



UBICACION  
 MAPA REGIONAL DE LA  
 ZONA COSTERA DEL ESTADO DE YUCATECÁ



**CUADRO DE ÁREAS\***

USO	Área m <sup>2</sup>	Porcentaje	Superficie Total	Superficie Disponible	Superficie Reservada	Superficie No Disponible
1	100000	10.00	1000000	1000000	0	0
2	200000	20.00	1000000	1000000	0	0
3	300000	30.00	1000000	1000000	0	0
4	400000	40.00	1000000	1000000	0	0
5	500000	50.00	1000000	1000000	0	0
6	600000	60.00	1000000	1000000	0	0
7	700000	70.00	1000000	1000000	0	0
8	800000	80.00	1000000	1000000	0	0
9	900000	90.00	1000000	1000000	0	0
10	1000000	100.00	1000000	1000000	0	0

**PLAN REGULADOR  
 SECTOR COSTERO TURISTICO  
 PLAYA CARMEN  
 SECTOR SUR-ESTE**

**PLAN DE USOS DEL SUELO**

**LEYENDA**

**USOS DEL SUELO**

- Área Pública (ZPA)
- Área Residencial (ZAR)
- Área Comercial (ZC)
- Área Industrial (ZAI)
- Área de Protección de Recursos (ZPR)
- Área de Protección de Servicios (ZPS)
- Área Verde (ZV)
- Área de Servicios (ZS)

**USOS DEL SUELO**

USOS DEL SUELO

USOS DEL SUELO



**OCEANO PADRIZO**

PROYECTO DE PLAN REGULADOR  
 DEL SECTOR COSTERO TURISTICO  
 PLAYA CARMEN  
 SECTOR SUR-ESTE

PROYECTO DE PLAN REGULADOR  
 DEL SECTOR COSTERO TURISTICO  
 PLAYA CARMEN  
 SECTOR SUR-ESTE

*Handwritten notes and signatures:*  
 "Aprobado en el Consejo Municipal de Playa Carmen el día 15 de Julio de 1988"  
 "Municipalidad de Playa Carmen"  
 "Municipal de Playa Carmen"



**PLANEACIÓN**

**PROYECTO DE PLAN REGULADOR DEL SECTOR COSTERO TURISTICO PLAYA CARMEN SECTOR SUR-ESTE**

**PROYECTO DE PLAN REGULADOR DEL SECTOR COSTERO TURISTICO PLAYA CARMEN SECTOR SUR-ESTE**

**PROYECTO DE PLAN REGULADOR DEL SECTOR COSTERO TURISTICO PLAYA CARMEN SECTOR SUR-ESTE**

**PROYECTO DE PLAN REGULADOR DEL SECTOR COSTERO TURISTICO PLAYA CARMEN SECTOR SUR-ESTE**

**PROYECTO DE PLAN REGULADOR DEL SECTOR COSTERO TURISTICO PLAYA CARMEN SECTOR SUR-ESTE**

ESTADO	YUCATECÁ	CIUDAD DE
MUNICIPIO	PLAYA CARMEN	QUINTANA ROO

- b) Fortalecer la cultura de seguros y de prevención en el costarricense, gracias a la difusión de temas relacionados con el Instituto Nacional de Seguros.
- c) Premiar la labor profesional del periodista que facilite al público comprender cómo opera el Instituto Nacional de Seguros, tanto en el ámbito de los seguros como en el de la prevención, seguridad y servicios.

### CAPÍTULO II

#### Convocatoria y bases del premio

Artículo 3°.—La convocatoria a los periodistas para participar en el premio se efectuará a partir del primer día hábil de cada año, y podrán participar todos los trabajos que se divulguen a partir de dicha fecha y hasta el 30 de setiembre del mismo año.

La convocatoria se publicará en los medios de información impresos con las bases para el otorgamiento del premio.

Artículo 4°.—Las bases para participar en el certamen por el premio en periodismo "Tomás Soler Gillet" serán las siguientes:

- Los trabajos que se presenten deberán haberse divulgado entre el 1° de enero y el 20 de setiembre del año que está corriendo, en un medio de comunicación nacional o alternativo.
- Cada participante puede presentar un máximo de 3 trabajos, elaborados en cualquier género periodístico.
- Deberán aportar el original y tres copias de cada trabajo, los cuales se entregarán en el Departamento de Comunicación Institucional del INS, con los datos personales de manera escrita.
- Los que resulten premiados serán propiedad del Instituto Nacional de Seguros; los restantes se devolverán quince días después de otorgado el premio.
- Las categorías que participen en el concurso son:
  - > Mejor cobertura periodística sobre seguros.
  - > Mejor cobertura periodística sobre prevención, seguridad o servicios (en cualquiera de ellos debe señalarse claramente la relación que tienen con el INS).
- Para cada categoría será premiado el mejor trabajo en prensa nacional y en prensa alternativa.
- Los trabajos en seguros recibirán un premio de \$2.000 más estatuilla y los trabajos en prevención, seguridad o servicios del INS, serán premiados con \$1.000.
- El nombre del ganador se dará a conocer en la última semana de octubre y el premio se entregará en el mes de diciembre.

### CAPÍTULO III

#### Del Jurado Calificador

Artículo 5°.—El Jurado Calificador se integrará en la primera semana del mes de febrero y estará compuesto por:

- El Presidente del Colegio de Periodistas de Costa Rica o su representante.
- El Presidente Ejecutivo del INS o su representante.
- El Presidente de la Cámara Nacional de Medios de Comunicación Colectiva o su representante.

