

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

N° 052.—La Municipalidad de Puntarenas, comunica que en sesión ordinaria N° 254, celebrada el 11 de marzo del 2005, en su artículo 7°, inciso B) acordó adoptar el Plan Regulador del Sector Costero de Playa Hermosa de Arto, distrito Cóbano, con los mojos actuales que han sido visados por el I.G.N. del N° 01 al N° 19 y aprobados por la Junta Directiva del I.C.T., acuerdo SJD 1143-2004, sesión de Junta N° 5334 artículo 5°, inciso XIII del 16 de noviembre del 2004, así como la ratificación del acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Distrito N° 257, artículo IV, celebrada el 27 de julio de 1994, ubicado en el distrito de Cóbano del cantón central de la provincia de Puntarenas y su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

1.—Reglamento de Zonificación. Con el Reglamento de zonificación se garantiza la real aplicación del uso del suelo y a su vez se dictan las reglas del juego en cuanto a la cantidad y calidad de la infraestructura y servicios de índole turístico — recreativo que potencialmente se van a desarrollar en el sector costero de Playa Hermosa.

El Concejo Municipal de Puntarenas debe adoptar dicho reglamento después de conocerlo en una sesión. Posteriormente, debe avisar a la comunidad o usuario del sector costero la puesta en vigencia de dicho reglamento de zonificación.

El Concejo Municipal de Puntarenas, atendiendo a las disposiciones de la Ley 6043, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y su reglamento, aplicará el reglamento de zonificación en todo el sector costero comprendido entre las coordenadas:

183.400 N — 405.778 E, 183.530 N — 405.875 E
182.840 N — 406.480 E, 183.000 N — 406.540 E

Complementar a este reglamento el mapa del uso del suelo (MAPA N° 22) propuesto en el presente estudio, además de todas las normas legales y reglamentarias que no se opongan sobre desarrollo urbano y turístico. En los terrenos detrás de la franja de los 200 metros se aplicará la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento de Fraccionamientos, además de aquellas regulaciones que dicte el Concejo Municipal de Puntarenas para un mejor ordenamiento y aprovechamiento de los recursos.

2.—Definiciones.

- A. Concesionario: Persona jurídica o física que se le otorgue un derecho de concesión en la Zona Marítimo Terrestre por parte de la Municipalidad de Puntarenas.
- B. Concesión: Contrato público entre el Concejo Municipal de Puntarenas y el concesionario, que otorga a éste el derecho de uso de un lote en la Zona Marítimo Terrestre. Dicho contrato debe ser registrado en el Registro General de Concesiones y el concesionario debe pagar el canon respectivo.
- C. Infraestructura: Servicios e instalaciones de carácter urbano y de apoyo a la planta turística como: carreteras, aceras, acueductos, alcantarillados, tendido eléctrico, tendido telefónico, puentes, drenajes y otros similares.
- D. Urbanización: Dotación a un terreno de las obras de infraestructura que se requieren para el desarrollo o levantamiento de edificaciones.
- E. Densidad bruta: se entenderá la relación de los habitantes o visitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado descontando previamente las áreas viales y las zonas verdes de protección a cuenca y forestales.
- F. Acceso: Vía pública en donde da frente un solar o propiedad.
- G. Edificación: Aquellas obras destinadas al hospedaje, alimentación, residencia comercio y demás actividades ligadas a la recreación y turismo.
- H. Certificación de uso: Documento en el cual se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de las obras permitidas en éste reglamento. Dicho certificado será expedido por el Concejo Municipal de Puntarenas a solicitud del interesado.
- I. Uso permitido: Es aquel uso en el lote o parcela el cual el concesionario debe destinar prioritariamente su terreno sin más restricciones que las aquí indicadas y previa transición de los permisos de construcción requeridos por el Concejo Municipal de Puntarenas.
- J. Uso condicional: Es aquel uso no prioritario para las condiciones del terreno en el cual el concesionario puede destinar su lote no generando conflictos con los usos permitidos. Este uso puede darse previa autorización especial del Concejo Municipal de Puntarenas y el Instituto Costarricense de Turismo mediante certificación.
- K. Uso conflictivo: Es que no se ajusta al uso del suelo indicadas en el Plan Regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.
- L. Permisos de construcción, patentes y visados: el Concejo Municipal de Puntarenas no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios urbanos, que contravengan la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente reglamento. Toda construcción debe tener sus respectivos pliegos aprobados por la oficina centralizada de permisos de construcción, ICT, y Concejo Municipal de Puntarenas y debe existir el previo pago de impuestos correspondientes. De igual manera, no se concederán patentes o permisos de usos a cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la zonificación o el reglamento. El otorgamiento de patentes debe tener previo permiso del ICT y estar deben otorgarse a concesionarios vigentes a quienes de les ha autorizado proyectos turísticos — recreativos, comerciales y otros que ameritan dicha patente. Lo anterior rige para el caso de las propiedades privadas adyacentes a la franja de la Zona Marítimo Terrestre.

