

**CAPITULO VIII: PROPUESTA DE DESARROLLO:
PROGRAMAS Y PROYECTOS.**

PAG

8.1- CRITERIOS DE ORDENAMIENTO ESPACIAL.....	VIII-2
8.2- MODIFICACION DE USOS DEL SUELO.....	VIII-3
8.3- MODIFICACION DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE..	VIII-5
8.4- PROPUESTA DE RECOLECCION Y TRATAMIENTO DE DESECHOS.....	VIII-6
8.5- PROGRAMA DE ORGANIZACION INSTITUCIONAL.....	VIII-7
8.6- PROGRAMA DE CONSERVACION.....	VIII-22

CAPITULO VIII: PROPUESTA DE DASARROLLO: PROGRAMAS Y PROYECTOS.

En el siguiente capítulo se desarrolla ampliamente los programas y proyectos, que actualizar n el Plan Regulador Vigente. La estructura del modelo se basa en los siguientes criterios:

1. Definir una estructura de usos del suelo, vialidad y conservación, acorde con las políticas del estado y las condiciones socio-económicas y ecológicas actuales con miras a dar respuesta a la coyuntura turística actual.
2. Formular un Reglamento de Zonificación que controle el actual desarrollo espontáneo así como establecer los lineamientos para ordenar los proyectos futuros.
3. Definir las estrategias de implementación para la ejecución y control y evaluación del proyecto de Modificación del Plan Regulador Vigente.

8.1- CRITERIOS DE ORDENAMIENTO ESPACIAL.

Para el cumplimiento de los objetivos formulados, el diseño del Plan Regulador debe orientarse a través de los siguientes criterios de ordenamiento espacial:

a- Ordenamiento de la Zona Pública:

- Recuperar y mantener libre la Zona Pública hasta donde lo permita la ocupación actual.
- Reubicar los actuales ocupantes de los 50 mts inalienables definidos por la Ley 6043, en caso de requerirse su desplazamiento definitivo.
- Proveer a la Zona Pública de áreas para el desarrollo de actividades recreativas sol, playa, mar.
- Garantizar el acceso libre a la zona pública a lo largo del litoral.
- Favorecer la cobertura vegetal de la Zona Pública.

b- Ordenamiento de la vialidad.

- Impedir la circulación de vehículos automotores en la playa y zonas protegidas (motos, cuadraciclos, etc).

- Diseñar una estructura vial que regule y ordene el acceso al interior de la unidad turística.
- Desarrollar un bulevar peatonal como mecanismo de ordenamiento espacial y control del turista a lo largo de la Zona Marítimo Terrestre.
- Ampliar las áreas de estacionamiento y espacios públicos destinados a facilitar la recepción de turistas.
- Minimizar los costos por obras de infraestructura vial.

c- Ordenamiento de los usos productivos.

- Controlar el ordenamiento urbano de la zona hotelera y residencial mediante estrategias especiales tendientes a controlar el desarrollo espontáneo de la zona.
- Desarrollar un plan de diseño urbano que indique retiros, densidades, porcentaje máximo de construcción, así como alturas de las edificaciones, tipología arquitectónica y sistemas constructivos recomendados.
- Favorecer la tendencia al uso hotelero y residencial de acuerdo a los segmentos de la demanda histórica y potencial.

d- Áreas verdes y protegidas.

- Implementar un sistema de recolección y manejo de los desechos sólidos para evitar la contaminación del área.
- Recuperar los espacios de uso público para las facilidades recreativas e institucionales.
- Establecer sistemas de protección a las riberas de los ríos, manglares y las salidas de los esteros y quebradas.
- Implementar una red de recolección y tratamiento de las aguas pluviales para favorecer la escorrentía superficial hacia los drenajes naturales.

8.2- MODIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

En este apartado se presenta la Propuesta de Modificación del Plan Regulador Vigente en lo que corresponde a los usos del suelo. Es importante señalar que esta propuesta incluye tanto los terrenos en ocupación pertenecientes a la administración municipal (Ley 6043) como las propiedades inscritas de conformidad con leyes anteriores. Por lo tanto, la aprobación

e implementación de esta propuesta requiere de la aplicación no sólo de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre sino también de la Ley de Planificación Urbana.

De acuerdo a la etapa de diagnóstico y análisis descrita en páginas anteriores, los usos del suelo identificados en la Zona Marítimo Terrestre de la Playa Tamarindo (200 mts) de acuerdo al reamojonamiento efectuado por el IGN enumerados entre los mojones: 98 al 116, 116A, 117 al 124, 124A, 125 al 128, 128A, 128B, 129 al 145 y del 8 al 13, son los siguientes (ver mapa No 23).

- | | |
|------------------------------------------------|--------|
| 1. Zona Pública. | (ZP) |
| 2. Área de Protección | (AP) |
| 3. Zona de Alojamiento Turístico. | (ZAT) |
| 4. Zona Residencial Turística. | (ZRT) |
| 5. Zona Turística de Uso Múltiple. | (ZTM) |
| 6. Zona de Vialidad. | (ZV) |
| 7. Zona de Servicios Públicos Gubernamentales. | (ZSPG) |
| 8. Zona de Parques. | (ZPP) |
| 9. Zona Verde. | (ZVV) |

No se incluye la Zona de Cooperativas debido a que existe muy poca área dentro del régimen de Zona Marítimo Terrestre. Sin embargo, esta Zona será considerada en los sectores que faltan por planificar

El cuadro N° 30 muestra para cada una de las zonas incluidas en el Plan Regulador modificado, dentro del límite de los 150 m (Zona Marítimo Terrestre y propiedad privada), las áreas que ocupan y los porcentajes que representan en relación con el total de área disponible.

