

ACTA ORDINARIA N° 35-14

Acta número treinta y cinco - dos mil catorce de la sesión ordinaria que celebra el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano el dieciséis de Setiembre del Dos Mil Catorce a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo.

CONCEJALES (AS) PROPIETARIOS PRESENTES

Minor Jiménez Gutiérrez PRESIDENTE Y SINDICO
José León Sandoval
Reina Gloria Cruz Jiménez

CONCEJALES (AS) SUPLENTE PRESENTES

Noemi Rodríguez Cordero

CONCEJALES AUSENTES CON JUSTIFICACION

Ronny Rodríguez Villalobos (enfermedad)

CONCEJALES AUSENTES SIN JUSTIFICACION

Alba Rosa Gómez Espinoza
Josué Villalobos Matamoros
Enio Valenzuela

ADEMAS LA PRESENCIA DE:

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

- I. **Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión el cual se aprueba en todas sus partes. ACUERDO UNANIME**
- II. RATIFICACION ACTA ORDINARIA 34-14
- III. CORRESPONDENCIA
- IV. MOCIONES
- V. INFORME DE LA ADMINISTRACION
- VI. ASUNTOS VARIOS

II. RATIFICACION DEL ACTA ORDINARIA 34-14

Se somete a ratificación del Concejo el acta ordinaria 34-14 la cual se ratifica en todas sus partes.
ACUERDO UNANIME

III. CORRESPONDENCIA

a. Comité Distrital de Deportes. INFORME IMPLEMENTOS DEPORTIVOS.

- La Tranquilidad: 4 bolas de voleibol, 5 balones de futbol #4
 - La Abuela: 2 bolas de voleibol, 5 balones de futbol #4
 - Tambor. 1 malla de voleibol, 3 bolas de voleibol, 5 balones de futbol #4.
 - Colegio de Santa Teresa: 1 malla de voleibol, 5 bolas de voleibol, 5 balones de futbol #5.
 - Santa Fe. 1 balón de voleibol y 2 balones de futbol #4
 - Bajos de Ario 1 balón de voleibol y 2 balones de futbol #4
 - san Ramon: 1 balón de voleibol y 2 balones de futbol #4
 - Santa Teresa: malla de voleibol, 4 balones de voleibol y 7 balones de futbol #4
 - Santa Clemencia: 1 balón #4
 - Mal País. 3 balones de voleibol y 5 balones de futbol #4
 - Pavones: 1 balón de voleibol, 5 balones de futbol #4, 1 uniforme
 - Bello Horizonte: malla de voleibol, 2 balones de voleibol y 5 balones de futbol #4
 - Cóbano: 8 balones de voleibol y 15 balones de futbol #4 y 2 uniformes
 - Colegio de Cóbano. 2 mallas de voleibol, 15 balones de voleibol y 15 futbol #5, 2 uniformes, 2 balones de basquetbol, 8 bolas de tenis, 4 pares de guantes, 24 bolas de ping pon, una malla para tenis.
 - Escuela de Moctezuma, Delicias, Cabuya: 3 uniformes, 60 petos, 10 conos, 30 balones #4, 15 balones de basquetbol, 3 mallas de voleibol, 60 hurras, 15 balones de voleibol
 - Los Mangos: 1 malla de voleibol, 5 balones de voleibol, 5 balones de futbol #4
 - Río Negro: 1 malla de voleibol, 4 balones de voleibol, 5 balones #4
- SE CONOCE.

- b. Intendente. Francisco Javier Mata Fallas. Jefe de Puesto. Unidad Policial de Paquera.**
ASUNTO. Copia de nota enviada a la Intendencia. Solicitud de una valoración y dictamen de la posibilidad de entablar un convenio de cooperación bilateral entre la Intendencia Municipal y el Ministerio de Seguridad Pública. SE CONOCE

IV. MOCIONES

SE DISPENSA

V. INFORME DE LA ADMINISTRACION

DPTO DE INGENIERIA

a. Ingeniero Freddy Madrigal Ávila. OFICIO ING-240-2014

Por medio de la presente, me permito indicarles que se realizó inspección con la ingeniera Ann Mary Lotz del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y el señor Nataniel Graw para inspeccionar el camino que lleva del río Ario a Manzanillo viejo, camino por el cual va a pasar la Tubería de Agua Potable a Manzanillo, Santa Teresa y Mal País, esto para ver la posibilidad si la Municipalidad puede intervenir el camino con maquinaria y habilitarlo. Según pude observar el camino se encuentra totalmente en tierra, tiene 3 km intransitables, lleno de lomillos y zanjas, está delimitado en su mayoría con cercas y con mucha sombra. Para habilitar el camino sería necesario realizar un descuaje general de las cercas para lo cual habría que notificar a los dueños y luego intervenir el camino con 40 horas de tractor de oruga igual o similar a un Caterpillar D6. Estos trabajos se deben realizar en la época de verano. El valor de las horas de tractor es de 1,600,000.00 (un millón seiscientos mil colones). Este camino actualmente no se utiliza por las condiciones en que se encuentra si se interviene sería un acceso a Manzanillo y playa Manzanillo para las personas que vienen del sector de Guanacaste.

