

ALCANCE N° 212

**PODER EJECUTIVO
DECRETOS
DIRECTRIZ**

**REGLAMENTOS
MUNICIPALIDADES
AVISOS**

**INSTITUCIONES
DESCENTRALIZADAS
AUTORIDAD REGULADORA
DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
JUNTA DE PROTECCIÓN SOCIAL**

**RÉGIMEN MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ**

RÉGIMEN MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ

De conformidad con el Artículo N° 4, inciso 18 de la Sesión Ordinaria N° 52-2016 del 16 de diciembre del 2016, mediante el cual se acuerda adoptar formalmente el Plan Regulador Integral de Avellanas – Junquillal, y se autoriza su Publicación de conformidad con la Ley de Planificación Urbana y el Manual de elaboración de Planes Reguladores Costeros siendo que dicho plan cuenta con la Variable Ambiental según Resolución N° 326-2010-Setena del 18 de febrero del 2010, la aprobación por parte del Instituto Costarricense de Turismo, mediante acuerdo de Junta Directiva SJD-099-2016 del 20 de abril del 2016, tomado en la Sesión Ordinaria N°5927, artículo 5, Inciso III, del 18 de abril del 2016 y la aprobación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, según oficio de la Dirección de Urbanismo y Vivienda N° DUV 254-2016 del 01 de Noviembre de 2016.

1 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

Cuadro 10 Usos y áreas propuestas

CUADRO DE ÁREAS DE AVELLANAS JUNQUILLAL				
ZONA PROPUESTA	Sub Uso TAN	SIGLAS	HECTÁREAS	%
Área Núcleo Atracciones Turísticas	1-Servicios Básicos	TAN	0,33	0,22
	2-Esparcim. Público	TAN	0,21	0,14
	3-Comercio	TAN	3,29	2,18
Área Planificada para Desarrollo Turístico		TAP	40,16	26,64
Área Mixta para el Turismo y la Comunidad		MIX	41,72	27,68
Área Núcleo para la Comunidad		CAN	0,94	0,62
Área para Cooperativas		OAC	3,11	2,06
Área Residencial Comunitaria		CAR	8,05	5,34
Área Base para Pescadores Artesanales		CBP	0,77	0,51
Área para Protección		PA	5,04	3,34
Área para Desarrollo Futuro		FAD	29,23	19,39
Vialidad en ZMT		OAV	17,88	11,86
TOTAL			150,73	100,00

Propiedad Privada	PP	21,19
Vialidad ZP	OAV	0,28
Patrimonio Natural del Estado	P.N.E.	315,42

2 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 1: ZONA PÚBLICA

a. Definición

Espacio destinado a apoyar acciones tendientes a conservar y mejorar las condiciones para facilitar el uso público de las playas. Es una franja de 50 metros de ancho medidos a partir de la línea de pleamar ordinaria, delimitada por los mojones del Instituto Geográfico Nacional (IGN).

La Zona Pública no podrá ser objeto de ocupación alguna. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de personas. No se permitirá el paso de vehículos automotores ni de animales de carga. El desalojo progresivo de aquellas edificaciones o instalaciones ilegales y su remoción, forman parte del programa de ordenamiento de la ZMT.

Se utilizarán como senderos peatonales aquellas vías en Zona Pública donde sea suprimido el tránsito vehicular. En la zona pública está prohibida toda actividad tendiente a modificar el estado natural de la misma, entre ellas la chapia y la práctica de raleo de bosque.

El concesionario colindante con la Zona Pública deberá colaborar con el mantenimiento, protección y mejoramiento de los recursos naturales existentes en ella, aportando recursos a la Municipalidad para que sean utilizados en el sector. Estas acciones deberán ser apoyadas, asesoradas y fiscalizadas por el Instituto Costarricense de Turismo y la Municipalidad de Santa Cruz.

Artículo 2: ZONA PROTECCIÓN (PA)

a. Definición

Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) represente una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera.

b. Propósito

Protección de: franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal.

El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de la variable ambiental.

c. Localización

La Zona de Protección ha sido delimitada en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas P.

d. Usos permitidos

Miradores
Áreas de estar
Senderos peatonales
Reforestación y otros similares

e. Usos no permitidos

Hospedaje
Residencias
Comercio y en general
Cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.

f. Concesiones

Según lo establecido en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

Artículo 3: ÁREA NÚCLEO PARA ATRACCIONES TURÍSTICAS (TAN)

a. Definición

Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

b. Propósito

Es el Centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

c. Localización (TAN 1)

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 1.

d. Usos permitidos

Los usos permitidos de **SERVICIOS BÁSICOS** son:

- Guarda ropa
- Sanitarios
- Duchas
- Salvamento
- Medico
- Información
- Comunicaciones
- Parqueos

e. Localización (TAN 2)

El Área Núcleo para Atracciones Turísticas se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 2.

f. Usos permitidos

Los usos permitidos de **ESPARCIMIENTO PÚBLICO** son:

- Canchas deportivas
- Juegos infantiles
- Zonas de descanso
- Parques recreativos

g. Localización (TAN 3)

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 3.

h. Usos permitidos

Los usos permitidos de **COMERCIO** son:

Café
Soda
Restaurante
Fuentes de soda
Tiendas
Artesanías
Panaderías
Servicios
Abarrotes

i. Usos no permitidos

Los Usos No Permitidos son:

Alojamiento turístico
Piscinas
Vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

j. Concesión

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley 6043 y su Reglamento al otorgarse las concesiones.

k. Requisitos

Área mínima y máxima

Servicios básicos:	Mínimo:	200 m ²
	Máximo:	5 000 m ² , cada lote
Esparcimiento:	Mínimo:	200 m ²
	Máximo:	10 000 m ² , cada lote.
Comerciales:	Mínimo	200 m ²
	Máximo	5 000 m ² , cada lote

Cobertura Hasta un máximo de 75 %

Densidad N/A

Altura Servicios Básicos (TAN 1): 1 piso en 7.5 metros máximo

Esparcimiento Público (TAN 2): 1 piso en 7.5 metros máximo

Comerciales Turísticas (TAN 3): 2 pisos en 10 metros máximo

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.