**CUADRO N° 30
AREAS OCUPADAS POR LOS USOS DEL SUELO
EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE
PLAYA TAMARINDO (en metros cuadrados) (*)**

ZONA	AREA (m ²)	PORCENTAJE (%)
1- ZONA PUBLICA (**)(ZP)	122.000	---
2- AREA DE PROTECCION (AP)	30.131	7.95
3- ZONA DE ALOJAMIENTO TURISTICO (ZAT)	91.511	24.16
4- ZONA RESIDENCIAL TURISTICA (ZRT)	33.184	8.76
5- ZONA TURISTICA DE USO MULTIPLE (ZTM)	164.255	43.38
6- ZONA DE VIALIDAD (ZV)	47.564	12.56
7- ZONA DE SERVICIO PUBLICO GUBERNAMENTAL(ZSPG)	960	0.25
8- ZONA DE PARQUEOS (ZPP)	3.844	1.01
9- ZONA VERDE (ZVV)	7.168	1.89
TOTAL	378.617	100,00%

FUENTE: Elaboración Propia, DEPPAT S.A., 1994.

(*) Todas las áreas son aproximadas

(**) No se incluye para efectos de totalización y de cálculo de porcentajes.

Debe mencionarse que no se incluye una Zona de Cooperativas, debido a que el porcentaje de terreno en Zona Marítimo Terrestre es muy bajo y también por las características típicamente hoteleras de Playa Tamarindo. En el apartado 8.5, inciso b, se presenta el Reglamento de Zonificación correspondiente a estos usos propuestos.

8.3- MODIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

A continuación se presenta una serie de programas y proyectos tendientes a modificar y mejorar la infraestructura existente, haciendo, énfasis en la nueva propuesta de vialidad que modifica la establecida en el Plan Regulador Vigente (ver Mapa N° 24).

a- Vialidad.

La propuesta de vialidad se basa en el principio de mantener en la medida de lo posible la infraestructura vial actual, modificándola para lograr los objetivos identificados y favorecer el acceso a la Zona Pública y el desarrollo de los usos del suelo propuestos. El mapa N° 24 muestra la propuesta de vialidad que pueden concretarse como sigue:

Se mantienen la vía principal de acceso, incluyendo el sector de la rotonda que se localiza en Zona Pública.

Se unifica el ancho del derecho de vía, con el propósito de cumplir las normativas urbanísticas.

No se proponen nuevas vías, con el propósito de no afectar terrenos o construcciones que obliguen a pago de expropiación.

Se indica la necesidad de que las vías que conectan con la Zona Pública, finalicen en martillo o rotonda para permitir el retorno de los vehículos.

b- Energía eléctrica.

En la actualidad, toda la playa dispone de servicio de energía eléctrica, por lo tanto las acciones en este sentido deber n limitarse a lo siguiente:

- Solicitud de crédito para la ampliación y mejoramiento del sistema de electrificación y alumbrado público.

- Modificación del tendido de postería conforme la nueva propuesta de vialidad.

c- Agua potable.

A pesar de que el abastecimiento de agua potable es suficiente para la demanda actual, el crecimiento futuro puede ocasionar problemas de disponibilidad de este recurso. Por lo tanto, deberán preverse las siguientes acciones:

- Solicitud de proyectos específicos en las instituciones encargadas del abastecimiento de agua potable orientadas al mejoramiento cualitativo y cuantitativo del acueducto.
- Implementar un programa de control y manejo del recurso hidrológico en la zona de la influencia.

d- Alcantarillado pluvial y sanitario.

Actualmente no existe ningún sistema de recolección de aguas pluviales y aguas servidas, ocasionando incipientes problemas de contaminación y riesgo para la salud pública. De no atacarse con previsión este problema, puede desembocar en problemas más serios. Por lo tanto, se requiere de acciones en la siguiente dirección:

- Desarrollo del sistema de recolección y evacuación de aguas pluviales a las escorrentías naturales.
- Construcción de la red y planta de tratamiento de las aguas servidas.
- Exigir a los desarrolladores futuros su propia planta de tratamiento para más de 10 unidades habitacionales.

8.4- PROPUESTA DE RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE DESECHOS.

El problema de la eliminación de los desechos sólidos (basura), requiere de un planteamiento integral a nivel subregional, ya que no sería lógico tratar de resolver parcialmente cada uno de los sistemas de recolección y eliminación para cada playa en particular.

Por lo tanto, una propuesta concreta para este problema en el caso de Tamarindo, se sale de los alcances del presente trabajo. Sin embargo, es necesario indicar los lineamientos generales que deben seguirse para resolver la recolección, tratamiento y eliminación de desechos a nivel subregional.

Las acciones más importantes se indican a continuación:

- Construcción de un relleno sanitario en terrenos adquiridos por la Municipalidad fuera del área de influencia de la zona costera y de los centros de población.
- Constitución de una organización local (ONG) a la cual la Municipalidad le ceda los derechos para la recolección y tratamientos de basura.
- Solicitud de asesoría al IFAM para el diseño de las obras físicas y la operación del relleno sanitario, así como la obtención de crédito para la compra del equipo requerido.
- Colocación de basureros a lo largo de toda la zona pública.
- Implementar el saneamiento ambiental de la Playa de Tamarindo y lugares circunvecinos, mediante un proyecto de manejo y aprovechamiento de los desechos orgánicos.
- Implementar un programa de educación ambiental y manejo de la basura entre la población local y empresarios residentes.

8.5- PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL.