CONSIDERANDO:

- Que se ha conocido informe de inspección realizada por el Ingeniero al camino que se ubica entre el Río Ario y Manzanillo viejo.
- Que por este camino va a pasar la tubería de agua potable a Manzanillo, Santa Teresa y Mal País.
- Que este camino está delimitado pero totalmente en tierra.
- Que este tiene una extensión de 3 kilómetros.
- Que indica el ingeniero que se requiere un aproximado de 40 horas de tractor de oruga o similar para habilitar este camino lo que tiene un valor de un millón seiscientos mil colones.
- Que se debe proceder a realizar el descuaje general de las cercas
- Que este camino actualmente no se utiliza por las condiciones en que se encuentra, pero si se interviene sería un acceso a playa manzanillo para las personas que vienen del sector de Guanacaste.

ACUERDO N°1

SE ACUERDA: "Pasar este informe a la Intendencia para que nos indiquen si se puede intervenir este camino antes de que se coloque la tubería del proyecto ario, ya que se debe avisar a Acueductos si va a realizar algún trabajo en ese sector, para que ellos lo tomen en cuenta". ACUERDO UNANIME

DPTO DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- b. Mariela Céspedes Mora. Encargada a.i. . OFICIO ZMT 189-2014. ASUNTO.** Recomendación al Concejo municipal sobre uso condicional de cabinas solicitado por la sociedad denominada Garrobos Simpáticos S.A.

Por medio de la presente procedo a emitir criterio en relación a la solicitud realizada por el señor Smulick Selecter, en condición de apoderado generalísimo de la sociedad denominada Garrobos Simpáticos Sociedad Anónima, en la cual formalmente solicita la aprobación del uso condicional de "cabinas", para la parcela concesionada a dicha sociedad, por lo que atención a la misma procedo a informar lo siguiente:

Primero: Que la sociedad denominada Garrobos Simpáticos Sociedad Anónima, con cedula jurídica 3-101-453035 cuenta con una concesión aprobada por un terreno localizado en el sector costero de Playa Carmen, por área de 707.61m² esto según plano catastrado P-1173812-2007, ubicándose en su totalidad dentro de la Zona Residencial Recreativa, cuyos usos permitidos corresponden a: vivienda unifamiliar, áreas de deportes livianos y áreas verdes.

Es importante recordar que la concesión fue aprobada cumpliendo con los siguientes requisitos y dentro de estos se encuentran:

Superficie mínima: 200 m²

Superficie máxima: 4000 m²

Frente mínimo: 15 metros

Frente máximo: 30 metros

Segundo: que el **Plan Regulador** indicado anteriormente, establece como usos condicionales para la Zona Residencial Recreativa: **cabinas**, sodas, restaurantes y ventas de artesanía y souvenirs.

Tercero: Que mediante oficio ZMT-114-2014 dirigido al Instituto Costarricense de Turismo, se realizó una serie de consultas dentro de las cuales se citaba la siguiente:

¿Cuando se realiza la solicitud de aprobación de un uso condicional en la zona residencial recreativa, los cuales corresponden a: cabinas, sodas, restaurante, ventas de artesanías y souvenirs, cuales alineamientos aplican en cuanto a retiros, alturas y densidad de construcción?

Por lo que en atención a la misma, el Costarricense de Turismo nos indicó mediante **Oficio MPD-P-141-2014**:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uso, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplos si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.”

cuarto: Que debido a que en el oficio ZMT-114-2014 no se hizo mención a el área de las parcelas, mediante ZMT-151-2014 se solicitó una aplicación de dicho oficio, esto con el propósito de que se me aclarara si además de los retiros, altura y densidad se debe de tomar en cuenta el área mínima y máxima que se establecen en los usos a modificar, que sea aprobado el uso condicional solicitado, los cuales en atención a la misma mediante **Oficio MPD-P-176-2014**, informaron:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uno, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplo si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.