Artículo 4: ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO (TAP)

a. Definición

Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y bajas. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

b. Propósito

Promover el desarrollo de empresas y actividades turísticas en baja densidad.

c. Localización

El Área Planificada para el Desarrollo Turístico se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAP.

d. Usos permitidos

Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT.

El tipo y características de las empresas corresponderán a las indicadas en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

e. Usos no permitidos

Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

f. Concesiones

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

g. Requisitos

Área mínima y máxima

Empresas de hospedaje:	Mínimo:	2 500 m ²
	Máximo:	60 000 m ² , cada lote
Otro tipo de empresa:	Mínimo:	1 000 m ²
	Máximo:	3 000 m ²

Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad De 20 a 50 habitaciones/hectárea

Altura 14 metros de altura máxima

Demostrar que se cuenta con la capacidad de un adecuado tratamiento de aguas servidas.
Demostrar que se cuenta con la capacidad de suministro de agua potable.

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.

Artículo 5: ZONAS MIXTAS DE SERVICIOS BÁSICOS (MIX)

a. Definición

Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el Reglamento de empresas de hospedaje turístico.

b. Propósito

Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el Reglamento de empresas de hospedaje turístico.

c. Localización

Las Zonas Mixtas de Servicios Básicos (Turístico y Comunal) se han ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas MIX.

d. Usos permitidos

Uso turístico: Empresas turísticas con declaratoria turística emitida por el ICT.

El Tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

Hospedaje con tiendas para acampar: Recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas.

Uso Residencial:

- Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia.
- Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento.

Comercio: Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, suvenir y pequeños comercios.

e. Usos no permitidos

Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

f. Concesiones

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

g. Requisitos

Área mínima y máxima

Uso turístico: Mínimo 500 m²;
Máximo 10,000 m² cada lote.

Hospedaje con tiendas para acampar: Mínimo 500 m²
Máximo 2,000 m².

Uso vivienda: 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.

Uso comercial: Mínimo 200 m²
Máximo 2,000 m².

Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad Turismo: De 20 a 50 habitaciones/hectárea
Hospedaje con tiendas para acampar: No aplica
Vivienda: Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación.
Comercio: Una unidad comercial por lote

Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo.

Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar: 1 piso en 5 metros de altura.

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.

Artículo 6: ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD (CAN)

a. Definición

Áreas Núcleo para la Comunidad (CAN): Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales.

b. Propósito

Mantener y/o preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales.

c. Localización

El Área Núcleo para la Comunidad se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAN.

d. Usos permitidos

Instalaciones destinadas a servicios públicos, escuelas, iglesia, seguridad, bomberos, recreación y otros necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales cuando estos existan.

e. Usos no permitidos

Vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

f. Concesiones

Deberá cumplirse con los requerimientos que establece la Ley 6043 y su Reglamento.

g. Requisitos

Área mínima y máxima

Mínimo:	200 m ²
Máximo:	5 000 m ² ; Cada lote

Cobertura Hasta un máximo del 50% en el caso de construcciones.

Densidad N/A

Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo

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.

Artículo 7: ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA (CAR)

a. Definición

Área Residencial Comunitaria (CAR): Áreas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.

b. Propósito

Cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.

c. Localización

El Área Residencial Comunitaria se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAR.

d. Usos permitidos

Vivienda unifamiliar para pobladores locales.

Pequeños negocios integrados a las viviendas.

Uso comunal: Se permiten parques recreativos, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.

e. Usos no permitidos

Alojamiento con fines comerciales, alojamiento para alquiler y otro que no esté en los permitidos.

f. Concesiones

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley 6043 y su Reglamento.

g. Requisitos

Área 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.

Cobertura Hasta un máximo de 70%

Densidad Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación.

Altura 2 pisos en 10 metros máximo

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.

Artículo 8: ÁREA PARA COOPERATIVAS (OAC)

a. Definición

Áreas para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o

confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, todas ellas sin ánimo de lucro.

b. Propósito

Instalaciones de recreo, esparcimiento, descanso y vacaciones de agrupaciones sin fines de lucro.

c. Localización

El Área para Cooperativas se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas OAC.

d. Usos permitidos

Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas, áreas recreativas y similares.

e. Usos no permitidos

Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro.

f. Concesiones

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley 6043 y su Reglamento.

g. Requisitos

Área	Las Áreas mínima y Máxima por cada lote, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el artículo N° 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
Cobertura	Hasta un máximo de 60%
Densidad	De 20 a 50 habitaciones /hectárea
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo
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.