Artículo 6°.—El fallo del Jurado Calificador será inapelable.

Artículo 7°.—Para que el premio sea declarado desierto, deberá existir criterio unánime en tal sentido, de los tres miembros del Jurado Calificador.

Artículo 8°.—El Jurado Calificador tendrá amplia libertad para considerar trabajos que, aunque no estén concordes, contengan elementos dignos de tomarse en cuenta para una eventual premiación.

Referencia: Sesión de junta directiva N° 8451, acuerdo N° IX del 28-5-2001.

San José, 8 de agosto del 2001.—María de la Cruz Naranjo, Jefa, Comunicación Institucional.—1 vez.—(O. C. N° 12981).—C-13220.—(56812).

## MUNICIPALIDADES

### MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

1°.—La Municipalidad de Puntarenas, comunica que en sesión ordinaria N° 269 del 5 de marzo del 2001.

La aprobación y puesta en ejecución del Plan Regulador de Mal País de Cóbano de Puntarenas, una vez cumplidos todos los requisitos establecidos en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

2°.—La Municipalidad de Puntarenas comunica que en sesión extraordinaria N° 280 del 17 de abril del 2001, artículo 3°, inciso D.

La aprobación y puesta en ejecución del Plan Regulador de Playa Carmen de Santa Teresa Sector sur este, Cóbano de Puntarenas, entre coordenadas Lambert (A)-N177190 / E-410650 y (B)-N175985 / E-10915, una vez cumplidos todos los requisitos establecidos en la Ley 6043 y su Reglamento.

El Concejo Municipal de Puntarenas, en sesión extraordinaria N° 280, celebrada el día 17 de abril del 2001, según acuerdo N° 3, inciso O, acordó: Aprobar el Plan Regulador de Playa Carmen de Santa Teresa Sector sur este, Cóbano de Puntarenas.

La Municipalidad del cantón de Puntarenas, actúa por este medio en los resguardos del sector Costero de Playa El Caimán y al público en general, la adopción del Reglamento de Zonificación para este sector costero, entre los mojones N° 37 + 20 metros al mojón 50 que consta de los siguientes artículos:

#### REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 1°.—Establecimiento del reglamento y objetivos. La Municipalidad de Puntarenas, atendiendo a las disposiciones de la Ley 6043 sobre la Zona Marítima Terrestre y reconociendo la necesidad de ordenar el desarrollo de los litorales que forman parte del Cantón, dicta el presente "Reglamento de Zonificación" que será aplicable a la Zona Marítima Terrestre, del sector costero sur-este Playa Carmen, del mojón 37 + 20 metros al mojón 50, localizadas en la Hoja Cábana (1:50.000) del Instituto Geográfico Nacional; aproximadamente sobre las coordenadas Lambert: 178.825N + 409.870E y 178.240N + 410.130E, respectivamente. Forman parte de este Reglamento los mapas Nos. 20 y 21, en los cuales se presentan las zonas contempladas a la zonificación. El presente tiene como objetivo central, orientar el desarrollo espacial del área en cuestión a fin de:

- Definir el modelo del desarrollo turístico acorde con las condiciones físico - naturales del área, mediante adecuadas zonas de diseño y manejo, considerando usos de protección, alojamiento, alimentación y otros complementarios.
- Proteger los recursos naturales, mediante un desarrollo sostenible que fomente el uso racional de los mismos.
- Favorecer la salud, la economía y el bienestar de la población nacional y extranjera; tanto local como visitante.
- Establecer una política de desarrollo físico que, partiendo de las condiciones del terreno, le dé el uso más adecuado y que tome en consideración las condiciones paisajísticas del área.
- Lograr el cumplimiento de los normas y regulaciones de la Ley 6043 y su reglamento, en la adecuación al uso del suelo en el sector costero.

#### Artículo 2°.—Definiciones.

- Acceso:** Vía hecha desde la frente al solar o propiedad.
- Albergue:** Establecimiento de características rústicas, confortables, que brinda servicio de alojamiento en especial a deportistas o grupos viajeros por sus intereses o actividades comunes. Hay varios modalidades cuyos características y servicios adicionales varían de acuerdo a su especialización y con base en ellos se les dará la denominación más apropiada.
- Almuerzo máximo:** Establecida del terreno al punto de cubrimiento de la edificación.
- Cabaña:** Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con sus o más dormitorios, baño privado, con los, entrada independiente desde el exterior y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
- Campamento:** Establecimiento que brinda servicio de alquiler por un tarifa diaria o mensual, de terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se permite bajo forma de campista, en promedio habitable o similares.
- Casa de huéspedes:** Establecimiento semejante a la pensión, pero que no ofrece servicio de alimentación.
- Certificación de usos:** Documento en el que se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de los usos autorizados en este Reglamento. Dicho certificado será expedido por la Municipalidad de Puntarenas, a solicitud del interesado.
- 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 Marítima Terrestre.
- Concesionario:** Persona jurídica, física o moral, que posee un derecho de concesión en la Zona Marítima Terrestre.
- Conservación:** En urbanismo es la acción que, de acuerdo a lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano, se realiza a mantener el equilibrio ecológico y el buen estado de los bienes naturales.
- Construcción:** Toda estructura que se fija o incorpora a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, remodelación o ampliación que implique permanencia.
- Destinado:** Corresponde al número de residentes temporales o permanentes por unidad de área (en este caso la unidad de zona estada es la hectárea).
- Densidad Neta:** Se entenderá como la relación de los habitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado.