Cuando se desea utilizar un uso condicional se deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en el uso a aplicar (Zona Comercial), ya sea, áreas, alturas, densidad, retiros, etc.”

Quinto: Que debido a que se solicita el **uso condicional de cabinas** se debe de adecuar a la reglamentación dispuesta para la **Zona de Alojamiento Turístico**, para la cual se disponen los siguientes alineamientos:

Superficie mínima: 4000 m²

Superficie máxima: 30.000 m²

Retiro frontal: 5 metros.

Retiro posterior: 5 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 50 %

Altura máxima: 7 metros

Áreas de zona verde mínima: 40%

Vías internas mínimo: 10 %

Sexto: Que tal y como se indicó anteriormente en los puntos segundo y tercero, el uso condicional solicitado se deberá de ajustar, a los requisitos previstos a la zonificación aplicar, por tal motivo es importante informar que el terreno concesionado según **Plano catastrado P-1173812-2007**, cuenta con un **área de 707.61 m²**, por lo que según lo establecido en el plan regulador para la **Zona de Alojamiento Turístico** el área mínima correspondería a **4000 m²**, incumpliendo esta con uno de los requisitos necesarios para que se pueda llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado.

Por tanto procedo hacer de conocimiento al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano que según la normativa aplicable no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado, esto al no ajustarse las condiciones del terreno concesionado a la sociedad anteriormente citada, a la normativa del plan regulador para el sector costero de Playa Carmen.

Se adjunta Oficio MPD-P-141-2014 y Oficio MPD-P-176-2014, del ICT así como el reglamento del plan regulador playa Carmen.

CONSIDERANDO

-Que se ha conocido criterio sobre la solicitud de uso condicional de cabinas solicitado por la sociedad denominada Garrobo Simpaticos S.A.

-Que indica el criterio que no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado por no ajustarse las condiciones del terreno concesionado a la sociedad, a la normativa del plan regulador para el sector costero de Playa Carmen.

ACUERDO N°2

SE ACUERDA: “Acoger el criterio emitido por la encargada del Departamento de zona marítimo terrestre que textualmente dice:

Por medio de la presente procedo a emitir criterio en relación a la solicitud realizada por el señor Smulick Selecter, en condición de apoderado generalísimo de la sociedad denominada Garrobo Simpaticos Sociedad Anónima, en la cual formalmente solicita la aprobación del uso condicional de “cabinas”, para la parcela concesionada a dicha sociedad, por lo que en atención a la misma procedo a informar lo siguiente:

Primero: Que la sociedad denominada Garrobo Simpaticos Sociedad Anónima, con cédula jurídica 3-101-453035 cuenta con una concesión aprobada por un terreno localizado en el sector costero de Playa Carmen, por área de 707.61m² esto según plano catastrado P-1173812-2007, ubicándose en su totalidad

dentro de la Zona Residencial Recreativa, cuyos usos permitidos corresponden a: vivienda unifamiliar, áreas de deportes livianos y áreas verdes.

Es importante recordar que la concesión fue aprobada cumpliendo con los siguientes requisitos y dentro de estos se encuentran:

Superficie mínima: 200 m²

Superficie máxima: 4000 m²

Frente mínimo: 15 metros

Frente máximo: 30 metros

Segundo: que el **Plan Regulador** indicado anteriormente señalado, establece como usos condicionales para la Zona Residencial Recreativa: **cabinas**, sodas, restaurantes y ventas de artesanía y souvenirs.

Tercero: Que mediante oficio ZMT-114-2014 dirigido al Instituto Costarricense de Turismo, se realizó una serie de consultas dentro de las cuales se citaba la siguiente:

¿Cuando se realiza la solicitud de aprobación de un uso condicional en la zona residencial recreativa, los cuales corresponden a: cabinas, sodas, restaurante, ventas de artesanías y souvenirs, cuales alineamientos aplican en cuanto a retiros, alturas y densidad de construcción?

Por lo que en atención a la misma, el Costarricense de Turismo nos indicó mediante **Oficio MPD-P-141-2014**:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uso, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplos si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.”

cuarto: Que debido a que en el oficio ZMT-114-2014 no se hizo mención a el área de las parcelas, mediante ZMT-151-2014 se solicitó una aplicación de dicho oficio, esto con el propósito de que se me aclarara si además de los retiros, altura y densidad se debe de tomar en cuenta el área mínima y máxima que se establecen en los usos a modificar, que sea aprobado el uso condicional solicitado, los cuales en atención a la misma mediante **Oficio MPD-P-176-2014**, informaron:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uno, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplo si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.