Artículo 9: ÁREA PARA USO FUTURO

a. Definición

Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro de los 150 metros del área restringida de la ZMT.

b. Propósito

Áreas reservadas para desarrollo futuro en la ZMT. Estas áreas podrán reconvertirse a cualquiera de los usos contemplados en este manual en futuros procesos de actualización y/o modificación del plan en cuestión.

c. Localización

El Área para desarrollo futuro se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas FAD.

d. Usos permitidos

No aplica

e. Usos no permitidos

No aplica

f. Concesiones

No aplica

g. Requisitos

Área	No aplica
Cobertura	No aplica
Densidad	No aplica
Altura	No aplica
Retiros	No aplica

Artículo 10: ÁREA PARA VIALIDADES

a. Definición

Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro de los 150 metros del área restringida de la ZMT.

b. Propósito

Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.

c. Localización

Las áreas para Vialidad se encuentran a todo lo largo y ancho de la zonificación del plan.

d. Usos permitidos

Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.

e. Usos no permitidos

Cualquiera que no sea vialidad.

f. Concesiones

No se darán en concesión por ser vías públicas.

TRANSITORIOS

Transitorio I. Todas las concesiones que hayan sido otorgadas por la Municipalidad de Santa Cruz con base en disposiciones reglamentarias anteriores, y se encuentren debidamente inscritas en el Registro Nacional de Concesiones, podrán perpetuar los derechos legales concedidos por el contrato de concesión hasta el vencimiento de éste. Una vez finalizado el contrato, deberán observarse, en forma completa, todas las disposiciones dictadas en el presente Reglamento.

3 REGLAMENTO PARA EL COBRO DE CANON POR CONCESIÓN

Artículo 1. La presente reglamentación tiene como fin determinar el porcentaje a aplicar para el cálculo anual del canon derivado de una concesión de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 2. Este reglamento formará parte integral del Plan Regulador Integral de Avellanas – Junquillal, tal y como lo establece el artículo 46 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 3. El cobro del canon por concesión en zona marítimo terrestre se hará de forma trimestral de conformidad con el artículo 51 bis del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 4. En el supuesto de atraso o falta de pago del canon por concesión en la zona marítimo terrestre, la Municipalidad con base en la tasa calculada para este fin, cobrará 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 regularán aplicando los siguientes porcentajes:

Uso Residencial Comunitario	2.5 %
Uso Desarrollo Turístico	3.5 %
Uso Cooperativas	3.5 %
Uso Base para Pescadores	2.5 %
Uso comercial	4.5 %

Artículo 6. 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.

Artículo 7. El porcentaje del canon fijado mediante el artículo 5 de este reglamento aplicará únicamente sobre avalúos que adquieran su firmeza a partir de la publicación de este reglamento.

Artículo 8. El canon podrá ajustarse cada vez se ajusten los valores en 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.

Para ver la justificación técnica para el cobro del canon para el Plan Regulador Integral de Avellanas – Junquillal, se puede consultar en el anexo 11.

Aspectos Generales:

Localización en la Provincia de Guanacaste, Cantón de Santa Cruz, Distrito de Veintisiete de abril. Se asocia al Expediente N° EAE-01-2008-SETENA con la Resolución N° 326-2010-Setena y fue promovido por EL Instituto Costarricense de Turismo y la Municipalidad de Santa Cruz.

Corresponde al apartado final del análisis introducción de la variable ambiental, a la propuesta del Plan Regulador Integral de Avellanas - Junquillal. Provincia de Guanacaste, cantón Santa Cruz, distrito Veintisiete de abril. Documento técnico para ser presentado como parte del proceso de evaluación ambiental según lo estipulado por el decreto ejecutivo N° 32967 MINAET– Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA) Parte III.

Introducción

Antes de presentar la propuesta de Reglamento de Desarrollo Sostenible es importante aclarar, en relación con el Patrimonio Natural del Estado (PNE), que si bien es cierto éste espacio no se regula con un Plan Regulador, su inclusión en el reglamento obedece a los requerimientos establecidos por la Ley Orgánica del Ambiente en su capítulo N° 7, sobre la Planificación Ambiental Estratégica; así como lo establecido en el Manual de Aplicación de la Variable Ambiental (IFAS) de la Secretaría Técnica Ambiental, en donde no es posible excluir dicho espacio de los lineamientos ambientales en razón de que forma parte de un conjunto territorial, pero es claro que no de lo ordenado mediante el Plan Regulador aplicable a la Zona Marítimo Terrestre y por tanto lo que toma en cuenta tanto el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y la Municipalidad de Santa Cruz, es lo referente al concepto y contexto de la viabilidad ambiental respectiva para la ZMT, que no corresponde al Patrimonio Natural de Estado.

Para el espacio de Patrimonio Natural del Estado las normas serán de aplicación por parte del Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE), conforme a lo que se consigna en el DECRETO, N° 35868-MINAET, Reglamentación del artículo 18 de la Ley Forestal, N° 7575 y modificación de los artículos 2 y 11 del Reglamento de la Ley Forestal N° 7575, Decreto Ejecutivo N° 25721-MINAE, en materia de licencias y gestión ambiental y lo que sea conducente derivado de los manuales de evaluación de impacto ambiental de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y lo que corresponda conforme a la Ley Organiza del Ambiente (7554).

El Reglamento de Desarrollo Sostenible responde a un proceso de planificación del territorio costero donde se ha implementado la integración de la variable ambiental en la determinación de usos del suelo conforme a lo que se indica en el Manual de Instrumentos Técnicos para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA) - PARTE III) publicado por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

En este contexto los objetivos son los siguientes:

1. Integrar la variable ambiental en el Plan Regulador
2. Concatenar normativas ambientales con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Plan Regulador en materia de las actividades posibles en sector sujeto de regulación costera.
3. Definir las normas que permitan verificar que los usos del suelo que se den en el espacio sujeto de ordenamiento territorial sean consonantes con las condiciones de zonificación ambiental, capacidad de carga ambiental y las limitantes que fueron identificadas en el sector.

