos

Superficie mínima:	200 m ²
Superficie máxima:	2000 m ²
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. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	70%
Altura máxima:	5 m
Área mínima por tienda de campaña o remolque	50 m ²
Área máxima por tienda de campaña o remolque	200 m ²

g. Concesiones

De acuerdo a lo establecido a la Ley N° 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 10° ZONA DEPORTIVA.

a. Propósitos

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Permitir la práctica de deportes individuales y colectivos a los usuarios de los servicios hoteleros, cabinas, concesionarios y propietarios privados.

b. Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZD.

c. Usos Permitidos

- Deportes al aire libre (basketball, fútbol, tennis).
- Deportes bajo techo
- Juegos de salón
- Natación
- Juegos infantiles

d. Usos condicionales

- Sodas
- Cafeterías
- Abarrotes
- Artículos deportivos

e. Usos Conflictivos

- Residencias
- Comercios
- Industrias
- Almacenes
- Depósitos y materiales
- Talleres

f. Requisitos

Superficie mínima:	200 m ²
--------------------	--------------------

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Superficie máxima:	10,000 m ²
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. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	70%
Altura máxima:	5 m

g. Concesiones

Podrán solicitar concesiones las asociaciones de desarrollo, Asociaciones Deportivas o Instituciones relacionadas con el deporte.

ARTICULO 11° ZONA HOTELERA

a- Propósitos

Permitir la implementación de Proyectos de Hospedaje y Gastronomía dirigidos a satisfacer la demanda del turismo externo.

b- Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZH.

c- Usos permitidos

- Hotel
- Cabinas
- Apartamentos
- Restaurante
- Cafetería
- Bar
- Deportes

d- Usos condicionales

- Salón de baile
- Discoteque

e- Usos Conflictivos

Cualquier instalación que no sea estrictamente turística.

f- Requisitos

El interesado deberá presentar un **PROYECTO DE DESARROLLO** del área solicitada a concesión donde se indique:

- Nombre y dirección del solicitante.
- Nombre del proyecto.
- Linderos del proyecto y área a desarrollar.
- Estudios de suelo e hidrología.
- Plano de ubicación de las instalaciones y de vialidad.
- Anteproyecto de las instalaciones.
- Secciones típicas longitudinales y transversales.
- Presupuesto estimado de la inversión.
- Forma de financiamiento.
- Estudio de viabilidad económica.
- Estudio de abastecimiento de agua potable.
- Procesamiento de aguas servidas (negras y jabonosas).
- Rendir garantía de cumplimiento (Artículo 56 del Reglamento).

El diseño espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:

Área destinada zona verde:	15%
Área recreativa:	4%
Área equipamiento comercial:	1%

PLAN REGULADOR PLAYA SÁMARA

Vías públicas y parqueo:	15%
TOTAL	35%
Superficie mínima:	200 m ²
Superficie máxima:	60.000 m ²
Retiros:	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)

Además, deberán cumplirse todas las normas relativas a vialidad que establece el INVU en el Reglamento de Fracciones y Urbanizaciones.

g- Concesiones

De acuerdo con lo establecido en la Ley 6043.

ARTICULO 12° ZONA DE RECREACIÓN COOPERATIVA

a- Propósitos

Cumplir con el inciso c) del Artículo 57 de la Ley N° 6043 sobre la zona Marítimo Terrestre, que destina hasta un 25% del terreno arrendado para cooperativas, agrupaciones gremiales, sindicatos, etc.

b- Localización

Se encuentra distribuido a lo largo de todo el plan regulador con las siglas ZRC.

c- Usos Permitidos

- Cabinas
- Restaurantes
- Piscina
- Deportes

- Campamento
- Parqueo
- Servicios básicos

d- Usos Condicionales

- Salón de baile
- Restaurante
- Juego de Salón

e- Usos Conflictivos

Toda institución que no sea estrictamente recreativa-turística.

f- Requisitos

La Asociación o grupos interesados deberán presentar un PROYECTO, con los mismos requisitos señalados para los desarrollos en las Zonas Turísticas (ZT).

Superficie mínima:	200 m ²
Superficie máxima:	4000 m ²
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. (Decreto N° 37882-MP-H-TUR)
Cobertura máxima:	70%
Altura máxima:	10 m

g- concesiones

De acuerdo con lo establecido con la Ley N° 6043.