- d) Edificabilidad: Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc.
  - e) Índice de Edificabilidad: El Índice de Edificabilidad es un valor constante y específico según cada uso, sea este Residencial Turístico, Comercial Turístico, Alojamiento Turístico, etc. Esta restricción consiste en el número total de metros cuadrados de construcción habitable, permitidos en cualquier número de plantas.
  - f) Índice de Área: Área física, jurídica o cualquier dependencia del Gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.
  - g) Infraestructura: Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías, drenajes, alcantarillas, alumbrado público, electricidad, telefonía, y otros similares.
  - h) Lote: Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.
  - i) Parcela: (Cintada Máxima) Consiste en el porcentaje de terreno que podrá ser cubierto por áreas construidas habitables o no, tales como: pasajes, parques, piscinas y otras cubiertas no cubiertas; las áreas verdes internas se consideran áreas residuales no comprendidas en el porcentaje de ocupación, deben ser destinadas a jardines, lagos, frutales, ornamentales, etc.
  - j) Propiedad: Es la persona (s), empresa (s), o dependencia (s) que tiene (n) título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo Terrestre.
  - k) Ubicación: Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.
  - l) Balcón: Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los límites del respectivo predio.
  - m) Solar: Tamaño o dimensión de una propiedad o parcela de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.
  - n) Uso: Aprovechamiento, a título particular, de áreas o predios.
  - o) Uso Residencial: Es aquel uso de la finca o lote, sobre el cual el concesionario tiene la posibilidad de destinar al terreno, sin más restricciones que las aquí indicadas y previa autorización de los permisos de construcción otorgados por la Municipalidad.
  - p) Uso residencial: Es aquel que, aun 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.
  - q) Uso restrictivo: Es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el Plan Regulador. Los usos conflictivos sólo se permiten bajo algunas condiciones.
  - r) Vivienda turística: Es un tipo de establecimiento que brinda servicios de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades independientes, con uso o más dormitorios, baño privado, cocina y entrada independiente desde el exterior.
  - s) Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales, destinadas al alojamiento de una sola familia.
  - t) Zonas de uso: Es la división de un territorio en zonas de uso, para efectos de su desarrollo funcional.
  - u) Artículo 5° - Reguileta: Reguileta: Para efectos de este texto, la Zona Marítimo Terrestre de Playa Carmen queda dividida en las siguientes zonas:
    - a) Zona Pública (ZP)
    - b) Zona Residencial Recreativa (ZRR)
    - c) Zona Hotelera y Cabins (ZHC)
    - d) Zona de Cooperativas (ZC)
    - e) Zona Comercial (ZCO)
    - f) Zona de Protección al Marítimo (ZPM)
    - g) Zona de Protección a Quebradas (ZPQ)
    - h) Zona de Servicios Básicos (ZSB)
    - i) Zona de Vialidad (ZV)
- Todas las zonas anteriores están identificadas en el Mapa N° 20 Plan de Usos del Suelo, donde se especifican las áreas que cada zona ocupa, así como el porcentaje de ocupación dentro de la Z.M.T. delimitada.
- b) Certificación de zona: A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad de Puntarenas emitirá las certificaciones de zona en el que se hace efectiva el uso que le corresponde a determinado terreno.
  - c) Permisos de construcción: Permisos y Visados: La Municipalidad de Puntarenas no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios y urbanizaciones, que edificarán la edificación o cualquier parte de las disposiciones y del presente Reglamento, Toda construcción debe tener planes aprobados por la Oficina Centralizadora de Permisos y la Municipalidad de Puntarenas. No se concederán permisos o permisos de cualquier inmueble cuando el uso solicitado no concuerde con la zonificación o el reglamento.
  - d) A continuación, se detalla cada zona y sus respectivas condiciones de uso:

Artículo 4° - Zona Pública (ZP)

- a. Propósito: Comprende la franja inalienable de playa paralela a la costa de 50m de ancho a partir de la pleamar ordinaria para asegurar el derecho de uso público.
- b. Localización: Identifica con la simbología ZP, según mapa N° 21, cubre toda la franja al frente de la playa, desde la línea trazada entre los mojones N° 37 + 20 metros y N° 50 hacia el Océano Pacífico.
- c. Uso: La zona pública, no puede ser objeto de ocupación. Franja dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de personas. Para el caso de este plan, las excepciones: del art. 21 de la Ley 6043, no son aplicables, dadas las características de la zona.
- d. Concesiones: En esta área no se dan concesiones y las concesionarios colindantes tienen la obligación de velar por el mantenimiento, la conservación, la limpieza y la funcionalidad de estas zonas en conjunto con la Municipalidad de Puntarenas.