El reglamento propuesto será aplicable únicamente en el espacio del Distrito 3° Veintisiete de abril, del Cantón 3° Santa Cruz, de la Provincia 5° Guanacaste de la República de Costa Rica comprendido del sector costero turístico de Playa Avellanas - Junquillal, delimitado entre los mojones IGN N° 76 y el N° 491 más 161 metros, localizado entre las siguientes coordenadas Lambert Norte:

246 325 N – 334887 E y 238 136 N – 338201 E.

y la *proyección CRTM-05* :

11311882 N – 298563 E y 1123686 N – 301871 E

Esta normativa es aplicable a los terrenos ubicados dentro de la zona marítima terrestre del sector de planificación del Plan Integral de Avellanas - Junquillal. Las disposiciones aquí presentadas son de acatamiento obligatorio para los concesionarios de inmuebles en este sector.

La responsabilidad ambiental de la aplicación de la normativa que subyace en el Reglamento de Desarrollo Sostenible, le compete a la titular administradora de la Zona Marítimo Terrestre a la Municipalidad de Santa Cruz, como instrumento de control de implementación de la variable ambiental en el plan regulador de usos del suelo, por parte de las personas físicas o jurídicas, que resultaren sujetos de concesión de los terrenos en la ZMT en cuestión.

Los espacios bajo la denominación de Patrimonio Natural del Estado, corresponderá al MINAE, la responsabilidad de aplicación de la normativa derivada del presente reglamento, según los usos que se autoricen en esos terrenos y de conformidad con los requisitos establecidos en el DECRETO, N° 35868-MINAET, Reglamentación del artículo 18 de la Ley Forestal, N° 7575 y modificación de los artículos 2 y 11 del Reglamento de la Ley Forestal N° 7575, Decreto Ejecutivo N° 25721-MINAE

En el plano metodológico, el reglamento se deriva de la revisión de las normativas que lo sustentan tales como la Ley Orgánica del Ambiente (N° 7494) y los reglamentos de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA) N° 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC y 32967-MINAE, la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento (N° 6043) y la Ley de Planificación Urbana (N° 4240), que coadyuvan a definir los alcances en la relación entre el control y mitigación de impactos ambientales y los usos del suelo resultantes del ordenamiento territorial que sustenta la integración la variable ambiental en los planes reguladores.

Entre los aspectos técnicos y considerando los resultados derivados del Análisis de Alcance Ambiental, el Mapa Base Ambiental (láminas 5) se sobrepone con la propuesta de usos del suelo del Plan Regulador a fin de determinar el grado de concordancia entre ambos, cuyo producto final son los Mapas de Zonificación Ambiental (lámina 6, 7 y 8). Cada una de las zonas propuestas es identificada, utilizando nomenclatura similar a la urbanística, se describen las condiciones generales de la misma, y se establecen las condicionantes ambientales derivadas del análisis IFA. Finalmente son establecidos los lineamientos ambientales generales que deberán incluir la temática del desarrollo propuesto.

ARTÍCULO 1.- ZONIFICACIÓN AMBIENTAL DE USO DEL SUELO

A continuación se presenta la propuesta de Zonificación Ambiental de Uso del Suelo para el *sector costero turístico de Playa Avellanas - Junquillal*, que deberá ser adoptado por la Municipalidad de Santa Cruz.

La zonificación ha sido el resultado de armonizar la propuesta del Plan Regulador con el mapa de Zonificación Ambiental. Así mismo considera el sector de Patrimonio Natural del Estado (PNE) en lo referente a concordancia con las condiciones de base ambientales del territorio, aunque ello no forme parte del Plan Regulador en sí y establece normas aplicables al mismo, conforme a los requerimientos de la Ley Orgánica del Ambiente y valorando que dicho espacio puede ser sujeto de uso, conforme a lo establecido en la Ley Forestal N° 7575 y la reglamentación de artículo 18 de la citada ley.

De esta forma para cada una de las zonas propuestas dispone de un texto reglamentario que la define y la describe al tiempo que establece las condicionantes ambientales, que se derivan del análisis IFA asociado.

ARTÍCULO 2.- AREA PARA PROTECCION (PA)

a. Definición AREA PARA PROTECCION (PA) Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) represente una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera.		
b. Condicionantes del Plan Regulador	Usos de la zona	Protección de: franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal.
	Localización	La Zona de Protección ha sido delimitada en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas P.
c. Condicionantes ambientales derivada del análisis IFA	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio
	Usos de la zona	Miradores, áreas de estar, senderos peatonales, reforestación y otros similares
	Localización	La Zona de Protección ha sido delimitada en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas PA.

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Respetar los retiros a las zonas de protección.
- Reforestar con especies endémicas la zona para promover la permanencia y atracción de fauna.
- No verter aguas sin tratar hacia los cuerpos de agua superficial.
- Utilizar trampas de sedimentación para evitar el arrastre de sedimentos hacia los cuerpos de agua superficial.