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

**PROPUESTA DE REGLAMENTO DE
COBRO DE CÁNONES**



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA (1981)

I. ANTECEDENTES LEGALES.

Del compendio de leyes, reglamentos y decretos relacionados con la gestión de la Zona Marítimo Terrestre, se toman en consideración las siguientes normas para la determinación del canon a cobrar y la forma de su administración, a saber:

- a) Que de acuerdo al Artículo 3 de La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N°6043, *"El usufructo y administración de la zona marítimo terrestre, tanto de la zona pública como de la restringida, corresponden a la municipalidad de la jurisdicción respectiva."*
- b) Que el artículo 48 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, señala que le *"corresponderá a la respectiva municipalidad percibir los cánones por concepto de las concesiones que otorgue."*
- c) Que el Artículo 49 del Reglamento a la Ley N° 6043, modificado vía Decreto Ejecutivo N° 37882-MP-H-TUR, establece la potestad municipal de regular vía reglamento los cánones a pagar por parte de los concesionario y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre.
- d) Que de acuerdo a los Artículos 50, 51 y 51bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (así reformado mediante Decreto N°37278-MP-H-T-DDL), recae en las Municipalidades la competencia para que a través de su oficina de valoraciones, o a través de una Federación o personal externo, pueda hacer la valoración de los terrenos de la zona marítimo terrestre bajo su administración para la determinación del canon.
- e) Que el Artículo 52 del Reglamento a la Ley N° 6043, modificado mediante Decreto Ejecutivo N°37882-MP-H-TUR, establece la posibilidad de establecer un porcentaje especial para aquellos casos de personas de escasos recursos.



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA (1981)

II. Introducción.

El Plan Regulador vigente de Playa Sámar de 1981, se caracteriza por abarcar áreas cuyo valor de la tierra es relativamente alto en comparación a otras Plataformas de Valores por Zona Homogéneas de otros planes reguladores costeros. Estos valores de la tierra ponen en cierta desventaja la capacidad financiera de la zona planificada para desarrollar proyectos de inversión total en el corto plazo, por lo que se deberá distribuir la inversión en los primeros diez años, para poder hacerla factible. Por tanto, la aplicación del porcentaje establecido en la norma general, teniendo en cuenta los nuevos valores, resulta poco atractivo para atraer proyectos de inversión, por lo que se mantendrá el máximo de los porcentajes autorizados por el Artículo 49 del Reglamento a la Ley N° 6043, resultaría lesivo para quienes desean invertir en la zona costera, para quienes tienen terrenos para vacacionar y para quienes residen permanentemente en la este sector costero. En caso de que los precios de la tierra suban a futuro la municipalidad se reserva el derecho de revisar los cánones cada cinco años.

En este sentido, el presente reglamento está centrado en la realidad económica del cantón y de los mercados de bienes inmuebles en la región, la cual ha sido afectada por una disminución en la afluencia de turismo nacional y extranjero, así como por las secuelas económicas del terremoto que afectó la región en 2012.

El porcentaje de canon a percibir por usos en la Zona Marítimo Terrestre procura asegurar la estabilidad de las finanzas municipales y la aceptabilidad de los montos absolutos de canon a pagar por los concesionarios. La competitividad de este Plan Regulador no estará dada por los montos relativos del canon a cobrar, sino por el monto absoluto a pagar por los concesionarios.



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA (1981)

III. 'Reglamento para la determinación del canon por concesión en zona marítimo terrestre'

Artículo 1. El presente reglamento tiene como finalidad normar el canon a cobrar por uso para las concesiones en la zona marítimo terrestre que abarca el Plan Regulador de Playa Sámara de 1981.

Artículo 2. Este reglamento formará parte integral del Plan Regulador de Playa Sámara de 1981, tal y como lo establece el Artículo 49 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 3. La periodicidad del cobro del canon por concesión en zona marítimo terrestre será anual de conformidad con el artículo 51 bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, pudiendo la Municipalidad fraccionar dicho cobro trimestralmente si así lo dispusiere.