Artículo 5° - Zona residencial recreativa (ZRR)

- a. Propósito: Permitir la recreación, esparcimiento y residencia temporal o permanente a los concesionarios de los terrenos, siempre y cuando estas obras busquen la mayor integración con el medio existente.
- b. Localización: Identificada con las siglas ZRR, según mapa N° 221, ocupa el sector noroeste de los terrenos que tiene el frente de playa más utilizable para baños de mar, entre los mojones N° 46 + 10 metros al mojón N° 50.
- c. Usos permitidos: Vivienda unifamiliar, áreas de deportes, áreas verdes.
- d. Usos condicionales: Cabinas, ventas de artesanía y souvenirs.
- e. Usos conflictivos: Hoteles, discotecas, centros comerciales, depósitos de materiales, talleres, industrias. Cualquier otra instalación, edificación o actividad que exista más, niños óvicos, vibración o contaminación en general.
- f. Requisitos: De acuerdo con lo que se pretende, para los lotes se han definido las siguientes normas:

Superficie mínima	600 metros cuadrados
Superficie máxima	2 000 metros cuadrados
Frente mínimo	15 metros
Frente máximo	30 metros
Retiro frontal	5 metros
Retiro lateral	3 metros
Retiro posterior	3 metros
Cubertura máxima	40 %
Altura máxima	7 metros (dos pisos)

La zona residencial, debe tener las vías de acceso secundarias y peatonales y áreas verdes como exige la Ley de Planificación Urbana.

Todos los planos constructivos, deben ser vitados y aprobados por la Oficina Centralizadora de Permisos. Especial finca debe tener las siguientes instituciones: INVU, ICI, ICI, Ministerio de Salud, Acreditados y Acreditados y la Municipalidad de Puntarenas. No se autorizará ninguna obra residencial que no cumpla con dichos requisitos y se deberá atender a lo estipulado en los artículos N° 54 y N° 55 del Reglamento de la Ley 6043.

Concesiones: De acuerdo como lo establece la Ley 6043 y su reglamento, teniendo en cuenta que los terrenos están debidamente demarcados por los mojones del IGN.

El concesionario estará facultado para efectuar el desarrollo de infraestructura para la urbanización resultante y ceder parcialmente a terceros los derechos de su concesión, según lo establecido por la Ley 6043.

Artículo 6° - Zona Hotelera/Cabins (ZHC)

- a. Propósito: Desarrollar la planta turística de hospedaje, gastronomía y servicios conexos para el turista y visitantes que permanecen en este sector costero.
- b. Localización: Identificada con las siglas ZHC, según mapa N° 21. Se localizan dos zonas separadas por la Zona de Protección de Quebradas entre los mojones 38 al mojón 45 hacia el suroeste de los terrenos.
- c. Usos permitidos: Hoteles y cabinas y servicios complementarios del Hotel como: restaurantes, bares, discotecas, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscinas, tiendas de souvenirs, gimnasios, agencias de viajes, alquiler de artículos deportivos y recreativos, agencias de alquiler de autos, sodas, carterías, salas de espectáculos y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje.
- d. Usos condicionales: Tiendas, campamento, club nocturno.
- e. Usos conflictivos: Cualquier instalación o actividad, que no este ligada al servicio de hospedaje.
- f. Requisitos: El interesado o solicitante a concesión deberá cumplir los requisitos de los Artículos 54, 55 y 56 del Reglamento de la Ley 6043 y los Artículos 31, 33 y 37 de la Ley 6043.

El proyecto para el desarrollo del área solicitada en concesión, debe presentarse con la siguiente información mínima:

- 1. Nombre y dirección del solicitante
- 2. Nombre del proyecto
- 3. Líderes del proyecto
- 4. Incluir áreas a desarrollar en cada modalidad de alojamiento:
- 5. Plano topográfico de la propiedad
- 6. Plano de ubicación de las instalaciones
- 7. Plano de curvas de nivel y cobertura vegetal
- 8. Plano de viabilidad y circulación peatonal
- 9. Plano de organización y tratamiento de áreas verdes
- 10. Anteproyecto de las instalaciones (plantas y fachadas)
- 11. Secciones típicas, longitudinales y transversales
- 12. Estudio de viabilidad económica, con detalle de presupuesto estimado de inversión y forma de financiamiento
- 13. Estudio de abastecimiento de agua potable
- 14. Estudio de recolección y tratamiento de aguas servidas.

El diseño, espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:

- Superficie mínima: 5 000 metros cuadrados
- Retiro frontal: 5 metros
- Retiro posterior: 3 metros
- Retiro lateral: 3 metros
- Cobertura máxima (mojón 43-45): 40%
- Cobertura máxima (mojón 38-42): 20%
- Altura máxima: 7 metros (2 pisos)
- Área de zona verde mínima: 10%
- Vías internas mínimas: 10%
- Densidad (mojón 43-45): 200 personas/hectáreas
- Densidad (mojón 38-42): 50 personas/hectáreas

g. Concesión: De acuerdo a lo establecido por la Ley 6043 y su Reglamento.

**Artículo 7°.—Zona de Cooperativas (ZCO)**

a. Propósito: Hacer efectivo lo dispuesto por el inciso c, artículo 57 de la Ley 6043 y su Reglamento, que destina un porcentaje del terreno arrendable para cooperativas, agrupaciones gremiales, asociaciones, sindicatos.

b. Localización: Identificada con las siglas ZCO, según mapa N° 21. Se encuentra al centro de la zona, detrás de los terrenos posteriores al frente de los mojones N° 46 + 10 metros al mojón N° 46 + 5 metros.

c. Usos permitidos: Facilidades de tipo recreativo y hospedaje para los asociados de las organizaciones sin fines de lucro, tales como: cabinas, piscinas, áreas de deportes, núcleos de servicios sanitarios, vestidores, áreas de almuerzo campesino.