ARTÍCULO 3.- AREA NUCLEO PARA ATRACCIONES TURISTICAS (TAN)

a. Definición

ÁREA NUCLEO PARA ATRACCIONES TURISTICAS (TAN): Es el Centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.		
b. Condiciones del Plan Regulador	Usos de la zona	Servicios Básicos: Guardarropa, Sanitarios, Duchas, salvamento, médico, información, comunicaciones, parques. Esparcimiento Público: canchas deportivas, juegos infantiles, zonas de descanso, parques recreativos. Comerciales Turísticas: Café, soda, restaurante, fuentes de soda, tiendas, artesanías, panaderías, servicios y abarrotes.
	Localización	Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN
	Condicionantes ambientales derivada del análisis IFA	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio.
c. Condicionantes ambientales derivada del análisis IFA	Usos de la zona	Cobertura máxima del 75%. Servicios básicos mínimo 200 m ² - máximo 5.000 m ² cada lote. Esparcimiento mínimo 200 m ² y máximo 10.000 m ² cada lote. Comerciales mínimo 200 m ² , máximo 5.000 m ² . 1 piso 7.5 m.
	Localización	Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN
	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio.

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas negras y grises para reducir la posibilidad de impacto al acuífero dada la alta vulnerabilidad del mismo.
- Respetar las áreas máximas de construcción, altura y número de pisos, áreas verdes y otras establecidas en el Plan Regulador.
- Respetar los retiros establecidos en el Plan Regulador.
- Desarrollar actividades relacionadas con el uso permitido.

ARTÍCULO 4.- AREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURISTICO (TAP)

a. Definición AREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURISTICO (TAP) Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y bajas Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, ambos dictados por el ICT.		
b. Condicionantes del Plan Regulador	Usos de la zona	Empresas turísticas con la <u>declaratoria turística emitida por el ICT</u> . El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de

		las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT
	Localización	El Área Planificada para el Desarrollo Turístico se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAP.
c. Condicionantes ambientales derivadas del análisis IFA	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio.
	Usos de la zona	Por ser una zona de mediana densidad con una cobertura del 70%, los usos permitidos admiten edificaciones de hasta 14 metros de altura, en terrenos entre 2 500 a 60.000 m ² con una densidad máxima de 20 a 50 hab/ha, con un 30% de áreas verdes. Otro tipo de empresa entre 1 000 a 3 000 m ² .
	Localización	El Área Planificada para el Desarrollo Turístico se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAP.

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Realizar los estudios de geotecnia y respetar las recomendaciones establecidas para el diseño cimentación de las obras.
- Las edificaciones deben cumplir con las especificaciones del Código Sísmico.
- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas negras y grises para reducir la posibilidad de impacto al acuífero dada la alta vulnerabilidad del mismo.
- Reforestar con especies endémicas la zona para promover la permanencia y atracción de fauna.
- Respetar las áreas máximas de construcción, altura y número de pisos y otras en el Plan Regulador.
- El diseño de la infraestructura debe guardar la armonía con el entorno.

ARTÍCULO 5.- ZONA MIXTA (MIX)

a. Definición

ZONA MIXTA DE TURISMO Y COMUNIDAD (MIX)

Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio, hospedaje con tiendas para acampar y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico.

b. Condicionantes del Plan Regulador	Usos de la zona	<p>Uso turístico: Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT.</p> <p>El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar: - Recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas.</p> <p>Uso Residencial: - Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia. - Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento.</p> <p>Comercio: Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, souvenir y pequeños comercios.</p>
	Localización	Las Zonas Mixtas de Servicios Básicos (Turístico y Comunal) se han ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas MIX.
c. Condicionantes ambientales derivada del análisis IFA	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales El impacto ambiental potencial es medio.
	Usos de la zona	Uso turístico: Mínimo 500 metros ² ; Máximo: 10,000 m ² cada lote
		Hospedaje con tiendas para acampar: mínimo 500 m ² máximo 2000 m ²
		Uso vivienda: Mínimo: 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.
		Uso comercial: mínimo 200 m ² máximo 2000 m ²
	<p>Coberturas 70%</p> <p>Turismo: De 20 a 50 habitaciones /hectárea.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hospedaje con tiendas para acampar: No aplica • Vivienda: Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación. • Comercio: Una unidad comercial por lote. <p>2 pisos en 10 metros de altura máximo. Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar: 1 piso en 5 metros de altura</p>	

	Localización	Las Zonas Mixtas (Turístico y Comunidad) se han ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas MIX.
--	---------------------	---

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Realizar los estudios de geotecnia y respetar las recomendaciones establecidas para el diseño cimentación de las obras.
- Las edificaciones deben cumplir con las especificaciones del Código Sísmico.
- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas negras y grises para reducir la posibilidad de impacto.
- Reforestar con especies endémicas la zona para promover la permanencia y atracción de fauna.
- Respetar las áreas máximas de construcción, altura y número de pisos, áreas verdes y recreativas establecidas en el Plan Regulador.
- El diseño de la infraestructura debe guardar la armonía con el entorno.

ARTÍCULO 6.- AREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD (CAN)

a. Definición AREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD (CAN) Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales.		
b. Condicionantes del Plan Regulador	Usos de la zona	Instalaciones destinadas a servicios públicos, escuelas, iglesia, seguridad, bomberos, recreación y otros necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales cuando estos existan.
	Localización	El Área Núcleo para la Comunidad se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAN.
c. Condicionantes ambientales derivadas del análisis IFA	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio.
	Usos de la zona	Por ser una zona de mediana densidad con una cobertura del 50%, los usos permitidos admiten edificaciones de hasta 2 pisos, en terrenos entre 200 a 5000 m ²
	Localización	El Área Núcleo para la Comunidad se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAN.

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas negras y grises para reducir la posibilidad de impacto al acuífero dada la alta vulnerabilidad del mismo.