Cuando se desea utilizar un uso condicional se deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en el uso a aplicar (Zona Comercial), ya sea, áreas, alturas, densidad, retiros, etc.”

Quinto: Que de debido a que se solicita el **uso condicional de cabinas** se debe de adecuar a la reglamentación dispuesta para la **Zona de Alojamiento Turístico**, para la cual se disponen los siguientes alineamientos:

Superficie mínima: 4000 m²

Superficie máxima: 30.000 m²

Retiro frontal: 5 metros.

Retiro posterior: 5 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 50 %

Altura máxima: 7 metros

Áreas de zona verde mínima: 40%

Vías internas mínimo: 10 %

Sexto: Que tal y como se indicó anteriormente en los puntos segundo y tercero, el uso condicional solicitado se deberá de ajustar, a los requisitos previstos a la zonificación aplicar, por tal motivo es importante informar que el terreno concesionado según **Plano catastrado P-1173812-2007**, cuenta con un **área de 707.61 m²**, por lo que según lo establecido en el plan regulador para la **Zona de Alojamiento Turístico** el área mínima correspondería a **4000 m²**, incumpliendo esta con uno de los requisitos necesarios para que se pueda llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado.

Por tanto procedo hacer de conocimiento al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano que según la normativa aplicable no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado, esto al no ajustarse las condiciones del terreno concesionado a la sociedad anteriormente citada, a la normativa del plan regulador para el sector costero de Playa Carmen.

Se adjunta Oficio MPD-P-141-2014 y Oficio MPD-P-176-2014, del ICT así como el reglamento del plan regulador playa Carmen.

2. Informar al representante de Garrobos simpáticos S.A. que según lo que indica el informe del Departamento de zona marítimo terrestre no es posible aprobar el uso condicional solicitado” **ACUERDO UNANIME**

- c. **Mariela Céspedes Mora. Encargada a.i.. OFICIO ZMT-190-2014. ASUNTO. Recomendación al Concejo sobre uso condicional de cabinas solicitado por la Sociedad denominada Recreaciones Andulan S.A.**

Por medio de la presente procedo a emitir criterio en relación a la solicitud realizada por la MSc. Lilliana Patricia García Barrantes, en representación de la sociedad denominada Recreaciones Andulan S.A., en la cual formalmente solicita la aprobación del uso condicional de “cabinas”, para la parcela concesionada a dicha sociedad, por lo que atención a la misma procedo a informar lo siguiente:

Primero: Que la sociedad denominada Recreaciones Andulan Sociedad Anónima, con cedula jurídica 3-101-329350 cuenta con una concesión aprobada por un terreno localizado en el sector costero de Playa Carmen, por área de 724.95 m² esto según plano catastrado P-1302838-2008, ubicándose en su totalidad dentro de la Zona Residencial Recreativa, cuyos usos permitidos corresponden a: vivienda unifamiliar, áreas de deportes livianos y áreas verdes.

Es importante recordar que la concesión fue aprobada cumpliendo con los siguientes requisitos y dentro de estos se encuentran:

Superficie mínima: 200 m²

Superficie máxima: 4000 m²

Frente mínimo: 15 metros

Frente máximo: 30 metros

Segundo: que el Plan Regulador indicado anteriormente señalado, establece como usos condicionales para la Zona Residencial Recreativa: **cabinas**, sodas, restaurantes y ventas de artesanía y souvenirs.

Tercero: Que mediante oficio ZMT-114-2014 dirigido al Instituto Costarricense de Turismo, se realizó una serie de consultas dentro de las cuales se citaba la siguiente:

¿Cuando se realiza la solicitud de aprobación de un uso condicional en la zona residencial recreativa, los cuales corresponden a: cabinas, sodas, restaurante, ventas de artesanías y souvenirs, cuales alineamientos aplican en cuanto a retiros, alturas y densidad de construcción?

Por lo que en atención a la misma, el Costarricense de Turismo nos indico mediante **Oficio MPD-P-141-2014:**

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uso, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplos si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.”

cuarto: Que debido a que en el oficio ZMT-114-2014 no se hizo mención a el área de las parcelas, mediante ZMT-151-2014 se solicitó una aplicación de dicho oficio, esto con el propósito de que se me aclarare si además de los retiros, altura y densidad se debe de tomar en cuenta el área mínima y máxima que se establecen en los usos a modificar, que sea aprobado el uso condicional solicitado, los cuales en atención a la misma mediante **Oficio MPD-P-176-2014**, informaron:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uno, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplo si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.