d. Usos condicionales: Campamento y servicios complementarios, facilidades gastronómicas.

e. Usos conflictivos: Toda actividad o edificación, que no sea estrictamente recreativa, turística o generadora de lucro, tales como: hoteles, servicios, comercio, talleres, etc., que se opongan a su carácter de servicio gremial. El grupo concesionario deberá garantizar el adecuado uso de las instalaciones, considerando las características particulares de la zona, a fin de evitar aglomeraciones, ruido excesivo, daños a la vegetación y playas.

f. Requisitos:

- Densidad máxima: 50 habitantes/ha
- Ocupación máxima: 40%
- Altura máxima: 7 metros (dos plantas)
- Retiro frontal: 5 metros
- Retiro lateral: 3 metros
- Retiro posterior: 3 metros
- Tamaño máximo de lote: 2 000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 15 metros
- Frente máximo: 30 metros

La agrupación, asociación, sindicato, federación o club interesado, deberá presentar un proyecto con los mismos requisitos señalados para los desarrollos de las zonas hoteles/cabinas.

g. Comentarios: La Municipalidad de Puntarenas ofrecerá por medio de aviso público en La Gaceta en los principales medios de comunicación, el área para tal fin, recibiendo las ofertas y calificando éstas, resolviendo luego el proyecto que se ajuste a los objetivos señalados en la Ley. La concesión a otorgar, será de acuerdo con lo establecido por la Ley 6043 y su Reglamento.

**Artículo 8°.—Zona Comercial (ZC)**

a. Propósito: Zona destinada a la construcción de locales comerciales y establecimientos, con disposición de servicios turístico y de consumo local.

b. Localización: Identificada con las siglas ZC, según mapa N° 21. Se ubica tras los mojones N° 45 + 20 metros a mojón N° 46 + 10 metros.

c. Usos permitidos: restaurantes, cafeterías, sódas, agencias de viajes, venta de artesanía y souvenirs, abastecimiento de alimentos, venta de artículos deportivos, papelerías, reposterías, artículos fotográficos, teléfono público, estacionamientos.

d. Usos condicionales: agencias de viajes, alquiler de vehículos y oficina de bienes raíces.

e. Usos conflictivos: hoteles, cabinas y bares, cantinas, almacenes de productos agrícolas, talleres industriales.

Así como toda instalación, que emita o genere malos olores, ruidos, vibración o contaminación del aire, del suelo y de agua.

f. Requisitos:

- Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima: 1 000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo: 10 metros
- Frente máximo: 20 metros
- Retiro frontal, lateral y posterior: 3 metros
- Cobertura máxima: 60%
- Altura máxima: 7 metros (2 pisos)

Todo proyecto comercial deberá incluir los respectivos planos ante la Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción y deberá cumplir con lo dispuesto por el Ministerio de Salud, el ICT y la Municipalidad de Puntarenas.

Concesiones: De acuerdo a lo establecido en la Ley 6043 y su Reglamento.

**Artículo 9°.—Zona de Protección de Marisma (ZPM)**

a. Propósito: Proteger la marisma existente en Playa Carmen. Además, cuidar el hábitat de humedal que se da en este tipo de especies, el cual es de importancia para la avifauna y otros animales.

b. Localización: Identificada con las siglas ZPM, según mapa N° 21. Se ubica entre los mojones N° 46 + 20 metros a mojón N° 49 + 30 metros.

c. Usos permitidos: Protección, conservación y observación de la naturaleza.

d. Usos Condicionales: Pueden proveerse senderos o pasos elevados para peatones y sitios para estar, previo permiso del Área de Conservación Regional del MINAI.

e. Usos Conflictivos: En esta zona no se permite desarrollar actividades agropecuarias, tala de árboles ni construcción de edificaciones permanentes.

f. Concesiones: Se otorgarán de acuerdo con los procedimientos que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

**Artículo 10°.—Zona de Protección de Quebradas (ZPQ)**

a. Propósito: Evitar que en ellas se ubiquen construcciones que puedan sufrir daños por eventos crecientes de agua o derrumbes.

b. Localización: Identificada con las siglas ZPQ, según mapa N° 21. Se ubican dos zonas, la primera se ubica del mojón N° 37 + 20 metros a mojón N° 38 y la segunda entre los mojones 43 + 20 metros a 43 + 50 metros.

c. Usos Permitidos: Protección y conservación, observación de la naturaleza, arborización con especies nativas de la zona. Pueden funcionar, así mismo, como separadores de zonas donde se construyen proyectos de interés turístico.

d. Usos Condicionales: Pueden proveerse senderos, puentes o pasos elevados para peatones o paseos a caballo y sitios para estar como ranchos, albergues turísticos, mesas de "picnic" y observatorio de aves.

e. Usos Conflictivos: En esta zona no se permite desarrollar actividades agropecuarias, tala de árboles, ni construcción de edificaciones permanentes.

f. Concesiones: Se otorgarán de acuerdo con los procedimientos que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

**Artículo 11°.—Zona de Servicios Básicas (ZSB)**

a. Propósito: Se busca que las vías de acceso a la playa no lleguen hasta el borde de ésta, siendo especies que mantengan su vegetación y a lo suizo sean facilidades mínimas para los turistas que no permanecen en el sitio o que suelen permanecer buena parte del día en la playa.

b. Localización: Identificada con las siglas ZSB, según mapa N° 21. Se ubica a la altura del mojón N° 45 a mojón 45 + 20 metros.

c. Usos permitidos: duchas, servicios sanitarios, vestidores, guarderopa, ranchos o mesas para almuerzo tipo "picnic".

d. Usos condicionales: soda, refresquería, cafetería, comercio turístico.

e. Usos conflictivos: Industrias, ganadería, agricultura intensiva o cualquier instalación no estrictamente de servicio público y que genere malos olores, vibración o desechos no controlables.