- Respetar las áreas máximas de construcción, altura y número de pisos, áreas verdes y recreativas establecidas en el Plan Regulador.
- Respetar los retiros establecidos en el Plan Regulador.
- Desarrollar actividades relacionadas con el uso permitido.
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales.
- Evitar que los sistemas de desfogue de aguas propicien la erosión o cualquier tipo de contaminación.
- Realizar los estudios de geotecnia y respetar las recomendaciones establecidas para el diseño cimentación de las obras.
- Reforestar con especies endémicas la zona para promover la permanencia y atracción de fauna.

ARTÍCULO 7.- AREA RESIDENCIAL COMUNITARIA (CAR)

<p>a. Definición AREA RESIDENCIAL COMUNITARIA (CAR) Áreas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.</p>		
<p>b. Condicionantes del Plan Regulador</p>	<p>Usos de la zona</p>	<p>Vivienda unifamiliar para pobladores locales.</p> <p>Pequeños comercios integrados a las viviendas.</p> <p>Uso comunal: Se permiten parques recreativos, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.</p>
	<p>Localización</p>	<p>El Área Residencial Comunitaria se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAR.</p>
<p>c. Condicionantes ambientales derivadas del análisis IFA</p>	<p>Condicionantes ambientales</p>	<p>La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales.</p> <p>El impacto ambiental potencial es medio.</p>
	<p>Usos de la zona</p>	<p>Por ser una zona con una cobertura del 70%, los usos permitidos admiten edificaciones de hasta 2 pisos en 10 metros.</p> <p>Las áreas mínima y máxima porcada lote, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.</p> <p>Vivienda: Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote.</p>

		Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación.
	Localización	El Área Residencial Comunitaria se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAR.

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas negras y grises para reducir la posibilidad de impacto al acuífero dada la alta vulnerabilidad del mismo.
- Respetar las áreas máximas de construcción, altura y número de pisos, áreas verdes y recreativas establecidas en el Plan Regulador.
- Respetar los retiros establecidos en el Plan Regulador.
- Desarrollar actividades relacionadas con el uso permitido.
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales.
- Evitar que los sistemas de desfogue de aguas propicien la erosión o cualquier tipo de contaminación.
- Realizar los estudios de geotecnia y respetar las recomendaciones establecidas para el diseño cimentación de las obras.
- Reforestar con especies endémicas la zona para promover la permanencia y atracción de fauna.

ARTÍCULO 8- AREA PARA COOPERATIVAS (OAC)

a. Definición		
AREA PARA COOPERATIVAS (OAC): Áreas para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, todas ellas sin ánimo de lucro.		
b. Condicionantes del Plan Regulador	Usos de la zona	Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas, áreas recreativas y similares.
	Localización	El área para Cooperativas se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas OAC.
c. Condicionantes ambientales derivada del análisis IFA	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio.
	Usos de la zona	Por ser una zona con una cobertura del 60%, los usos permitidos admiten edificaciones de hasta 2 pisos en 10 metros de altura máxima, en terrenos entre 500 a 4.000 m ²

	Localización	El área para Cooperativas se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas OAC.
--	---------------------	---

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas negras y grises para reducir la posibilidad de impacto al acuífero dada la alta vulnerabilidad del mismo.
- Respetar las áreas máximas de construcción, altura y número de pisos, áreas verdes y recreativas establecidas en el Plan Regulador.
- Respetar los retiros establecidos en el Plan Regulador.
- Desarrollar actividades relacionadas con el uso permitido.
- Canalizar adecuadamente las aguas pluviales.
- Evitar que los sistemas de desfogue de aguas propicien la erosión o cualquier tipo de contaminación.
- Realizar los estudios de geotecnia y respetar las recomendaciones establecidas para el diseño cimentación de las obras.
- Reforestar con especies endémicas la zona para promover la permanencia y atracción de fauna.

ARTICULO 9.- AREA PARA USO FUTURO (FAD)

a. Definición		
AREA PARA USO FUTURO (FAD):		
Áreas reservadas para desarrollo futuro Para decidir si las FAD pueden ser o no utilizadas para desarrollo, es necesario revisar el plan general de uso de la tierra.		
b. Condicionantes del Plan Regulador	Usos de la zona	Área reservada para desarrollo futuro en la ZMT.
	Localización	El Área para Uso Futuro se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas FAD.
c. Condicionantes ambientales derivada del análisis IFA	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio.
	Usos de la zona	El Área para Uso Futuro se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas FAD.
	Localización	El Área para Uso Futuro se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas FAD.

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Realizar los estudios de geotecnia y respetar las recomendaciones establecidas para el diseño cimentación de las obras.
- Las edificaciones deben cumplir con las especificaciones del Código Sísmico.
- Utilizar sistemas de tratamiento de aguas negras y grises para reducir la posibilidad de impacto al acuífero dada la alta vulnerabilidad del mismo.
- Reforestar con especies endémicas la zona para promover la permanencia y atracción de fauna.
- Respetar las áreas máximas de construcción, altura y número de pisos y otras en el Plan Regulador.
- El diseño de la infraestructura debe guardar la armonía con el entorno.
- Reducir al máximo la impermeabilización del terreno.