Cuando se desea utilizar un uso condicional se deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en el uso a aplicar (Zona Comercial), ya sea, áreas, alturas, densidad, retiros, etc.”

Quinto: Que de debido a que se solicita el **uso condicional de cabinas** se debe de adecuar a la reglamentación dispuesta para la **Zona de Alojamiento Turístico**, para la cual se disponen los siguientes alineamientos:

Superficie mínima: 4000 m²

Superficie máxima: 30.000 m²

Retiro frontal: 5 metros.

Retiro posterior: 5 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 50 %

Altura máxima: 7 metros

Áreas de zona verde mínima: 40%

Vías internas mínimo: 10 %

Sexto: Que tal y como se indico anteriormente en los puntos segundo y tercero, el uso condicional solicitado se deberá de ajustar, a los requisitos previstos a la zonificación aplicar, por tal motivo es importante informar que el terreno concesionado según **Plano catastrado P-1302838-2008**, cuenta con **un área de 724.95 m²**, por lo que según lo establecido en el plan regulador para la **Zona de Alojamiento Turístico** el área mínima correspondería a **4000 m²**, incumpliendo esta con uno de los requisitos necesarios para que se pueda llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado.

Por tanto procedo hacer de conocimiento al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, que según la normativa aplicable no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado, esto al no ajustarse las condiciones del terreno concesionado a la sociedad anteriormente citada, a la normativa del plan regulador costero para el sector costero de Playa Carmen.

Se adjunta Oficio MPD-P-141-2014 y Oficio MPD-P-176-2014, del ICT así como el reglamento del plan regulador Playa Carmen

CONSIDERANDO

-Que se ha conocido criterio sobre la solicitud de uso condicional de cabinas solicitado por la sociedad denominada Recreaciones Andulan S.A.

-Que indica el criterio que no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado por no ajustarse las condiciones del terreno concesionado a la sociedad, a la normativa del plan regulador para el sector costero de Playa Carmen.

ACUERDO N°3

SE ACUERDA: “Acoger el criterio emitido por la encargada del Departamento de zona marítimo terrestre que textualmente dice:

Por medio de la presente procedo a emitir criterio en relación a la solicitud realizada por la MSc. Lilliana Patricia García Barrantes, en representación de la sociedad denominada Recreaciones Andulan S.A., en la cual formalmente solicita la aprobación del uso condicional de “cabinas”, para la parcela concesionada a dicha sociedad, por lo que atención a la misma procedo a informar lo siguiente:

Primero: Que la sociedad denominada Recreaciones Andulan Sociedad Anónima, con cedula jurídica 3-101-329350 cuenta con una concesión aprobada por un terreno localizado en el sector costero de Playa Carmen, por área de 724.95 m² esto según plano catastrado P-1302838-2008, ubicándose en su totalidad dentro de la Zona Residencial Recreativa, cuyos usos permitidos corresponden a: vivienda unifamiliar, áreas de deportes livianos y áreas verdes.

Es importante recordar que la concesión fue aprobada cumpliendo con los siguientes requisitos y dentro de estos se encuentran:

Superficie mínima: 200 m²

Superficie máxima: 4000 m²

Frente mínimo: 15 metros

Frente máximo: 30 metros

Segundo: que el Plan Regulador indicado anteriormente señalado, establece como usos condicionales para la Zona Residencial Recreativa: **cabinas**, sodas, restaurantes y ventas de artesanía y souvenirs.

Tercero: Que mediante oficio ZMT-114-2014 dirigido al Instituto Costarricense de Turismo, se realizó una serie de consultas dentro de las cuales se citaba la siguiente:

¿Cuando se realiza la solicitud de aprobación de un uso condicional en la zona residencial recreativa, los cuales corresponden a: cabinas, sodas, restaurante, ventas de artesanías y souvenirs, cuales alineamientos aplican en cuanto a retiros, alturas y densidad de construcción?

Por lo que en atención a la misma, el Costarricense de Turismo nos indico mediante **Oficio MPD-P-141-2014:**

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uso, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplos si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.”

cuarto: Que debido a que en el oficio ZMT-114-2014 no se hizo mención a el área de las parcelas, mediante ZMT-151-2014 se solicito una aplicación de dicho oficio, esto con el propósito de que se me aclarare si además de los retiros, altura y densidad se debe de tomar en cuenta el área mínima y máxima que se establecen en los usos a modificar, que sea aprobado el uso condicional solicitado, los cuales en atención a la misma mediante **Oficio MPD-P-176-2014**, informaron:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uno, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplo si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.