Artículo 4. Para los atrasos y falta de pago del canon por concesión en la zona marítimo terrestre, se aplicaran las tasas para este efecto según lo establece la reglamentación municipal. En este sentido se cobrarán los intereses correspondientes, sin perjuicio de aplicar la sanción prevista en el inciso a) del Artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 5. Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y/o permisionarios de la zona marítimo terrestre se determinarán aplicando la metodología de valoración del Órgano de Normalización Técnica, basada en la plataforma de valores por zonas homogéneas y utilizando la siguiente tabla de porcentajes por uso de suelo, según los usos establecidos en el Reglamento de Zonificación:

USO DE SUELO	PORCENTAJE
ZONA RESIDENCIAL EN ARRIENDO	1%
ZONA HOTELERA	2%
ZONA TURÍSTICA	2%
ZONA COMERCIAL TURÍSTICA	2%
ZONA RECREACIÓN COOPERATIVA	1%

Artículo 6. Únicamente en el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trate de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para residentes locales, la Municipalidad podrá calcular el canon con base en el 0.25% del valor del avalúo de conformidad con el Artículo 52 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo terrestre.



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA (1981)

Artículo 7. El canon normado en el Artículo 5 de este reglamento aplicará únicamente sobre avalúos que adquieran su firmeza a partir de la publicación del presente reglamento.

Artículo 8. El canon podrá ajustarse cada vez que se ajusten los valores de las zonas homogéneas en la zona planificada, garantizando el atractivo para la inversión privada y a la vez protegiendo el equilibrio y la fortaleza de las finanzas municipales.



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA (1981)

ANEXO

JUSTIFICACION TÉCNICA PARA EL COBRO DEL CANON

Para la justificación técnica del canon a cobrar se utilizó la metodología aplicada para la evaluación financiera de proyectos, de tal manera que se determinara si el canon a cobrar por uso en la zona planificada es el pertinente para garantizar una gestión financiera sana en la Zona Marítimo Terrestre. En este caso la Municipalidad ha decidido tasar el canon de la siguiente manera; para el uso Residencial en Arriendo un 1 %, para el uso de Zona Turística 2 %, para uso Hotelero 2 %, para uso de Cooperativas 1 % y para el uso de Comercial Turístico el canon será de 2 %.

Metodología:

Como mencionáramos anteriormente la municipalidad decidió tasar los montos anteriores debido al impacto que tienen los precios de la tierra promedio para el cálculo del canon, rebajándolos al mínimo posible. Los ingresos se calcularon con base en un precio promedio de la tierra de 50.833.33 por metro cuadrado. Para el cálculo de los ingresos reales que financiaran las inversiones del Plan, se consideró el 60 % de los ingresos totales únicamente, de acuerdo a la Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento. Se consideró un cambio en la plataforma de valores con un factor de 0.05 anual acumulado de inflación al quinto año (0.20). Esto debido al cambio que debe hacerse en la plataforma cada cinco años. Los ingresos por usos se proyectaron a diez años, a partir del segundo año.

Se estructuró una matriz de inversiones necesarias para poner en mínimas condiciones de infraestructura en la zona planificada para la inversión y uso de los turistas. Las inversiones que se consideraron son las determinadas por el Departamento de ingeniería de la Municipalidad y de La Oficina de ZMT. Además se consideró incorporar el gasto corriente de la Oficina de la Zona Marítimo Terrestre.

Al final, se estructuró un flujo de caja que permitió observar la pertinencia del porcentaje del canon a cobrar en la zona planificada. Se aplicaron al flujo de caja, el cálculo de tres indicadores complementarios para evaluar la viabilidad de la decisión del canon a cobrar, a saber: VAN (Valor Actual Neto), TIR (Tasa Interna de Retorno) y la Razón Beneficio / Costo. Las ecuaciones utilizadas para el cálculo de estos tres indicadores son:

- a) Para el cálculo del VAN y la TIR se utilizó la siguiente ecuación:



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA (1981)

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{(1+k)^t} - I_0$$

V_t representa los flujos de caja en cada periodo t .

I_0 es el valor del desembolso inicial de la inversión.

n es el número de periodos considerado.

k , o **TIR** es el tipo de interés.

b) Para el cálculo de la relación Beneficio / Costo se utilizó la ecuación:

$$\text{Tasa Beneficio - Costo} = \frac{\text{Valor Presente de los Beneficios}}{\text{Valor Presente de los Costos}}$$

Este cálculo se realizó a una tasa de Costo de Capital de 6.7 %, similar a la Tasa Básica Pasiva emitida por el Banco Central al 21 de julio de 2014. Y para el valor de la maquinaria se utilizó un tipo de cambio de 540.72 por dólar.