27 = 26

## f. Requisitos:

Superficie mínima	500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	20 metros
Retiro frontal, lateral y posterior	3 metros
Cobertura máxima	60%
Altura máxima	7 metros (2 pisos)

g. **Concesiones:** Se otorgan de acuerdo con los procedimientos que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

## Artículo 12.—Zona de Vulnerabilidad (ZV)

- a) **Propósito:** Destinar a mejorar las condiciones de accesibilidad tanto del habitante local como del visitante a la playa y el ordenamiento del tránsito de vehículos.
- b) **Localización:** Identificada con la simbología ZV, según mapa N° 21. Expresada como la vía propuesta que condaque a título 45.
- c) **Usos Permitidos:** Circulación de bicicletas, caballos, volantas y vehículos automotores.
- d) **Usos Condicionales y Conflictivos:** Cualquier actividad que no esté directamente relacionada con el transporte de los visitantes.

## e) Requisitos:

Derecho de vías primarias	14 m
Derecho de vías secundarias	11 m
Aceras	1.5 m
Área verde entre acera y cazada	0.5 m

## Artículo 13.—Observaciones generales.

- a) En general, salvo que no exista otra alternativa, no se permitirá la destrucción en las playas de aguas pluviales servidas o aguas negras de las edificaciones que se ubiquen en el área restringida. Si esto fuera inevitable, deberá presentarse un proyecto detallado que asegure que no habrá erosión en la playa, ni existe riesgo de que la descarga pluvial se obstruya. Las construcciones existentes que violan estas disposiciones deberán modificarse en este sentido.
- b) Deberá contar con la autorización respectiva previo cualquier inicio de obras ante el ICT y la Municipalidad de Pastaneras.
- c) Aquellos lotes que tengan colindancia con ríos, quebradas, cárcavas o escorrentías permanentes, deberán presentar el alineamiento de los asientos, dado por la Dirección de Urbanismo del INVU antes de iniciar cualquier construcción.
- d) Los drenajes pluviales, en general, podrán conducirse hacia las quebradas, siempre y cuando se mitigue el impacto de las aguas a las quebradas y de éstas al océano.
- e) Ningún drenaje o construcción podrá ubicarse en un radio menor de 100 metros de los pozos de agua potable. Debe solicitarse al Ministerio de Salud que analice la posibilidad del agua que se extrae de los pozos existentes.
- f) En la línea de frente de la construcción, no se podrán construir veredas aceras con una altura mayor de un metro. Por sobre esta altura se podrá colocar únicamente veredas con elementos que permitan la visibilidad tales como rejas, mallas, etc. Se establecerá un porcentaje de permeabilidad del 80%. Se excluye de esta disposición el caso de los muros de retención.
- g) Ninguna vía pública permitirá el acceso de vehículos motorizados a la playa.

**Artículo 12.—Normas generales:** En todas las zonas se deben respetar todos los árboles ubicados dentro de los terrenos con el fin de definir las estructuras y establecer, solicitando al MINAE un programa de control y deforestación controlada por el diámetro de los árboles. 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 pendiente 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 o relleno.

Las siguientes normas se aplicarán sobre los terrenos superiores y en líneas de costa, en aquellos casos en que la Municipalidad determine que se requieran medidas adicionales para proteger el ambiente de la región costera. Tales requerimientos serán establecidos como estipulaciones para el visado correspondiente, según normas y requerimientos sancionados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

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

- a) Antes del inicio de la construcción, el contratista se reunirá con representantes de la Municipalidad, Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y funcionarios de Instituto Costarricense de Turismo 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 nivelarse uniformemente. La reposición de la vegetación debe de hacerse inmediatamente después de la construcción, de lo contrario, debe de establecerse el suelo temporalmente mediante el uso de estiércol, paja y/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:

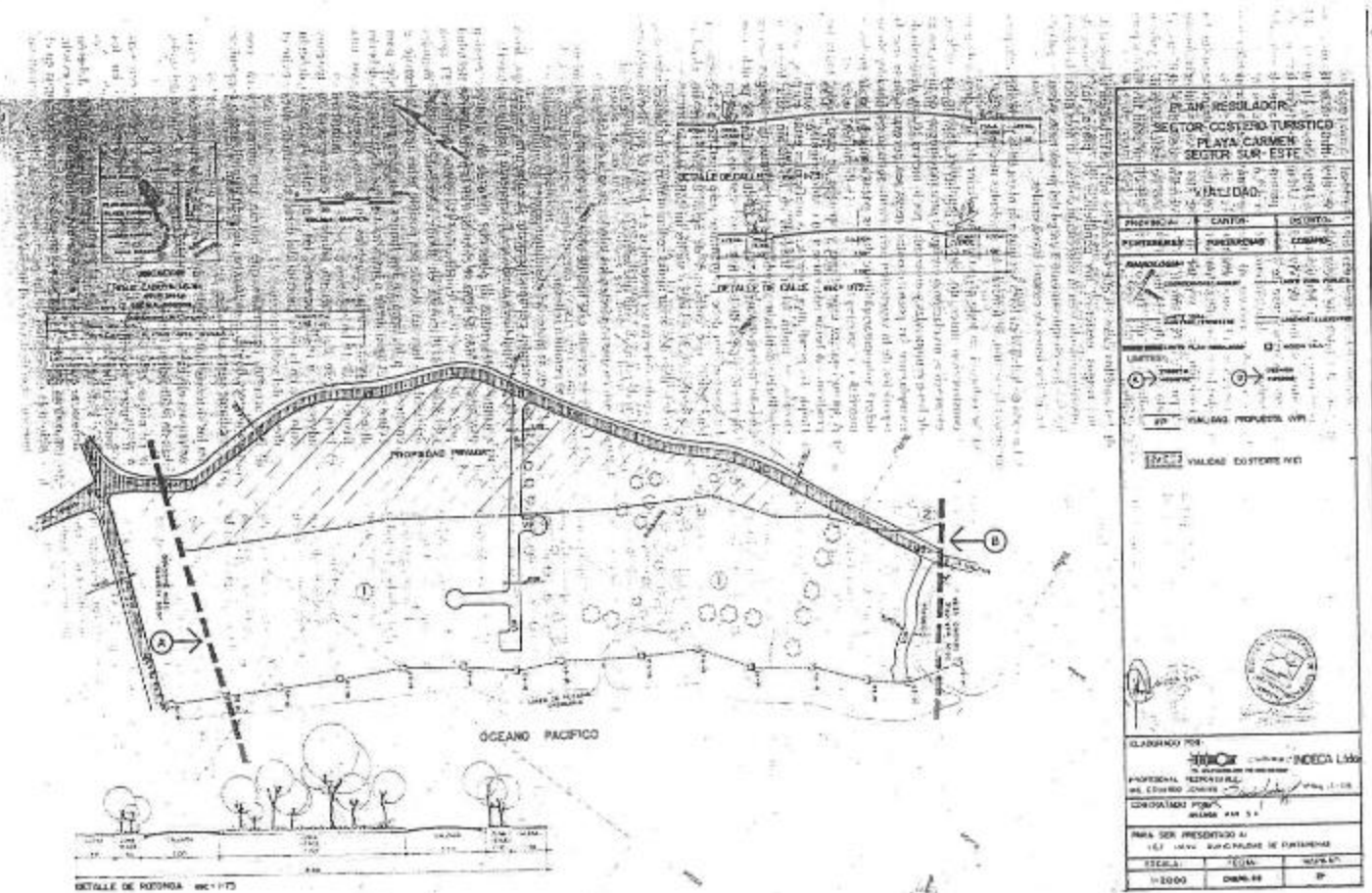
- a) Se colocará en todo el perímetro inferior del área destinada a la construcción antes de ejecutar cualquier trabajo de relleno, excavación, nivelación o cualquier otro movimiento de tierra, capas de heno estropeadas y enterradas por lo menos 10 cm, debiendo reemplazarse las capas cuantas veces sea necesario hasta que la reposición de la vegetación permanente se haya establecido. No se deberá sobrepasar el límite de las capas ningún tipo de suelos o materiales.
- b) A menos que se especifique y pruebe 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 cargadas con los terrenos expuestos, excavaciones o suelos inestabilizados.
- e) No se podrán descargar aguas sedimentadas 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 el mínimo.  
Se mantendrá permanentemente la cobertura vegetal que haya sobre el talud hasta donde sea físicamente posible mantenerlo.
- b) Cuando se determine un potencial daño en un talud por erosión causada por caída de agua se colocará en la parte superior del talud pajas o se construirán elementos similares. El agua recogida será disipada en forma adecuada mediante drenajes artificiales o lagunas; donde sea posible estas aguas de drenaje se construirán a lo largo de los límites con otros propietarios 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 talud 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 respectivos.

- a) En ningún caso se aceptarán drenajes en zonas de relleno cercanas a cauces naturales aunque fueran intermitentes, o en las inmediaciones de la playa.
- b) Los sistemas de alcantarillado y acantarrillado 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 imponga un riesgo significativo en el medio o la salud pública.



PROYECTO DE DISEÑO DE UN TERRENO PARA CONSTRUCCION DE UN COMPLEJO TURISTICO EN LA ZONA DE PLAYA CARMEN, MUNICIPIO DE GUAYAMA, PROVINCIA DE GUAYAMA, REPUBLICA DOMINICANA.

PROPONENTE: **INVERSIÓN TURÍSTICA DEL CARIBE S.R.L.**

DISEÑADOR: **ING. A. ROSARIO VILLALBA**

DIRECCIÓN GENERAL DE INGENIERÍA CIVIL

PROYECTO: **PLAN DE DISEÑO DEL COMPLEJO TURISTICO DE PLAYA CARMEN, MUNICIPIO DE GUAYAMA, PROVINCIA DE GUAYAMA, REPUBLICA DOMINICANA.**

ESTADO: **ESTUDIO PRELIMINAR**

ESCALA: **1:1000**

FECHA: **2011**

PROFESIONAL RESPONSABLE: **ING. A. ROSARIO VILLALBA**

COMPANIA INGENIERIA: **INGENIERIA INOVEDA S.R.L.**

REVISOR: **ING. JOSE ANTONIO MARTIN GONZALEZ**

ELABORADO POR: **ING. A. ROSARIO VILLALBA**

PROYECTO N°: **2011-0158**

FECHA DE ELABORACION: **2011**

ESTADO: **ESTUDIO PRELIMINAR**

ESCALA: **1:1000**

PROYECTO N°: **2011-0158**

FECHA DE ELABORACION: **2011**

Puntarenas, 16 de mayo del 2001.—Jorge Escribano Carballo, Alcalde Municipal.— vez.—(36412).