Este apartado se refiere a todas las propuestas relacionadas con los sistemas de organización operativa, que permitirán la implementación y control de las acciones formuladas en todos los apartados anteriores.

Los proyectos identificados dentro de este programa son los siguientes:

a- Proyecto de organización administrativa.

Se refieren a las acciones tendientes a fortalecer las organizaciones de base que permitan, mediante apoyo institucional, lograr el desarrollo de las propuestas físicas del Plan Regulador:

- Creación de la Cámara de Empresarios Turísticos.
- Fortalecimiento de las labores administrativas del Sistema de Parques, encargado del Refugio de Vida Silvestre Tamarindo.
- Fortalecimiento y asesoría de los miembros de la Municipalidad, encargado de la parte operacional y administrativa del Plan Regulador.

- Creación del comité, pro-vigilancia del Plan Regulador con participación conjunta de miembros de la localidad, personeros de la Municipalidad, INVU, ICT y empresas turísticas locales.
- Fortalecimiento de las organizaciones comunales existentes (Asociación de Desarrollo, Asociación de Empresas Hoteleras).

b- Proyecto de coordinación interinstitucional.

Se refieren a las acciones que demanda una adecuada relación entre las instituciones involucradas en la aplicación del Plan Regulador:

- Impulsar un proyecto de capacitación y asesoría municipal permanente en cuanto al manejo y control del Plan Regulador se refiere.
- Fortalecer el acercamiento por medio de proyectos conjuntos entre la empresa privada, el municipio y los diferentes ministerios involucrados, así como las fuerzas vivas de la comunidad.
- Participación activa de los profesionales del ICT y el INVU involucrados en el control del desarrollo del Plan Regulador.
- Involucrar al IFAM en su parte asesora y como medio para obtener recursos financieros que permitan la construcción de las obras de ingeniería previstas en la propuesta.

c- Proyecto de Reglamento de la Zona Marítimo Terrestre: y (Reglamento de Zonificación).

A continuación se presenta el Reglamento de Zonificación, para la modificación propuesta del Plan Regulador de Playa Tamarindo. Este Reglamento constituye el documento que deber ser aprobado por la Municipalidad de Santa Cruz, previo visto bueno del ICT y del INVU.

ARTICULO N° 1: ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS.

La Municipalidad del Cantón de Santa Cruz atendiendo a las disposiciones de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre y reconociendo la necesidad de actualizar el uso de los terrenos en Playa Tamarindo, dicta el presente "Reglamento de Zonificación" y que ser aplicable a la Zona Marítimo Terrestre, específicamente frente al sector costero de la

playa en mención, entre los mojones: del 98 al 116, 116A, 117 a 124, 124A, 125 al 128, 128A, 128B, 129 al 145 y del 8 al 13.

Forma parte de este Reglamento los mapas N° 23 y N° 24 como documento de referencia, en el cual se localizan las zonas contempladas en el documento; así como la vialidad propuesta.

La zonificación tiene como objetivo central, orientar el desarrollo físico del área en mención a fin de:

- Definir el modelo del desarrollo recreacional turístico acorde a las condiciones naturales del sitio; además permitir programar mejor la futura dotación de servicios básicos de equipamiento comunal, los servicios turísticos y la vialidad actual.
- Proteger los recursos naturales, definiendo áreas de conservación necesarias para garantizar la utilización racional de los recursos, la seguridad y confort de los visitantes.
- Favorecer la salud, la economía y el bienestar de la población nacional y extranjera; tanto local como visitante.

ARTICULO N° 2: DEFINICIONES.

a- Acceso: Vía hacia donde da frente un solar o propiedad.

b- Albergue: Establecimiento de características rústicas, confortables, que brinda servicio de alojamiento en especial a deportistas o grupos unidos por un interés o actividad común. Hay varias modalidades cuyas características y servicios adicionales varían de acuerdo a su especialización, y con base en ellos se les dar la denominación más apropiada.

c- Altura máxima: establecida del terreno al punto de cumbre de la edificación.

d- Amueblado: Conjunto de elementos urbanos, tales como bancas, basureros, mesas, postes, albergues, señales y rótulos que sirven de apoyo a los servicios, para comodidad del usuario.

e- Apartotel: Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, y que tiene las siguientes características:

1- Está constituido por unidades tipo apartamento, cada una con uno o más dormitorios, baño privado, sala comedor y cocina.

2- Ocupa la totalidad de un edificio o parte absolutamente independiente de él y sus dependencias constituyen un todo homogéneo, con entradas para uso exclusivo del establecimiento.

3- Incluye en la tarifa el servicio de pisos; y

4- dispone de estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.

f- Área Verde: Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público, comunal, destinadas a la recreación y ornamentación de la comunidad.

g- Barrera: Elemento que sirve de separación entre lotes, patios o jardines en propiedades.

h- Cabina: Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno ó más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior, y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.

i- Campamentos: Establecimiento que brinda servicio de alquiler por una tarifa diaria o mensual, de terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocte bajo tienda de campaña, en remolque habitable o similar.

j- Casa de huéspedes: Establecimiento semejante a la pensión pero que no ofrece servicio de alimentación.

k- Certificación de Uso: Documento en el que se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de las obras abarcadas en este Reglamento. Dicho certificado ser expedido por la Municipalidad de Liberia a solicitud del interesado.

l- Concesión: Contrato público entre la Municipalidad y el concesionario, que otorga a este último el derecho de uso de la tierra en un lote sobre la Zona Marítimo Terrestre.

m- Concesionario: Persona jurídica, física o moral que posee un derecho de concesión en la Zona Marítimo Terrestre.

n- Condohotel: Establecimiento hotelero en el que la propiedad del inmueble está acogida a la Ley de Propiedad Horizontal, N° 3670 de 22 de marzo de 1966, y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la ley y las que se derivan del carácter hotelero.