ARTICULO 10.- AREA PARA VIALIDADES (OAV)

a. Definición		
AREA PARA VIALIDADES (OAV): Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro de los 150 metros del área restringida de la ZMT. Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.		
b. Condicionantes del Plan Regulador	Usos de la zona	Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.
	Localización	Las áreas para Vialidad se encuentran a todo lo largo y ancho de la zonificación del plan.
c. Condicionantes ambientales derivada del análisis IFA	Condicionantes ambientales	La zona presenta limitantes hidrogeológicas, litopetrofísicas y amenazas naturales. El impacto ambiental potencial es medio.
	Usos de la zona	Caminos, estabilización de taludes, alcantarillado pluvial. De 14 metros de ancho con derecho de vía de 8 metros. En tramos inferiores a 150 metros calles de 11.5 metros. Senderos peatonales de 6 metros de ancho. Cada estacionamiento: Mínimo 300 m ² ;Máximo 10 000 m ²
	Localización	Las áreas para Vialidad se encuentran a todo lo largo y ancho de la zonificación del plan.

d. Condicionantes técnicas y ambientales: las condicionantes técnicas a las que debe sujetarse el uso del suelo para esta zona son las siguientes:

- Reducir al máximo la impermeabilización del terreno.
- Renovar coberturas vegetales.
- Reforestar parte de la zona con especies endémicas.

ARTÍCULO 11.-LINEAMIENTOS AMBIENTALES GENERALES PARA ELPLAN

Como parte del Reglamento de Zonificación y Desarrollo Sostenible, considerando además los aspectos ambientales establecidos en el Índice de Fragilidad Ambiental, la propuesta de zonificación según los factores ambientales analizados, así como los mandatos legales establecidos en la legislación vigente mencionada anteriormente, se fijarán los lineamientos ambientales generales que cubren la temática del desarrollo propuesto.

Es importante indicar que en la zona en general no se presentó ninguna condición significativamente adversa o que contamine. No obstante, la protección del ambiente es primordial a través de las medidas que permitan asegurar el disfrute y sostenibilidad a futuro. Entre los lineamientos que permitirán mantener el uso conforme se destacan los siguientes:

- a. El diseño de la infraestructura debe realizarse asumiendo el compromiso y responsabilidad ambiental, evitando impactos por factores asociados a color, iluminación, reflejos y cobertura.
- b. Realizar los estudios de geotecnia en las zonas donde se construya infraestructura acatando las recomendaciones geotécnicas para el diseño de cimentación de las obras, para evitar afectaciones como licuefacción.
- c. Para el efecto del diseño de obras civiles del proyecto deberán considerarse las condiciones de riesgo sísmico y aplicar lo indicado en el Código Sísmico.
- d. El diseño deberá contemplar zonas verdes, cada área debe ser distribuida uniformemente considerando la armonía con el medio.
- e. Promover la regeneración de la cobertura vegetal así como la plantación de especies naturales endémicas que ayuden a mitigar la erosión en el suelo
- f. Respetar lo retiros establecidos en la Ley Forestal.
- g. Mantener el uso conforme en aquellas zonas donde éste se presenta como la zona pública, la zona de patrimonio nacional y zona de protección de las quebradas.
- h. Mantener la conectividad existente entre los remanentes boscosos en proceso de regeneración, la vegetación de la playa, los bosques de galería, y las áreas silvestres protegidas adyacentes para que funcione como un corredor biológico.
- i. En la fase constructiva de la infraestructura se recomienda contar con sistemas de recolección de aguas grises; las casetas sanitarias deben estar ubicadas sobre una capa impermeable que no permita la filtración de aguas negras y evitar el derrame de combustibles o sustancias tóxicas peligrosas.
- j. Se prohíbe el uso de tanques sépticos convencionales como sistema de tratamiento de aguas negras, o bien se debe presentar un estudio de tránsito de contaminantes donde se indique que las condiciones son idóneas para justificar su utilización.
- k. Evitar sistemas de desfogue de aguas que propicien la erosión o cualquier tipo de contaminación.
- l. El diseño de pluviales debe, en la medida de lo posible, respetar los patrones de escorrentía naturales preexistentes y seguir los lineamientos técnicos.

- m. Contar con un plan de emergencia y evacuación para tomar las previsiones en el diseño, ante la posible sucesión de eventos extremos en caso de inundaciones, tsunami y sismos.
- n. Evitar la congestión de vehículos en la zona manteniendo una circulación fluida en las áreas viales.
- o. De realizarse proyectos complejos en la zona, éstos deberán promover actividades que coadyuven en el desarrollo local como la contratación de mano de obra local; colaborar con la no promoción de actividades relacionadas con el comercio sexual o cualquier otra actividad que atente contra la integridad y desarrollo local. Finalmente colaborar con programas que ayuden a la comunidad.

ARTÍCULO 12: ALCANCE AMBIENTAL

Como parte de los lineamientos generales, se remite al Plan de Implementación del Análisis de Fragilidad Ambiental en cuanto a Alcance Ambiental considerando:

- a. Objetivos, plazos y actividades
- b. Políticas y estrategias
- c. Programas y proyectos
- d. Plazos y prioridades
- e. Perfiles de proyectos
- f. Cronogramas de ejecución

Para todos los efectos las definiciones aplicables al presente Reglamento de Desarrollo Sostenible corresponden a las establecidas que le sean conformes en el anexo III, del Manual de Instrumentos Técnicos para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA) - PARTE III publicado por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental. (Introducción de la variable ambiental en los Planes Reguladores u otra Planificación de uso del suelo) DECRETO N° 32967-MINAE y Las establecidas que le sean conformes establecidas en el Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA)- PARTE I. DECRETO N° 32079-MINAE.