M. Usos o edificaciones conflictivas existentes: Cualquier uso o edificación conflictiva existente a la fecha de vigencia de este reglamento podrá continuarse con las siguientes limitaciones:

1. no podrá ampliarse o remodelarse y solamente se podrán hacer mejoras para guardar la estética, higiene y seguridad previa autorización del Concejo Municipal de Puntarenas.
2. no podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible con el uso propuesto en el presente Plan Regulador a juicio del Concejo Municipal de Puntarenas y del ICT.
3. Los terrenos y edificaciones conflictivas existentes están sujetos prioritariamente a su expropiación y pago de mejoras de acuerdo a lo que indica la Ley 6043 y su reglamento, siempre y cuando estos se ocuparon o se edificaron acorde a las Leyes vigentes antes de la promulgación de la Ley 6043 y con los permisos respectivos.

3.—Regulaciones Generales

A. Zona del Plan Regulador (MAPA N° 22). Para efectos de este reglamento Playa Hermosa queda dividida en las siguientes zonas:

ZONA VERDE	ZV
ZONA DE PARQUE	ZP
ZONA PÚBLICA	ZPU
ZONA DE RECREACIÓN COOPERATIVA	ZRC
ZONA TURÍSTICA	ZT
ZONA DE SERVICIOS BÁSICOS AL TURISTA	ZSB
ZONA DE CAMPING	ZC

Todas las zonas anteriores están identificadas en el mapa del Plan Regulador.

B. Zona Verde:

- B.1. Propósito: Protección de los ribenes de la quebrada y boca de ésta, conservación y protección de áreas inestables, seguridad y comodidad del visitante, facilidad de circulación de peatones, instalación de servicios públicos, sitios de descanso y estar.
- B.2. Localización: Las zonas verdes están localizadas en ambos extremos de la playa, hacia los límites del Plan Regulador. Estas zonas inclusive sirven como límite a los otros usos.
- B.3. Usos permitidos: Servicios públicos, áreas de descanso y estar, deportes ligeros al aire libre, áreas de almuerzo campestre y senderos peatonales.
- B.4. Usos condicionales: Rancho para almuerzo, casetes de baño, servicios sanitarios, juegos de niños.
- B.5. Usos conflictivos: toda construcción de carácter duradero que no sea de objetivo recreacional o que obstruya los usos mencionados anteriormente.
- B.6. Concesión: en estas zonas no se da concesión y los concesionarios colindantes deben hacerse responsables del mantenimiento, conservación, limpieza y la funcionalidad de éstas zonas en conjunto con el Concejo Municipal de Puntarenas.

C. Zona de Parque:

- C.1. Propósito: crear las áreas necesarias para recreación pasiva, de descanso para el visitante diario y residente local. Paralelamente llenar el requisito de la Ley de Planificación Urbana en cuanto a la creación de áreas públicas de índole natural para la interacción socio-cultural.
- C.2. Localización: la zona de parque está localizada en el sector central de Playa Hermosa, específicamente del mojon N° 6 + 20 metros y N° 7 + 21 metros, extendiéndose desde la calle que limita con la zona restringida hasta la zona pública y la Zona de Servicios Básicos.
- C.3. Usos permitidos: condicionales y conflictivos: la zona de parque es una zona pública y se comporta como una extensión de la franja de la zona pública inalienable paralela a la playa y que está inmediatamente detrás de la línea superior de marea alta. En el área de parque solamente se permite senderos, bancas o asientos y áreas de juegos de niños.
- C.4. Concesión: en la zona de parque no se dan concesiones y todos los concesionarios de Playa Hermosa deben hacerse responsables del mantenimiento, conservación, limpieza y la funcionalidad de éstas zonas en conjunto con el Concejo Municipal de Puntarenas.