ñ- Conservación: En urbanismo, es la acción que de acuerdo a lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano, se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales (edificios, monumentos, plazas y parques) y en general, todo aquello que constituye su acervo histórico, cultural y social de los centros de población.

o- Construcción: Toda estructura que se fije o incorpore a un terreno: incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, remodelación o ampliación que implique permanencia.

p- Densidad: Consiste en el número de residentes temporales o permanentes por unidad de área (en este caso la unidad de área estimada es la hectárea).

q- Densidad Neta: Se debe entender como la relación existente entre el total de habitantes y la superficie total de terreno ocupado, descontando previamente las superficies viales.

r- Derecho de vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación establecidas por el MOPT, la Municipalidad correspondiente o un Plan Regulador.

s- Edificaciones: Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc.

t- Hotel: Es un tipo de establecimiento con un mínimo de veinte habitaciones, o más de acuerdo a la categoría que le corresponda, que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria, así como de alimentación, a elección del cliente. Debe ocupar la totalidad de un edificio o una parte de él absolutamente, independiente, con dependencias que constituyan un todo homogéneo, con entradas, pasillos, escaleras y ascensores para el uso exclusivo del establecimiento.

u- Hotel Residencia: Es un hotel que no ofrece servicio de alimentación.

v- Índice de Edificabilidad: Es un valor constante y específico según cada uso, sea este Residencial Turístico, Comercial Turístico, Alojamiento Turístico, etc. Esta

resultante consiste en el número total de metros cuadrados de construcción habitable, permitidos en cualquier número de plantas.

w- Infractor: Persona física, jurídica o cualquier dependencia del Gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.

x- Infraestructura: Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías, drenajes, acueductos, alcantarillados, electricidad, telefonía, y otros similares.

y- Lote: Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.

z- Motel Turístico: Es un tipo de establecimiento hotelero que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria y que tiene las siguientes características:

1- Ofrece a los viajeros estacionamiento para sus vehículos dentro del mismo establecimiento.

2- Está ubicado de preferencia fuera de los núcleos urbanos y en las proximidades de carreteras públicas.

3- Cuenta con un mínimo de cinco habitaciones, todas con baño privado y entrada independiente desde el exterior.

4- La edificación no excede de dos plantas, y se indica en el exterior de las mismas, mediante rótulos luminosos que permitan su fácil lectura desde la carretera tanto de día como de noche, si hay plazas libres o si no las hay.

a- Número de plantas: Debe entenderse como plantas totales o cobertura total o parcial del área piso (mezanine cuenta como una planta o piso).

b- Ocupación: (Capacidad Máxima) Consiste en el porcentaje de terreno que puede ser cubierto por áreas construidas habitables o no, tales como accesos, parqueos, piscinas y otras cubiertas no naturales; las áreas verdes internas se consideran áreas residuales no comprendidas en el porcentaje de ocupación, debe ser destinada a jardines, lagos, frutales, ornamentales, etc.

c- Pensión: Es un tipo de establecimiento pequeño que normalmente es manejado en forma familiar, con capacidad mínima de tres habitaciones, y que ofrece servicio de alimentación en plan de pensión completa o de media pensión, en una sola tarifa global.

d- Propietario: Es la persona (s), empresa (s), o dependencia (s) que tiene título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo Terrestre.

e- Protección: Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.

f- Retiros: Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

g- Solar: Tamaño o dimensión de una propiedad o parcela de cualquier tamaño, ya sea dada, en concesión o en propiedad privada.

h- Urbanización: Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante apertura de calles y provisión de servicios.

i- Uso: Aprovechamiento, a título particular, de áreas o predios.

j- Uso permitido: Es aquel uso de la finca o lote, sobre el cual, el concesionario, tiene la posibilidad de destinar su terreno sin más restricciones que las aquí indicadas, y previa tramitación de los permisos de construcción requeridos por la Municipalidad de Santa Cruz.

k- Uso condicional: Es aquel que aún no siendo el más recomendable para las condiciones del terreno, no genera conflicto con los usos permitidos. Este uso puede darse a un terreno, previa autorización especial de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo, mediante un certificado.

l- Uso conflictivo: Es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el Plan Regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.

m- Vía pública: Espacios destinados a la circulación de vehículos o peatones.

n- Vivienda Turística: Es un tipo de establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior, y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.

Ñ- Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas al albergue de una sola familia.

o- Zonificación: Es la división de un territorio en zonas de uso, para efectos de su desarrollo racional.

ARTICULO N° 3: REGULACIONES GENERALES.

a- Zonas del Plan Regulador.

Para efecto del presente Reglamento, el cual modifica el Reglamento del Plan Regulador Vigente y cualquiera de las anteriores modificaciones, la Zona Marítimo Terrestre y la propiedad privada dentro de los 150 metros medidos a partir de la pleamar ordinaria en Playa Tamarindo, queda dividida para efectos de usos del suelo en las siguientes zonas: (ver Mapa N° 23)

- | | |
|---------------------------------------------------|--------|
| 1. Zona Pública. | (ZP) |
| 2. Área de Protección | (AP) |
| 3. Zona de Alojamiento Turístico. | (ZAT) |
| 4. Zona Residencial Turística. | (ZRT) |
| 5. Zona Turística de Uso Múltiple. | (ZTM) |
| 6. Zona de Vialidad. | (ZV) |
| 7. Zona de Servicios Públicos
Gubernamentales. | (ZSPG) |
| 8. Zona de Parques. | (ZPP) |
| 9. Zona Verde. | (ZVV) |

b- Limitaciones de usos conflictivos.