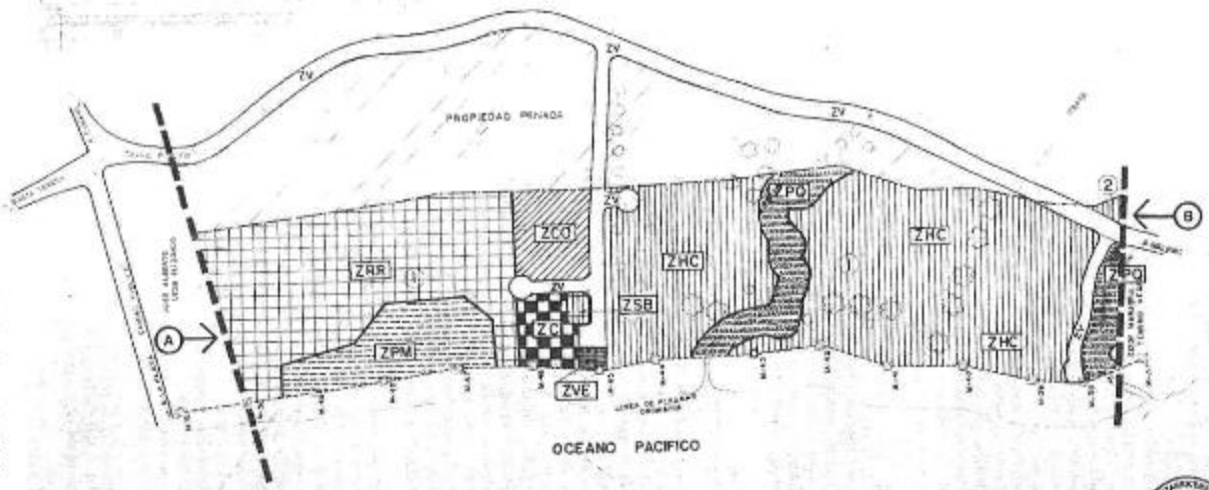


UBICACION  
RIVER CAROLINA ICA  
RIVER ZONA  
ZONA LIBRE

PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ZONA LIBRE  
ZONA TURISTICA  
ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA  
ZONA HOTELERA Y CARMAS  
ZONA DE COOPERATIVAS  
ZONA COMERCIAL  
ZONA PROTECCION A MARISMA  
ZONA PROTECCION DE QUEBRNADAS  
ZONA SERVICIOS BAÑOS  
ZONA VERDE  
ZONA DE VILLAGIO

Uso	Área m <sup>2</sup>	%	Área m <sup>2</sup>	%
Zona Residencial Recreativa (ZRR)	2500	5.7	2500	5.7
Zona Comercial (ZCO)	2500	5.7	2500	5.7
Zona de Cooperativas (ZCO)	2500	5.7	2500	5.7
Zona de Protección a Marisma (ZPM)	2500	5.7	2500	5.7
Zona de Protección de Quebrnadas (ZPQ)	2500	5.7	2500	5.7
Zona de Servicios Baños (ZSB)	2500	5.7	2500	5.7
Zona Verde (ZVE)	2500	5.7	2500	5.7
Zona de Vilaggio (ZVI)	2500	5.7	2500	5.7
<b>TOTAL</b>	<b>42850</b>	<b>100</b>	<b>42850</b>	<b>100</b>

\* Todos los usos en oportunidad.



**PLAN REGULADOR  
SECTOR COSTERO TURISTICO  
PLAYA CARMEN  
SECTOR SUR-ESTE**

**PLAN DE USOS DEL SUELO**

PROYECTO	CANTÓN	DISTRITO
PUNTAARENAS	PUNTAARENAS	COBANO

**SINBOLOGIA**

URBANIZACIONES ADECUADAS  
 URBANIZACIONES CON PROBLEMAS  
 ZONA DE PLAN REGULADOR  
 LÍMITE URBANO ADM.  
 LÍMITE URBANO REAL  
 ZONA PÚBLICA (ZP)  
 ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA (ZRR)  
 ZONA HOTELERA Y CARMAS (ZHC)  
 ZONA DE COOPERATIVAS (ZCO)  
 ZONA COMERCIAL (ZC)  
 ZONA PROTECCION A MARISMA (ZPM)  
 ZONA PROTECCION DE QUEBRNADAS (ZPQ)  
 ZONA SERVICIOS BAÑOS (ZSB)  
 ZONA VERDE (ZVE)  
 ZONA DE VILLAGIO (ZVI)

ELABORADO POR:  
  
**ING. EDUARDO GERRAS**  
 CONTRATADO POR:  
**AMARCA MAR S.A.**

PARA SER PRESENTADO A:  
 E.C.T. MUNICIPALIDAD DE PUNTAARENAS

ESCALA	FECHA	MAPA N°
1:2000	ENERO 99	10



Folios 158 - Junio 20 de agosto del 2001

Folios 31