D. Zona Pública

- D.1. Propósito: lograr el cumplimiento de la Ley 6043 y su reglamento en cuanto al derecho de uso público de la franja de 50 metros inalienables, medidas a partir de la línea de pleamar ordinaria.
- D.2. Localización: toda la franja ancha, que actualmente está cubierta de un bosque de almendros, palmas de coco y otras especies, que se extiende desde la boca de la quebrada el Peñón hasta la Punta Vuelta del Palo, delimitada por los mojones del N° 01 al N° 19 numerados de manera consecutiva.
- D.3. Usos permitidos, condicionales y conflictivos: todos los que señala la Ley 6043 y su reglamento. A lo largo de la zona pública se puede ubicar un boulevard para facilitar el acceso longitudinal y perpendicular a la zona entre mareas. En la zona pública muy especialmente se pueden ubicar sitios o pequeños

ranchos de estar y descansar, actividades de deporte, picnics, picnic y ingerir alimentos y bebidas de todo tipo.

- D.4. **Concesión:** en esta área no se dan concesiones y todos los concesionarios colindantes tienen la obligatoriedad de velar por el mantenimiento, la conservación, la limpieza y la funcionalidad de estas zonas en conjunto con el Concejo Municipal de Puntarenas.

E. Zona de Recreación Cooperativa

- E.1. **Propósito:** hacer efectivo el inciso c, del artículo 57 de la ley 6043 y su reglamento.
- E.2. **Localización:** esta área se localiza en el extremo noreste de Playa Hermosa, entre los mojónes N° 16 y el N° 18 - 13 m.
- E.3. **Usos permitidos:** Motel, cabinas, restaurantes, piscinas, áreas de deporte, campeonatos, sodas, cafeterías, núcleos de servicios sanitarios, vestidores, áreas de picnic.
- E.4. **Usos condicionales:** Salón de baile, discotecas, juegos de salón, salas de reuniones, salas de espectáculos.
- E.5. **Usos conflictivos:** Toda actividad o edificación que no sea estrictamente recreativa - turística o que genere ruido.
- E.6. **Requisitos:** la agrupación, asociación, sindicato, federación o club interesado deberá presentar un proyecto con los mismos requisitos señalados para los desarrollos de las zonas turísticas.
- E.7. **Concesiones:** el Concejo Municipal de Puntarenas ofrecerá por medio de aviso público en los principales medios de comunicación de las áreas para tal fin recibiendo las ofertas y calificando estas escogiendo aquel proyecto que se ajuste a los objetivos indicados en la ley. Especial énfasis debe dar el Concejo Municipal de Puntarenas en la inversión, servicios a desarrollar, infraestructura y calidad de las edificaciones, estética y arquitectura en general ofrecidos. Las concesiones a ser dadas serán de acuerdo con lo establecido por la Ley 6043 y su reglamento.