Cualquier uso conflictivo existente a la fecha de vigencia de este reglamento, podrá mantenerse con las siguientes limitaciones:

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

c- Certificación de zona.

A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad emitirá un certificado de zona en el que se hace constar el uso que le corresponde o determinado terreno.

d- Permiso de construcción patentes y visados.

La Municipalidad de Santa Cruz no podrá otorgar permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios 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 en el reglamento. Todo permiso debe tener el visado del ICT.

ARTICULO N°4: ZONA PUBLICA. (ZP)

- a. Propósito: Lograr el cumplimiento del capítulo III de la Ley N° 6043 en cuanto al derecho del uso público de los 50 mts medidos a partir de la pleamar ordinaria.
- b. Localización: El límite de la zona pública lo marca la línea de los 56 mojones colocados por el Instituto Geográfico Nacional a lo largo del litoral de Playa Tamarindo.
- c. Usos permitidos condicionales y conflictivos: Todos los que señala la Ley N° 6043 y su Reglamento.
- d. Concesiones: No se darán concesiones en esta zona.

ARTICULO N°5: AREA DE PROTECCION. (AP)

- a. Propósitos: Dotar de áreas verdes para el confort del visitante, el desarrollo de actividades recreativas al aire libre y protección de humedales.
- b. Localización: Todas aquellas zonas indicadas en el mapa N° 23 con las siglas AP, frente al mojón N° 16A + 70 mts al mojón N° 8 + 108 mts, y detrás de calle pública entre mojón N° 9 -50 mts y mojón N° 10 + 20 mts.
- c. Usos permitidos: Deportes al aire libre, reforestación, juegos infantiles, senderos y actividades turísticas de bajo impacto ecológico.
- d. Usos condicionales: Ranchos para almuerzo, deportes bajo techo, áreas de campamento.

- e. Usos conflictivos: Toda edificación que no sea recreativa y de carácter público.
- f. Concesiones: La administración de esta zona, en el campo institucional corresponde a la Municipalidad de Santa Cruz.

ARTICULO N°6: ZONA DE ALOJAMIENTO TURISTICO. (ZAT)

- a. Propósito: Brindar servicio de hospedaje y alimentación a los visitantes así como dotar de otros servicios básicos al turista nacional e internacional.
- b. Localización: Zonas denominadas con las siglas ZAT en el mapa N° 23, localizados a lo largo de la playa entre los mojones N° 133 - 16 mts al N° 136; en el sector posterior a calle pública entre mojones N° 139 y N° 140 + 10 mts; otra zona del mojón N° 145 + 8 mts al N° 16 A -16 mts; y del N° 8 + 120 mts al N° 9 + 126 mts y del N° 10 + 75 mts al N° 13.
- c. Usos permitidos: Hotel, cabinas, apartamentos de alquiler, además pueden incluir dentro de sus instalaciones, restaurantes, cafeterías, bar, área de deportes al aire libre, casino, tiendas de artículos turísticos y piscina. Se permite el uso de condominios en aquellos terrenos que una vez realizado el estudio de antecedente de dominio por parte de la Asesoría Legal del ICT, se determine que son propiedad privada.
- d. Usos condicionales: Salón de baile, discoteque, comercio de artículos deportivos.
- e. Uso conflictivo: Cualquier instalación que no sea de carácter turístico
- f. Requisitos: El interesado deberá presentar un proyecto del Desarrollo del área en concesión ó propiedad privada; donde indique.
1. Nombre del proyecto acorde con la tipología establecida por el I.C.T.
 2. Nombre del propietario (personas físicas o jurídicas)
 3. Formato de planos según Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción.

4. Planos completos según lineamientos de la Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción.
5. Nombre firma y número de registro de los profesionales responsables incorporados al CFIA.
6. Uso exclusivo del sistema internacional de pesas y medidas.
7. Contrato de consultoría firmado por el profesional responsable.
8. Uso exclusivo de la lengua española.
9. Plano catastrado de la propiedad.
10. Planos de ubicación y localización de la finca, sus colindancias, restricciones, alineamientos, etc.
11. Planta de conjunto indicando instalaciones existentes y proyectadas (por etapas si las hubieran.) etc.
12. Plantas por nivel, cortes, fachada, acabados, secciones, detalles, etc. Todo debidamente y acorde con los lineamientos de la Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción.
13. Planta de conjunto indicando curvas de nivel y tratamiento de aguas pluviales, accesos peatonales y vehículos entre otros, además todas las construcciones existentes y proyectadas con la indicación de etapas de desarrollo.
14. Planta de conjunto y si fuera necesario plantas específicas indicando jardinería, paisajismo, debe indicarse el impacto ambiental provocado por el proyecto, las obras, las acciones preventivas y las correctivas.
15. En cuanto al tratamiento de aguas negras se exige la implementación de sistemas de tratamiento cerrado cuyos efluentes cumplan con las normativas vigentes.

El diseño de sitio deberá tratar de ajustarse al máximo a las siguientes normas de carácter general:

1.Retiros laterales y de mojones	3 mts
2.Retiro frontal	3 mts
3.Área mínima de lote	3.500 mts
4.Área máxima de lote	50.000 mts
5.Área destinada a Zona Verde	15%
6.Área recreativa	5%
7.Área equipamiento comercial	0.5%
8.Área pública y parqueos	15%
9.Cobertura máxima	40%
10.Altura máxima	7 mts(Dos Plantas) 10 mts techos de paja o similares
11.Ancho caminos internos	7mts
12.No se permiten mezanines.	