Los resultados del modelo fueron los siguientes:

INDICADOR	VALOR
VAN	704.799.020
TIR	241.45 %
Razón Beneficio / Costo	4.43

Los resultados del modelo permiten observar que el canon a cobrar cubre las necesidades de inversión y el gasto corriente, y permite una protección significativa de las finanzas municipales. Por tanto es factible la aplicación de esta proporción del canon a cobrar. Para que el proyecto sea viable el VAN debe ser positivo, la TIR debe superar la tasa de costo de capital y la Razón Beneficio/Costo debe ser mayor que 1. Por tanto, el análisis del flujo de caja de este plan regulador cumple con todas estas condiciones.

Las condiciones y supuestos que deben prevalecer para garantizar los resultados de los indicadores son las siguientes:

a) La gestión del cobro del Canon debe ser eficiente. Es decir, se debe lograr el máximo (100 %) de la recaudación.

b) La gestión financiera del dinero recaudado debe ser eficiente.



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DEL CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA SÁMARA (1981)

- c) Las condiciones de la economía nacional son estables, similares al momento del cálculo.
- d) Las inversiones planificadas se realizan en tiempo.
- e) Se promueve y se logra la localización de empresas en todas las concesiones que aún están disponibles.



REGLAMENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE 'CANON POR CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMA TERRESTRE' PARA EL PLAN REGULADOR DE PLAYA ÁMARA (1981)

CONCEPTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
grosos incrementales										
grosos incrementales por 60 % Canon Uso Residencial en Arriendo	38.872.000	38.872.000	38.872.000	38.872.000	38.872.000	46.646.400	46.646.400	46.646.400	46.646.400	46.646.400
grosos incrementales por 60 % Canon Uso Zona Urbana	31.551.095	31.551.095	31.551.095	31.551.095	31.551.095	37.861.314	37.861.314	37.861.314	37.861.314	37.861.314
grosos incrementales por 60 % Canon Uso Hotelero	22.670.740	22.670.740	22.670.740	22.670.740	22.670.740	27.204.888	27.204.888	27.204.888	27.204.888	27.204.888
grosos incrementales por 60 % Canon Uso Cooperativas	2.206.437	2.206.437	2.206.437	2.206.437	2.206.437	2.647.724	2.647.724	2.647.724	2.647.724	2.647.724
grosos incrementales por 60 % Canon Uso Comercial	15.182.356	15.182.356	15.182.356	15.182.356	15.182.356	18.218.827	18.218.827	18.218.827	18.218.827	18.218.827
TOTAL DE INGRESOS INCREMENTALES	110.482.628	110.482.628	110.482.628	110.482.628	110.482.628	132.579.154	132.579.153	132.579.153	132.579.153	132.579.153
grosos incrementales										
BRAS DE INFRAESTRUCTURA										
ECTOR CAMBUTE										
aterial a Colocar (Lastre)	2.835.000									
onformación, Limpieza y Cunetas	70.000									
oncreto (Aceras)	9.600.000									
oncreto (Cordon y Caño)	3.600.000									
onstrucción Sistema de Drenaje	10.500.000									
ECTOR TORITO										
aterial a Colocar (Lastre)	6.804.000									
onformación, Limpieza y Cunetas	168.000									
oncreto (Aceras)	24.000.000									
oncreto (Cordon y Caño)	9.000.000									
onstrucción Sistema de Drenaje	1.680.000									
ECTOR MATAPALO										
aterial a Colocar (Lastre)	28.822.500									
onformación, Limpieza y Cunetas	682.500									
oncreto (Aceras)	24.000.000									
oncreto (Cordon y Caño)	9.000.000									
onstrucción de Alcantarilla de Cuadro	16.000.000									
TRAS INVERSIONES Y COSTOS										
amuneraciones										
ervicios										
ateriales y suministros	408.000	408.000	408.000	408.000	408.000	489.600	489.600	489.600	489.600	489.600
aguilaria, equipo y Mobiliario	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	52.525.142	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
ransferencias Corrientes										
ros gastos e imprevistos	7.408.500	70.400	70.400	70.400	70.400	2.650.737	84.480	84.480	84.480	84.480
TOTAL EGRESOS INCREMENTALES	155.578.500	1.478.400	1.478.400	1.478.400	1.478.400	55.665.480	1.774.080	1.774.080	1.774.080	1.774.080
ALDOS DE CAJA ANUALES	-45.095.872	109.004.228	109.004.228	109.004.228	109.004.228	76.913.674	130.805.073	130.805.073	130.805.073	130.805.073