F. Zona Turística (Hoteles, Moteles y Cabinas)

- F.1. **Propósito:** desarrollar la planta turística de hospedaje, gastronomía y servicios conexos para el turista y visitante que permanece en este sector costero.
- F.2. **Localización:** esta zona está localizada a todo lo largo del sector costero de Playa Hermosa a partir del mojón N° 3 - 10 metros hasta el N° 6 se encuentra la primera de ellas, del mojón N° 7 + 21 m hasta el mojón N° 15 + 36 m límite colindante con la zona de recreación cooperativa.
- F.3. **Usos permitidos:** Hoteles, moteles, cabinas, restaurantes, bares, discotecas, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscinas, tiendas de souvenirs, gimnasios, agencias de viajes, alquiler de artilugios deportivos y recreativos, agencias de alquiler de autos, sodas, cafeterías, salas de espectáculos y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje.
- F.4. **Usos condicionales:** Tiendas, camping, night club.
- F.5. **Usos conflictivos:** Cualquier instalación o actividad que no este ligada al servicio de hospedaje.
- F.6. **Requisitos:** el interesado o solicitante a concesión deberá acatar 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 - desarrollo para el área solicitada en concesión debe presentarse con la siguiente información mínima:
- nombre y dirección del solicitante,
 - nombre del proyecto,
 - linderos del proyecto indicando el área a desarrollarse,
 - plano catastrado de la propiedad,
 - plano de ubicación de las instalaciones,
 - plano de las curvas de nivel y cobertura vegetal/ciudad,
 - planos de vialidad,
 - plano de la organización y tratamiento de áreas verdes,
 - anteproyecto de las instalaciones,
 - secciones típicas, longitudinales y transversales,
 - estudio de vialidad económica con detalle de presupuesto, estimado de inversión y forma de financiamiento,
 - estudio de abastecimiento de agua potable,
 - estudio de recolección y tratamiento de aguas servidas y aguas negras.

El diseño espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:

Superficie mínima:	10 000 metros cuadrados
Superficie máxima:	30 000 metros cuadrados
Retiro frontal:	10 metros
Retiro posterior:	10 metros
Retiro lateral:	10 metros
Cobertura máxima:	50 %
Altura máxima:	7 metros
Áreas de zona verde mínima:	40 %
Vías internas:	10 %

Además deberán cumplirse todas las normas relativas para este tipo de proyectos que se establece en la Ley de Planificación Urbana, Reglamento de Construcciones y fraccionamiento de urbanizaciones.

- F.7. **Concesiones:** de acuerdo establecido por la Ley 6043 y su reglamento.

G. Zona de Servicios Básicos al Turista

- G.1. **Propósito:** dar servicios básicos a los visitantes que no permanecen en el área.
- G.2. **Localización:** se encuentran dos zonas; la primera de ellas se ubica entre del mojón N° 6 + 26 metros y el mojón N° 7 + 11 metros, posteriormente se encuentra una a la altura del mojón N° 18 y en el extremo noreste de la playa, al final de la zona de cooperativas.
- G.3. **Usos permitidos:** Servicios sanitarios, vestidores, duchas, percheros, puesto de información turística, puesto de primeros auxilios, servicios telefónicos.
- G.4. **Usos condicionales:** Refrigererías, sodas, kioscos de venta de comidas ligeras, ranchos de pic-nic, asadores.
- G.5. **Usos conflictivos:** toda edificación o actividad que no sea estrictamente de servicio público.
- G.6. **Concesión:** En esta zona no se darán concesiones del terreno pero se dará licencia de administración y explotación.

H. Zona de Camping

- H.1. **Propósito:** zona dedicada a ofrecer servicios para el camper y tienda de campaña, así como todo tipo de alojamiento móvil.
- H.2. **Localización:** Desde el mojón N° 1 - 26 m hasta el mojón N° 2 + 26 m en el extremo sureste de Playa Hermosa.
- H.3. **Usos permitidos:** Núcleo de administración, casetas de guarda, núcleos de servicios básicos de sanitarios, duchas, vestidores, guardanropa y pilas para lavado de ropa y otros utensilios, mcheros, asadores, pilas de natación, áreas deportivas, áreas de juegos infantiles, abastecedor, sala de reuniones.
- H.4. **Usos condicionales:** Soda, cafetería, venta de abarrotes, venta y alquiler de artículos deportivos - recreativos, juegos de salón.
- H.5. **Usos conflictivos:** bares, discotecas, salones de baile, hoteles, cabinas, moteles, residencias, agencias de viaje, talleres, industrias, almacenes, toda instalación o actividad que genere malos olores, ruido, vibración o contaminación del suelo, aire y del agua.
- H.6. **Requisitos:** el interesado deberá presentar un proyecto de el área de camping, en donde se indique nombre y dirección del solicitante, nombre del proyecto, plano catastrado, linderos del proyecto y área a desarrollarse, plano de curvas de nivel, plano de vialidad y de senderos peatonales, plano de tratamiento de áreas verdes y cobertura forestal, plano de ubicación de las instalaciones, plano de sistema de distribución de agua potable, drenaje, alcantarillado, tomas de energía eléctrica, iluminación aérea, anteproyecto de las instalaciones, secciones típicas longitudinales y transversales, estudio de vialidad económica indicando forma de financiamiento y presupuesto estimado de inversión, estudio de abastecimiento de agua potable.