Cuando se desea utilizar un uso condicional se deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en el uso a aplicar (Zona Comercial), ya sea, áreas, alturas, densidad, retiros, etc.”

Quinto: Que de debido a que se solicita el **uso condicional de cabinas** se debe de adecuar a la reglamentación dispuesta para la **Zona de Alojamiento Turístico**, para la cual se disponen los siguientes alineamientos:

Superficie mínima: 4000 m²

Superficie máxima: 30.000 m²

Retiro frontal: 5 metros.

Retiro posterior: 5 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 50 %

Altura máxima: 7 metros

Áreas de zona verde mínima: 40%

Vías internas mínimo: 10 %

Sexto: Que tal y como se indico anteriormente en los puntos segundo y tercero, el uso condicional solicitado se deberá de ajustar, a los requisitos previstos a la zonificación aplicar, por tal motivo es importante informar que el terreno concesionado según **Plano catastrado P-1302838-2008**, cuenta con un **área de 724.95 m²**, por lo que según lo establecido en el plan regulador para la **Zona de Alojamiento**

Turístico el área mínima correspondería a **4000 m²**, incumpliendo esta con uno de los requisitos necesarios para que se pueda llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado.

Por tanto procedo hacer de conocimiento al Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, que según la normativa aplicable no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado, esto al no ajuarse las condiciones del terreno concesionado a la sociedad anteriormente citada, a la normativa del plan regulador costero para el sector costero de Playa Carmen.

Se adjunta Oficio MPD-P-141-2014 y Oficio MPD-P-176-2014, del ICT así como el reglamento del plan regulador Playa Carmen

2. Informar al representante de Recreaciones Andulan S.A. que por lo anteriormente expuesto no es posible aprobar el uso condicional solicitado” ACUERDO UNANIME

d. Mariela Céspedes Mora. Encargada a.i. OFICIO ZMT-184-2014. ASUNTO. Recomendación al Concejo Municipal sobre uso condicional de cabinas, soda, restaurante y venta de artesanía para la concesión aprobada a nombre de la señora Virginia Vargas Acosta por un terreno localizado en el sector costero Playa Peñón de Ario.

Por medio de la presente procedo a emitir criterio en cuanto a la solicitud realizada por la señora Virginia Vargas Acosta, de que le sea otorgado el uso condicional de suelo correspondiente a cabinas, soda, restaurante y venta de artesanía, a la concesión a probada a su nombre, por un terreno localizado en el sector costero de Playa Peñón de Ario, cuya zonificación corresponde a zona residencia recreativa, por lo que atención a la misma procedo a informar lo siguiente:

Que la señora Virginia Vargas Acosta con cedula de identidad número 6-0086-0297 cuenta con una concesión aprobada, por un terreno localizado en el sector costero de Playa Peñón de Ario, por área de 819.89 m² esto según plano catastrado P-0998388-2005, ubicándose en su totalidad dentro de la Zona Residencial Recreativa, cuyos usos permitidos corresponden a: vivienda unifamiliar, áreas de deportes livianos y áreas verdes.

Es importante recordar que la concesión fue aprobada cumpliendo con los siguientes requisitos y dentro de estos se encuentran:

Superficie mínima: 200 m²

Superficie máxima: 4000 m²

Frente mínimo: 15 metros

Frente máximo: 30 metros

Segundo: que el Plan Regulador indicado anteriormente señalado, establece como usos condicionales para la Zona Residencial Recreativa: **cabinas, sodas, restaurantes y ventas de artesanía y souvenirs.**

Tercero: Que mediante oficio ZMT-114-2014 dirigido al Instituto Costarricense de Turismo, se realizó una serie de consultas dentro de las cuales se citaba la siguiente:

¿Cuando se realiza la solicitud de aprobación de un uso condicional en la zona residencial recreativa, los cuales corresponden a: cabinas, sodas, restaurante, ventas de artesanías y souvenirs, cuales alineamientos aplican en cuanto a retiros, alturas y densidad de construcción?

Por lo que en atención a la misma, el Costarricense de Turismo nos indico mediante **Oficio MPD-P-141-2014:**

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uso, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplos si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.”

cuarto: Que debido a que en el oficio ZMT-114-2014 no se hizo mención a el área de las parcelas, mediante ZMT-151-2014 se solicito una aplicación de dicho oficio, esto con el propósito de que se me aclarare si además de los retiros, altura y densidad se debe de tomar en cuenta el área mínima y máxima que se establecen en los usos a modificar, que sea aprobado el uso condicional solicitado, los cuales en atención a la misma mediante **Oficio MPD-P-176-2014**, informaron:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uno, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplo si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.