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

g.Concesiones: Parcelas ubicadas dentro de la Zona Marítimo Terrestre, de acuerdo al procedimiento de la Ley 6043 y su Reglamento.

ARTICULO N°7: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA. (ZRT)

a.Propósito: Prever las áreas para la construcción de las residencias temporales (casa de veraneo).

b.Localización: corresponde a las zonas identificadas como ZRT en el mapa N°23 del Plan de Usos del Suelo, localizadas la primera detrás de calle pública entre los mojones N° 16A al N° 9 - 80 mts, otra del mojón N° 9 + 125 metros al N° 10 + 76 metros, y en la sección posterior al mojón 11 (entre calle circular).

c.Usos permitidos: vivienda unifamiliar, ranchos, siembra de árboles, plantas ornamentales.

d.Usos condicionales: Casa club, piscina.

e.Usos conflictivos: Bodegas, bar, agrícola, salón de baile, discoteque, depósito de materiales, ferretería, porquerizas e industria.

f. Requisitos:

1. Cobertura máxima	60%
2. Densidad	Una vivienda
3. Superficie mínima lote	500 mts
4. Superficie mínima lote en propiedad privada	500 mts
5. Superficie máxima lote	4.000 mts
6. Superficie máxima lote en propiedad privada	4.000 mts
7. Frente mínimo	15 mts
8. Frente máximo	50 mts
9. Altura máxima	7 mts (dos pisos) 10 mts techos de paja y similares
10. Retiro lateral, frontal y de mojones	3 mts
11. No se permiten mezanines	

ARTICULO N°8: ZONA TURISTICA DE USO MULTIPLE. (ZTM)

- a. Propósito: Permitir la instalación de servicios e instalaciones vinculadas al sector turismo, dentro de una gama amplia de facilidades.
- b. Localización: Terrenos identificados por la simbología ZTM según mapa N° 23 del Plan de Usos del Suelo, ubicadas entre mojones N° 99 al N° 145 + 5 metros y del mojón N° 16A + 8 mts al mojón N° 16A + 75 mts.
- c. Usos permitidos: hotel, cabinas, pensión, restaurante, bar, cafetería, venta de artesanía, soda, **residencia recreativa o turística**, oficina de información, oficina de profesionales, alquiler de autos, bienes raíces, tiendas, artículos deportivos, frutería, artículos fotográficos, comisariato, supermercado, panadería, heladería e instituciones bancarias.
- d. Usos condicionales: lavandería, discoteca.
- e. Usos conflictivos: agrícola, industrial, ganadero o cualquier instalación no turística que genere ruidos, olores, humo, vibración o desechos no controlados.
- f. Concesiones: **Terrenos** ubicados dentro de la Zona Marítimo Terrestre, de acuerdo al procedimiento de la Ley 6043 y su Reglamento.

g. Requisitos:

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. Cobertura máxima | 60% |
| 2. Retiro frontal y de mojones | 3 metros |
| 3. Retiro lateral y posterior | 3 metros |
| 4. Número de pisos máximo | 2 pisos |
| 5. Altura máxima del techo | 7 mts |
| 6. Lote mínimo: | 10 mts techos de paja |
| Uso Residencial: | 500 mts (1000 mts en propiedad privada) |
| Uso Alojamiento: | 3.500 mts |
| Uso Comercial: | 150 mts |
| 7. Lote máximo: | 4.000 mts (3000 mts en propiedad privada) |
| Uso Residencial: | 4.000 mts |
| Uso Alojamiento: | 50.000 mts |
| Uso Comercial: | 2.000 mts |
8. El interesado deberá presentar un proyecto de desarrollo siguiendo los requisitos establecidos para la Zona de Alojamiento Turístico, artículo 5, inciso f, acápites del 1 al 15.

Para el uso residencial, se regirá por lo dispuesto en el artículo 7, inciso f y el artículo 65 del Reglamento de la Ley 6043

ARTICULO N°9: ZONA DE VIALIDAD. (ZV)

- a. Propósito: Zona destinada a mejorar las condiciones de accesibilidad del turista a la playa y ordenar el tránsito de vehículos automotores al interior de la zona restringida.
- b. Localización: De acuerdo al mapa N° 24 corresponde a la zona identificada con la simbología ZV, expresada por las vías y rotondas existentes.
- c. Usos permitidos: Circulación interna de vehículos, bicicletas, caballos, volantas y vehículos automotores de circulación restringida de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Vialidad del MOPT.
- d. Usos condicionales y conflictivos: Cualquier actividad que no esté directamente relacionada con el transporte de los visitantes.

e. Requisitos:

1. Derecho de vías principales	14	mts
2. Derecho de vías secundarias	11	mts
3. Otras vías	8	mts
4. Aceras	1.50	mts
5. Área verde entre acera y calzada (en caso de existir).	0.50	mts

ARTICULO N°10 ZONA DE SERVICIOS PUBLICOS GUBERNAMENTALES (ZSPG)

- a. Propósito: Zona destinada para albergar los servicios institucionales que el estado pueda requerir prestar en Playa Tamarindo
- b. Localización: Zona ubicada en el mapa N° 24, con las siglas ZSPG, localizada detrás de calle pública entre los mojones N° 136 y N° 137.
- c. Usos permitidos: construcción de edificios para el establecimiento de oficinas de instituciones del estado y servicios de soporte para tal actividad.
- d. Usos condicionales: Ninguno.
- e. Usos conflictivos: Todos los demás.
- f. Requisitos:

- Retiro frontal, lateral y posterior 3 mts
- N° de pisos máximo 2 piso
- Altura máxima 7 mts
- Cobertura Máxima 70%
- Toda construcción necesita la aprobación de la Municipalidad, el I.C.T y el I.N.V.U.