ARTÍCULO 13: VIABILIDAD Y PLAN DE GESTION AMBIENTAL

- a. La existencia del Reglamento de Desarrollo Sostenible no implica la eliminación de los trámites de licencias ambientales para proyectos en la zona del Plan Regulador, la cual como viabilidad ambiental solo ser emitida por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental.
- b. El Pronóstico Plan de Gestión Ambiental elaborado como resultado del análisis INTRODUCCIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL, A LA PROPUESTA DEL PLAN REGULADOR INTEGRAL DEL SECTORAVELLANAS - JUNQUILLAL, en su componente de alcance ambiental – reglamento de desarrollo sostenible, forma parte de los lineamientos generales y específicos que deberán aplicarse a los diferentes proyectos o actividades que vayan a desarrollarse en el sector de la zona marítimo terrestre.
- c. Corresponderá a la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA) en conjunto con la Municipalidad de Santa Cruz y en colaboración de los concesionarios la aplicabilidad de las normas control, mitigación y control de gestión ambiental en los proyectos que se plantearan en el sector costero asociadas a los usos del suelo, como parte de sus procesos de evaluación ambiental.

ARTÍCULO 14.- CONCLUSIONES

El sector sobre el cual fue aplicado el Reglamento de Desarrollo Sostenible se reconoce por su gran potencial turístico y desarrollo humano y de infraestructura.

El estudio realizado con los Índices de Fragilidad Ambiental estableció, bajo esta metodología determinó que el territorio estudiado corresponde a zonas III y IV, es decir que presenta un “medio” y “bajo” índice de fragilidad ambiental respectivamente.

El desarrollo de proyectos deberá atender los lineamientos ambientales que limiten el uso de los terrenos y se respete lo determinado como uso acorde. Además deberán atender todas las condiciones establecidas en el Reglamento de Desarrollo Sostenible y el Pronóstico Plan de Gestión Ambiental del Plan Regulador para reducir los impactos negativos y potencializar los positivos, en una zona con una gran belleza escénica y valor biológico.

MsC: María Rosa López Gutiérrez, Alcaldesa Municipal.—1 vez.—(IN2017163361).

ALCANCE N° 214

PODER LEGISLATIVO
LEYES
PROYECTOS

PODER EJECUTIVO
DECRETOS
RESOLUCIONES

REMATES

NOTIFICACIONES

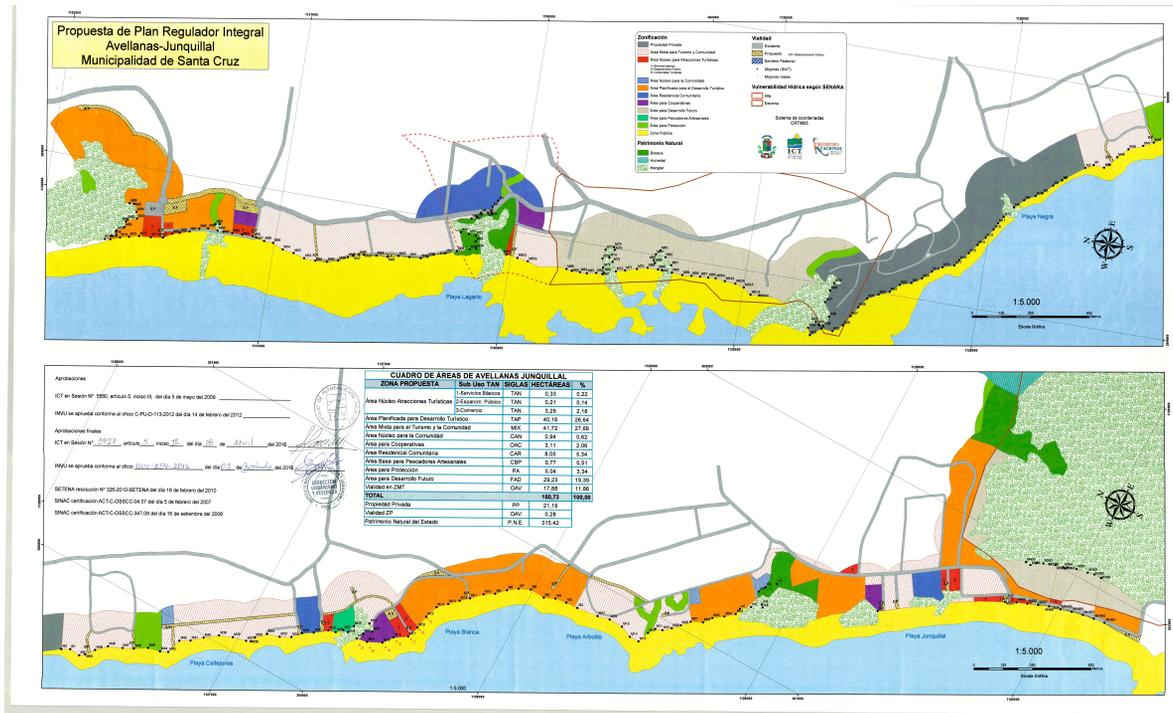
FE DE ERRATAS

FE DE ERRATAS

MUNICIPALIDADES

MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ

En *el Alcance* N° 212 del día viernes 1° de setiembre del 2017, se publicó el Plan Regulador de la Municipalidad de Santa Cruz, mediante el documento número IN2017163361, **donde por error** se omitió la imagen con la Propuesta de Plan Regulador Integral Avellanas-Junquillal, la cual adjuntamos a continuación:



Lo demás permanece igual.

La Uruca, 01 de setiembre del 2017.—M.Sc. Ricardo Soto Arroyo, Director General.
—1 vez.—Exonerado.(IN2017166279).