Quando se desea utilizar un uso condicional se deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en el uso a aplicar (Zona Comercial), ya sea, áreas, alturas, densidad, retiros, etc.”

Quinto: Que de debido a que se solicita el **uso condicional de cabinas** se debe de adecuar a la reglamentación dispuesta para la **Zona Hotelera**, para la cual se disponen los siguientes alineamientos:

Superficie mínima: 5000 m²

Superficie máxima: 20.000 m²

Retiro frontal: 10 metros.

Retiro posterior: 10 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 50 %

Altura máxima: 7 metros

Vías internas mínimo: 10 %

Así mismo se solicitaron los usos **condicionales de soda, restaurante o ventas de artesanía**, para la cual se debe de aplicar los alineamientos de la **Zona Comercial**, los cuales corresponden a:

Superficie mínima: 300 m²

Superficie máxima: 1000 m²

frente mínimo: 10 metros.

Frente máximo: 20 metros.

Retiro frontal: 5 metros.

Retiro lateral: 3 metros.

Retiro posterior: 5 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 75%

Altura máxima: 5 metros

Sexto: Que tal y como se indico anteriormente en los puntos segundo y tercero, el uso condicional solicitado se deberá de ajustar, a los requisitos previstos a la zonificación aplicar, por tal motivo es importante informar que el terreno concesionado según **Plano catastrado P-0998388-2005**, cuenta con **un área de 819.89 m²** y **un frente de 24.05 metros**, por lo que según lo establecido en el plan regulador para la **Zona Hotelera** el área mínima correspondería a **5000 m²** incumpliendo con el área de dicho terreno y para la **Zona Comercial** el frente máximo correspondería a **20 metros** el cual es menor al frente con que cuenta de dicho terreno; en virtud de esto es que se está realizando consulta al ICT con el fin de que se indique que procede en dicho caso.

Por tanto procedo hacer de conocimiento Concejo municipal que según la normativa aplicable no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional de cabinas de solicitado y en cuanto los usos de soda, restaurante y ventas de artesanía y souvenirs, recomiendo que se de espera a la consulta realizada al Instituto Costarricense.

Se adjunta Oficio MPD-P-141-2014 y Oficio MPD-P-176-2014, del ICT así como el reglamento del plan regulador playa peñón de ario.

CONSIDERANDO

-Que se ha conocido criterio sobre la solicitud de uso condicional de cabinas solicitado por la señora Virginia Vargas Acosta

-Que indica el criterio que no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional solicitado por no ajustarse las condiciones del terreno concesionado a la sociedad a la normativa del plan regulador para el sector costero de Playa Peñón de Ario

-Que se ha conocido oficio MPD-P-230-2014 del Ing. Eduardo Salazar y del Arq. Antonio Farah del ICT dando respuesta a la solicitud de información realizada por el departamento ante dudas con este uso condicional solicitado

-Que en oficio queda claro la imposibilidad de otorgar el uso condicional solicitado

ACUERDO N°4

SE ACUERDA: “Acoger el criterio emitido por la encargada del Departamento de zona marítimo terrestre que textualmente dice:

Por medio de la presente procedo a emitir criterio en cuanto a la solicitud realizada por la señora Virginia Vargas Acosta, de que le sea otorgado el uso condicional de suelo correspondiente a cabinas, soda, restaurante y venta de artesanía, a la concesión a probada a su nombre, por un terreno localizado en el sector costero de Playa Peñón de Ario, cuya zonificación corresponde a zona residencia recreativa, por lo que atención a la misma procedo a informar lo siguiente:

Que la señora Virginia Vargas Acosta con cedula de identidad número 6-0086-0297 cuenta con una concesión aprobada, por un terreno localizado en el sector costero de Playa Peñón de Ario, por área de 819.89 m² esto según plano catastrado P-0998388-2005, ubicándose en su totalidad dentro de la Zona Residencial Recreativa, cuyos usos permitidos corresponden a: vivienda unifamiliar, áreas de deportes livianos y áreas verdes.