ARTICULO N°11 ZONA DE PARQUEOS (ZPP)

- a. Propósito: Zona destinada al estacionamiento de autobuses de servicios públicos, servicio de carga y vehículos de particulares.
- b. Localización: Zona ubicada en el mapa N° 24, con las siglas ZPP, localizada del mojón N° 16A +60 mts en dirección al área de protección.

- c. Usos permitidos: Aparcamiento de vehículos de transporte público y de carga, así como de vehículos de los visitantes de Playa Tamarindo.
- d. Usos condicionales: Ninguno.
- e. Usos conflictivos: Todos los demás.
- f. Requisitos: Toda construcción necesita la aprobación de la Municipalidad, el I.C.T y el I.N.V.U.

ARTÍCULO No 12 ZONA VERDE (ZVV)

- a. Propósitos: Dotar de áreas verdes la zona, para el confort del visitante y el desarrollo de actividades recreativas al aire libre.
- b. Localización: Todas aquellas zonas indicadas en el mapa N° 23, con las siglas ZVV ubicadas la primera del mojón N° 114 al N° 116, la segunda posterior a la calle entre el mojón N° 117 y el N° 119, la tercera entre mojonos N° 123 y N° 125, la cuarta entre el mojón N° 128 y N° 129, la quinta entre el mojón N° 143 y N° 144 y la última detrás del mojón N° 16A.
- c. Usos permitidos: Deportes al aire libre, reforestación, juegos infantiles, senderos.
- d. Usos condicionales: Ranchos para almuerzo.
- e. Usos conflictivos: Toda edificación que no sea recreativa y de carácter publico.
- f. Concesiones: En esta zona no se otorgarán concesiones y su protección corresponderá a la Municipalidad y concesionarios colindantes.

ARTICULO N° 13: NORMAS GENERALES

En todos los casos en que se ejecuten obras de relleno, excavación o nivelación se aplicarán las siguientes normas:

- a. Los taludes de relleno tendrán una gradiente máxima del 30%.
- b. Todos los materiales de desecho, ya sean de excavación, relleno o construcción, serán removidos del área, no pudiendo depositarse en aguas de marea o en zonas costeras.
- c. Cuando se afecten terrenos superiores adyacentes a un área de construcción, estos deberán ser nivelados y renovada su vegetación o mediante otro sistema estabilizador de modo que se prevenga la erosión durante o después de la construcción.
- d. Cualquier relleno deberá de estar limpio y libre de materiales que pueden producir contaminación en las aguas de marea.
- e. Como método de cambiar pendientes en los bancos de arena se preferirá el corte al relleno.

Las siguientes normas se aplicarán sobre los terrenos superiores y en líneas de costa, en aquellos casos en que el Concejo Municipal determine que se requieren medidas adicionales para proteger el ambiente de la región costera.

Tales requerimientos serán establecidos como estipulaciones para el visado correspondiente, según normas y requerimientos suministradas por el INVU.

1. Para trabajos en el suelo de la zona costera:

- a. Antes del inicio de la construcción, el contratista se reunirá con personeros del Concejo Municipal, Dirección de Urbanismo del INVU y funcionarios del ICT para aclarar las condiciones del permiso.
- b. No se podrán colocar ni almacenar materiales de construcción o excavación en la zona pública.

- c. Todos los suelos afectados deberán de nivelarse uniformemente. La reposición de la vegetación debe de hacerse inmediatamente después de la construcción, de lo contrario, debe de estabilizarse el suelo temporalmente mediante el uso de estiércol, paja y yute o similar hasta que las condiciones del clima sean favorables para sembrar.
 - d. En aquellos casos en que se autorice una perturbación temporal de los rasgos costeros, las pendientes de playa, las zonas de amortiguamiento o en la vegetación costera, el área afectada deberá restaurarse completamente a cargo del propietario y con la guía de las instituciones de control involucradas.
2. En caso de trabajos en lotes vecinos a la playa en la parte superior, para minimizar la erosión, se tomarán las siguientes medidas:
- a. Se colocará en todo el perímetro inferior del área destinada a la construcción antes de ejecutar cualquier trabajo de relleno, excavación, nivelación o cualquier otro movimiento de tierra, pacas de heno estoqueadas y enterradas por lo menos 10 cm., debiendo de reemplazarse las pacas cuantas veces sea necesario hasta que la reposición de la vegetación permanente se haya establecido. No se deberá sobrepasar el límite de las pacas ningún tipo de suelos o materiales.
 - b. A menos que se especifique y apruebe de otro modo, todas las pendientes deberán adecuarse a su estado original.
 - c. Donde las pendientes naturales o artificiales, están en proceso de erosión, se podrá hacer trabajos de nivelación para lograr su equilibrio, debiendo repoblarse con plantas que tengan raíces gruesas del tipo "cepillo" y en la medida de lo posible con vegetación propia de la zona.
 - d. La construcción debe programarse para ajustarse a la época seca para evitar que corrientes de agua caigan sobre los terrenos expuestos, excavaciones o suelos inestables.

- e. No se podrán descargar aguas sedimentarias en los cauces naturales, los cuales deberán ser protegidos a lo largo de sus riberas mediante vallas de pacas de paja que intercepten los posibles sedimentos.

3. Para el caso en que se afecten los taludes de más de 15%.

- a. Donde se permita este tipo de obras debe observarse lo siguiente:

- No se permitirá rellenar.
- El corte se mantendrá absolutamente en lo mínimo.
- Se mantendrá permanentemente la cobertura vegetal que haya sobre el talud hasta donde sea físicamente posible mantenerla.