El diseño espacial deberá respetar las normas internacionales para este tipo de servicios en cuanto superficies mínimas y máximas, distribución de zonas y densidad.

Retiro frontal:	10 metros
Retiros laterales:	5 metros
Retiros posteriores:	10 metros
Cobertura máxima:	50 %
Altura máxima:	5 metros
Vías internas:	20 %
Áreas de zona verde mínima:	40 %

- H.7. **Concesión:** de acuerdo a lo que establece la Ley 6043 y su reglamento.

5.—**Sanciones.** La contravención de las normas del presente reglamento se sancionará de la siguiente manera:

- A. La instalación de actividades en edificios ya existentes que implique un uso incompatible con la zonificación indicada, ya sea, un uso conflictivo o un uso condicional no autorizado, se sancionará con la clausura del local sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se incurra.
- B. El Concejo Municipal de Puntarenas suspenderá toda obra que se ejecute en contra de la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- C. Se aplicarán además, todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones, tanto los infractores como los funcionarios responsables del incumplimiento de este reglamento que consisten en la violación del mismo.

6.—**Modificación del Reglamento y Vigencia.** Las modificaciones y variantes que se desean introducir al presente reglamento se someterá al criterio técnico del ICT y a la transmisión prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968.

Rige a partir de la publicación en el Diario Oficial y queda derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas.

REGlamento DE ZONIFICACIÓN

Nº 052.- La Municipalidad de Puntarenas, comunica que en sesión ordinaria Nº 254, celebrada el 11 de marzo del 2005, en su artículo 7º, inciso B) acordó adoptar el Plan Regulador del Sector Costero de Playa Hermosa de Arío, distrito Cábana, con los mojones actuales que han sido visados por el I.C.N. del Nº 01 al Nº 19 y modificados por la Junta Directiva del I.C.T., acuerdo S/D 1431-2004, sesión de Junta Nº 5334 artículo 9º, inciso XIII del 16 de noviembre del 2004, así como la ratificación del acuerdo tomado por el Concejo Municipal de Distrito Nº 257, artículo IV, celebrado el 27 de julio de 1994, referido en el distrito de Cábana del cantón central de la provincia de Puntarenas y su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

1.- **Reglamento de Zonificación.** Con el Reglamento de zonificación se garantiza la real aplicación del uso del suelo y a su vez se dictan las reglas del juego en cuanto a la cantidad y calidad de la infraestructura y servicios de índole turística, recreativos que potencialmente se van a desarrollar en el sector costero de Playa Hermosa.

El Concejo Municipal de Puntarenas debe adoptar dicho reglamento después de conocerlo en una sesión. Posteriormente, debe avisar a la comunidad o usuarios del sector costero la puesta en vigencia de dicho reglamento de zonificación.

El Concejo Municipal de Puntarenas, atendiendo a las disposiciones de la Ley 6043, Ley sobre la Zona Marítima Terrestre y su reglamento, aplicará el reglamento de zonificación en todo el sector costero comprendido entre las coordenadas:

183.400 N - 405.778 E, 183.530 N - 405.875 E
182.840 N - 406.480 E, 183.000 N - 406.540 E

Complementar a este reglamento el mapa del uso del suelo (MAPA Nº 22) propuesto en el presente estudio, además de todas las normas legales y reglamentarias que no se opongan sobre desarrollo urbano y turístico. En los terrenos dentro de la franja de los 200 metros se aplicará la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento de Fraccionamientos, además de aquellas regulaciones que dicte el Concejo Municipal de Puntarenas para un mejor ordenamiento y aprovechamiento de los recursos.