Es importante recordar que la concesión fue aprobada cumpliendo con los siguientes requisitos y dentro de estos se encuentran:

Superficie mínima: 200 m²

Superficie máxima: 4000 m²

Frente mínimo: 15 metros

Frente máximo: 30 metros

Segundo: que el Plan Regulador indicado anteriormente señalado, establece como usos condicionales para la Zona Residencial Recreativa: **cabinas, sodas, restaurantes y ventas de artesanía y souvenirs.**

Tercero: Que mediante oficio ZMT-114-2014 dirigido al Instituto Costarricense de Turismo, se realizo una serie de consultas dentro de las cuales se citaba la siguiente:

¿Cuando se realiza la solicitud de aprobación de un uso condicional en la zona residencial recreativa, los cuales corresponden a: cabinas, sodas, restaurante, ventas de artesanías y souvenirs, cuales alineamientos aplican en cuanto a retiros, alturas y densidad de construcción?

Por lo que en atención a la misma, el Costarricense de Turismo nos indico mediante **Oficio MPD-P-141-2014**:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uso, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplos si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.”

cuarto: Que debido a que en el oficio ZMT-114-2014 no se hizo mención a el área de las parcelas, mediante ZMT-151-2014 se solicito una aplicación de dicho oficio, esto con el propósito de que se me aclarare si además de los retiros, altura y densidad se debe de tomar en cuenta el área mínima y máxima que se establecen en los usos a modificar, que sea aprobado el uso condicional solicitado, los cuales en atención a la misma mediante **Oficio MPD-P-176-2014**, informaron:

“Cuando se realiza una aprobación de uso condicional en cualquier uno, los retiros, alturas y densidad de construcción se debe de aplicar las que se establecen en los usos a modificar. Ejemplo si el uso original es Residencial Recreativa y el nuevo uso es de cabinas se debe de utilizar el de Zona Turística o de Alojamiento, si es soda, restaurante o ventas de artesanía, etc., se debe de aplicar el de Zona Comercial.

Cuando se desea utilizar un uso condicional se deberá de cumplir con todos los requisitos establecidos en el uso a aplicar (Zona Comercial), ya sea, áreas, alturas, densidad, retiros, etc.”

Quinto: Que de debido a que se solicita el **uso condicional de cabinas** se debe de adecuar a la reglamentación dispuesta para la **Zona Hotelera**, para la cual se disponen los siguientes alineamientos:

Superficie mínima: 5000 m²

Superficie máxima: 20.000 m²

Retiro frontal: 10 metros.

Retiro posterior: 10 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 50 %

Altura máxima: 7 metros

Vías internas mínimo: 10 %

Así mismo se solicitaron los usos **condicionales de soda, restaurante o ventas de artesanía**, para la cual se debe de aplicar los alineamientos de la **Zona Comercial**, los cuales corresponden a:

Superficie mínima: 300 m²

Superficie máxima: 1000 m²

frente mínimo: 10 metros.

Frente máximo: 20 metros.

Retiro frontal: 5 metros.

Retiro lateral: 3 metros.

Retiro posterior: 5 metros

Retiro lateral: 3 metros

Cobertura máxima: 75%

Altura máxima: 5 metros

Sexto: Que tal y como se indico anteriormente en los puntos segundo y tercero, el uso condicional solicitado se deberá de ajustar, a los requisitos previstos a la zonificación aplicar, por tal motivo es importante informar que el terreno concesionado según **Plano catastrado P-0998388-2005**, cuenta con **un área de 819.89 m²** y **un frente de 24.05 metros**, por lo que según lo establecido en el plan regulador para la **Zona Hotelera** el área mínima correspondería a **5000 m²** incumpliendo con el área de dicho terreno y para la **Zona Comercial** el frente máximo correspondería a **20 metros** el cual es menor al frente con que cuenta de dicho terreno; en virtud de esto es que se está realizando consulta al ICT con el fin de que se indique que procede en dicho caso.

Por tanto procedo hacer de conocimiento Concejo municipal que según la normativa aplicable no sería posible llevar a cabo la aprobación del uso condicional de cabinas de solicitado y en cuanto los usos de soda, restaurante y ventas de artesanía y souvenirs, recomiendo que se de espera a la consulta realizada al Instituto Costarricense.

Se adjunta Oficio MPD-P-141-2014 y Oficio MPD-P-176-2014, del ICT así como el reglamento del plan regulador playa peñón de ario.

2. Informarle a la señora Virginia Vargas Acosta que basados en el criterio emitido por el departamento de zmt y en el oficio MPD-P-230-2014 del Ing. Eduardo Salazar y del Arq. Antonio Farah del ICT no es posible otorgar el uso condicional solicitado”. ACUERDO UNANIME

Finaliza la sesión al ser las dieciocho horas en punto.

Roxana Lobo Granados
SECRETARIA

Minor Jiménez Gutiérrez
PRESIDENTE