- b. Cuando se determine un potencial daño de un talud por erosión causada por caída de agua, se colocarán en la parte superior del talud pacas de pajas o se construirán elementos similares. El agua recogida será dispuesta en forma adecuada mediante drenajes artificiales o lagunas; donde sea posible estas aguas de drenaje se construirán a lo largo de los límites con otras propiedades para evitar que el agua drene a los lotes vecinos. Estas lagunas deberán diseñarse para manejar caudales máximos obtenidos con una frecuencia de 10 años.

- c. Para el caso de cortes en taludes o excavaciones en terrenos adyacentes a rasgos costeros, los materiales de desecho deberán colocarse en la parte superior del desnivel de modo que se evite el drenaje del sedimento.

- d. Los accesos peatonales que corran por zonas costeras con pendientes fuertes o en bancos, deberán estabilizarse o construirse mediante pasos elevados.

4. Para los sistemas individuales o colectivos de aguas negras, es necesario presentar para el visado correspondiente, estudios de la calidad del suelo, pruebas de infiltración, localización y diseño respectivo.

- a. En ningún caso se aceptarán drenajes en zonas de relleno cercanas a cauces naturales aunque fueran intermitentes, ó en las inmediaciones de la playa.
- b. Los sistemas de acueductos y alcantarillados pluvial deberán demostrar que se pueden conectar al sistema público, de no existir, se podrán proveer los servicios sin que la extracción de agua en el sitio o la disposición de las aguas servidas y pluviales tengan un impacto significativo en el medio o la salud pública.

8.6- Programa de conservación.

Este programa se refiere a todas las respuestas necesarias para lograr la conservación y restauración de los recursos naturales dentro del área de influencia inmediata a la Zona Marítimo Terrestre. Los proyectos identificados en este apartado son los siguientes:

a- Zona Pública Ley 6043.

- Reforestación de la zona pública y programa de mejoramiento del paisaje.
- Colocación de basureros a lo largo de la playa.
- Ubicación de rótulos y demarcaciones a lo largo de la zona pública, indicando senderos, zona de inundación Y áreas protegidas.
- Regular las actividades en la zona restringida para permitir la recuperación ecológica de la zona pública y de su entorno.
- Rotulación indicando áreas peligrosas para el baño.

b- Áreas verdes.

- Impulsar el desarrollo de áreas verdes y zonas públicas arboladas (parques, boulevard, plazoletas) para el mejoramiento del paisaje.
- Desarrollar un programa de protección y conservación de las zonas verdes existentes (manglares, quebradas, bosque, etc.).
- Regular el uso de espacios construidos destinando un 30% de área para jardines, zonas verdes y arborización.

- Vigilancia y monitoreo dentro del Refugio de Vida Silvestre de Tamarindo, por parte del Servicio de Parques Nacionales.
- Regular el uso del Refugio mediante el desarrollo del ecoturismo y actividades turísticas de bajo impacto.
- La construcción de urbanizaciones turísticas a futuro pueden generar impactos negativos serios sobre los recursos naturales del Refugio, por lo que es imperativo prever cuales pueden ser estos impactos y diseñar medidas para reducirlos.
- Es necesario realizar estudios de impacto ambiental en los desarrollos turísticos a gran escala en Playa Grande.
- Es necesario mejorar el entrenamiento, regular el cobro de tarifas, la oferta de servicio y supervisar que se cumplan los requisitos mínimos por parte de los guías locales del Refugio.
- Es necesario regular la intensidad de la visitación nocturna al parque durante el desove de la tortuga Baula para disminuir los efectos negativos de un excesivo número de personas en la playa.
- Es necesario concientizar a los operadores turísticos que realizan viajes en el estero de los efectos negativos que puede tener su actividad sobre ese ecosistema y dar lineamientos de conducta.
- Es necesario ofrecer a las personas dedicadas a la extracción ilegal de huevos la posibilidad de participar en cursos o en otras actividades para sustituir su actividad extractiva.
- Es necesario que se implementen medidas de vigilancia y represión dirigidas hacia el intermediario, comprador y distribuidor de huevo y no hacia el huevero.
- Es necesario realizar estudios socioeconómicos de la actividad pesquera de Tamarindo que permita evaluar cuantas personas de las comunidades locales practican esta actividad y su nivel de dependencia de la misma.

c- Educación Ambiental.

Como un complemento a todas las acciones propuestas, se recomienda desarrollar un programa de educación ambiental, que permita una concientización acerca de la importancia que tiene la conservación de los recursos naturales, no sólo para la vida silvestre, sino también como un recurso renovable para el

desarrollo de actividades productivas, en especial el turismo. Se recomiendan las actividades siguientes:

- Fomentar el desarrollo de una conciencia de recursos renovables y de la importancia de la playa, del bosque y del manglar y estero como recursos turísticos.
- Promover cuidados de limpieza y ornato de Playa Tamarindo con fines de estética y de sanidad ambiental.
- Ofrecer prioridad en la educación ambiental dirigida hacia el centro de educación de Playa Tamarindo y de la comunidad.
- Integrar los programas de educación ambiental con el sistema educativo regional, por medio de acuerdos con el Ministerio de Educación Pública.
- Propiciar la comprensión del término "desarrollo sustentable" por medio de ejemplos reales (relación comunidad - áreas silvestres, actividades de crecimiento económico no destructivo y otros).
- Desarrollar actividades de educación ambiental dirigidas a los visitantes nacionales y extranjeros.