2.- **Definiciones.**

- A. **Concesionario:** Persona jurídica o física que se le otorgue un derecho de concesión en la Zona Marítima Terrestre por parte de la Municipalidad de Puntarenas.
- B. **Concesión:** Contrato público entre el Concejo Municipal de Puntarenas y el concesionario, que otorga a éste el derecho de uso de un lote en la Zona Marítima Terrestre. Dicho contrato debe ser registrado en el Registro General de Concesiones y el concesionario debe pagar el canon respectivo.
- C. **Infraestructura:** Servicios e instalaciones de carácter urbano y de apoyo a la planta turística como: carreteras, aceras, acueductos, alcantarillados, tendido eléctrico, tendido telefónico, puentes, drenajes y otros similares.
- D. **Urbanización:** Dotación a un terreno de las obras de infraestructura que se requieren para el desarrollo o levantamiento de edificaciones.
- E. **Densidad Neta:** se entenderá la relación de los habitantes o visitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado descontando previamente las áreas vias y las zonas verdes de protección a cuencas y forestales.
- F. **Acceso:** Vía pública en donde da frente un solar o propiedad.
- G. **Edificaciones:** Aquellas obras destinadas al hospedaje, alimentación, residencia, comercio y demás actividades ligadas a la recreación y turismo.
- H. **Certificación de uso:** Documento en el cual se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de las obras permitidas en este reglamento. Dicho certificado será expedido por el Concejo Municipal de Puntarenas a solicitud del interesado.
- I. **Uso permitido:** Es aquel uso en el lote o parcela el cual el concesionario debe destinar prioritariamente su terreno sin más restricciones que las aquí indicadas y previa transición de los permisos de construcción requeridos por el Concejo Municipal de Puntarenas.
- J. **Uso condicional:** Es aquel uso no prioritario para las condiciones del terreno en el cual el concesionario puede destinar su lote no generando conflictos con los usos permitidos. Este uso puede darse previa autorización especial del Concejo Municipal de Puntarenas y el Instituto Costarricense de Turismo mediante certificado.
- K. **Uso conflictivo:** Es que no se ajusta al uso del suelo indicado en el Plan Regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.
- L. **Permisos de construcción, solares y visados:** el Concejo Municipal de Puntarenas no otorgará permisos de construcción, simplificación o remodelación de edificios urbanos, que contravengan la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente reglamento. Toda construcción debe tener sus respectivos planos aprobados por la oficina centralizadora de permisos de construcción, ICT, y Concejo Municipal de Puntarenas y debe existir el previo pago de impuestos correspondientes. De igual manera, no se concederán patentes o permisos de usos a cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la zonificación o el reglamento. El otorgamiento de patentes debe tenerse previo permiso del ICT y estas deben otorgarse a concesionarios vigentes a quienes de les ha autorizado proyectos turísticos - recreativos, comerciales y otros que ameritan dicha patente. Lo anterior rige para el caso de las propiedades privadas adyacentes a la franja de la Zona Marítima Terrestre.

M. **Usos o edificaciones conflictivas existentes:** Cualquier uso o edificación conflictiva existente a la fecha de vigencia de este reglamento podrá continuarse con las siguientes limitaciones:

1. no podrá ampliarse o remodelarse y solamente se podrán hacer mejoras para guardar la estética, higiene y seguridad previa autorización del Concejo Municipal de Puntarenas.
2. no podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible con el uso propuesto en el presente Plan Regulador a juicio del Concejo Municipal de Puntarenas y del ICT.
3. Los terrenos y edificaciones conflictivas existentes están sujetas prioritariamente a su expropiación y pago de mejoras de acuerdo a lo que indica la Ley 6043 y su reglamento, siempre y cuando estos se ocuparon o se edificaron acorde a las Leyes vigentes antes de la promulgación de la Ley 6043 y con los permisos respectivos.

3.- **Regulaciones Generales**

A. **Zona del Plan Regulador (MAPA Nº 22).** Para efectos de este reglamento Playa Hermosa queda dividida en las siguientes zonas:

ZONA VERDE	ZV
ZONA DE PARQUE	ZPq
ZONA PÚBLICA	ZPU
ZONA DE RECREACIÓN COOPERATIVA	ZRC
ZONA TURÍSTICA	ZT
ZONA DE SERVICIOS BÁSICOS AL TURISTA	ZSB
ZONA DE CAMPING	ZC

Todas las zonas anteriores están identificadas en el mapa del Plan Regulador.

B. **Zona Verde:**

- B.1. **Propósito:** Protección de las riberas de la quebrada y boca de ésta, conservación y protección de áreas inestables, seguridad y comodidad del visitante, facilidad de circulación de peatones, instalación de servicios públicos, sitios de descanso y estar.
- B.2. **Localización:** Las zonas verdes están localizadas en ambos extremos de la playa, hacia los límites del Plan Regulador. Estas zonas inclusive sirven como límite a los otros usos.
- B.3. **Usos permitidos:** Servicios públicos, áreas de descanso y estar, deportes ligeros al aire libre, áreas de almuerzo campastro y senderos peatonales.
- B.4. **Usos condicionales:** Ranchos para almuerzo, casetas de baño, servicios sanitarios, juegos de niños.
- B.5. **Usos conflictivos:** Toda construcción de carácter duradero que no sea de objetivo recreacional o que obstruya los usos mencionados anteriormente.
- B.6. **Concesiones:** en estas zonas no se dan concesiones y los concesionarios colindantes deben hacerse responsables del mantenimiento, conservación, limpieza y la funcionalidad de estas zonas en conjunto con el Concejo Municipal de Puntarenas.

C. **Zona de Parque:**

- C.1. **Propósito:** crear las áreas necesarias para recreación pasiva, de descanso para el visitante diario y residente local. Paralelamente llenar el requisito de la Ley de Planificación Urbana en cuanto a la creación de áreas públicas de índole natural para la intervención sociocultural.
- C.2. **Localización:** la zona de parque está localizada en el sector central de Playa Hermosa, específicamente del mojón Nº 6 + 20 metros y Nº 7 + 21 metros, extendiéndose desde la calle que limita con la zona restringida hasta la zona pública y la Zona de Servicios Básicos.
- C.3. **Usos permitidos:** condicionales y conflictivos: la zona de parque es una zona pública y se comporta como una extensión de la franja de la zona pública inalienable paralela a la playa y que está inmediatamente detrás de la línea superior de marea alta. En el área de parque solamente se permite senderos, bancas o asientos y áreas de juegos de niños.
- C.4. **Concesión:** en la zona de parque no se dan concesiones y todos los concesionarios de Playa Hermosa deben hacerse responsables del mantenimiento, conservación, limpieza y la funcionalidad de estas zonas en conjunto con el Concejo Municipal de Puntarenas.

D. **Zona Pública**

- D.1. **Propósito:** lograr el cumplimiento de la Ley 6043 y su reglamento en cuanto al derecho de uso público de la franja de 50 metros inalienables, medidas a partir de la línea de pleamar ordinaria.
- D.2. **Localización:** toda la franja ancha, que actualmente está cubierta de un bosque de almendros, palmas de coco y otras especies, que se extiende desde la boca de la quebrada el Peñón hasta la Punta Vueta del Patio, delimitada por los mojones del Nº 01 al Nº 19 numerados de manera consecutiva.
- D.3. **Usos permitidos,** condicionales y conflictivos, todos los que señala la Ley 6043 y su reglamento. A lo largo de la zona pública se puede ubicar un boulevard para facilitar el acceso longitudinal y perpendicular a la zona entre mareas. En la zona pública muy espaciadamente se pueden ubicar sitios o piquetes

Plan Regulador Sector Costero Playa Hermosa de Ario

Aptitud Turística				
ICT			GACETA	
Sesión	Artículo	Fecha	Número	Fecha

Aprobacion del Plan Regulador											
ICT				INVU			MUNICIPALIDAD			GACETA	
Sesión	Artículo	Inciso	Fecha	Sesión	Artículo	Fecha	Sesión	Artículo	Fecha	Número	Fecha
4068	4	4	13/06/1990	4287	6	25/02/1993	257	4	27/07/1994	170	07/09/1994