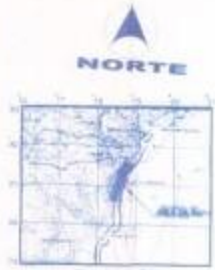


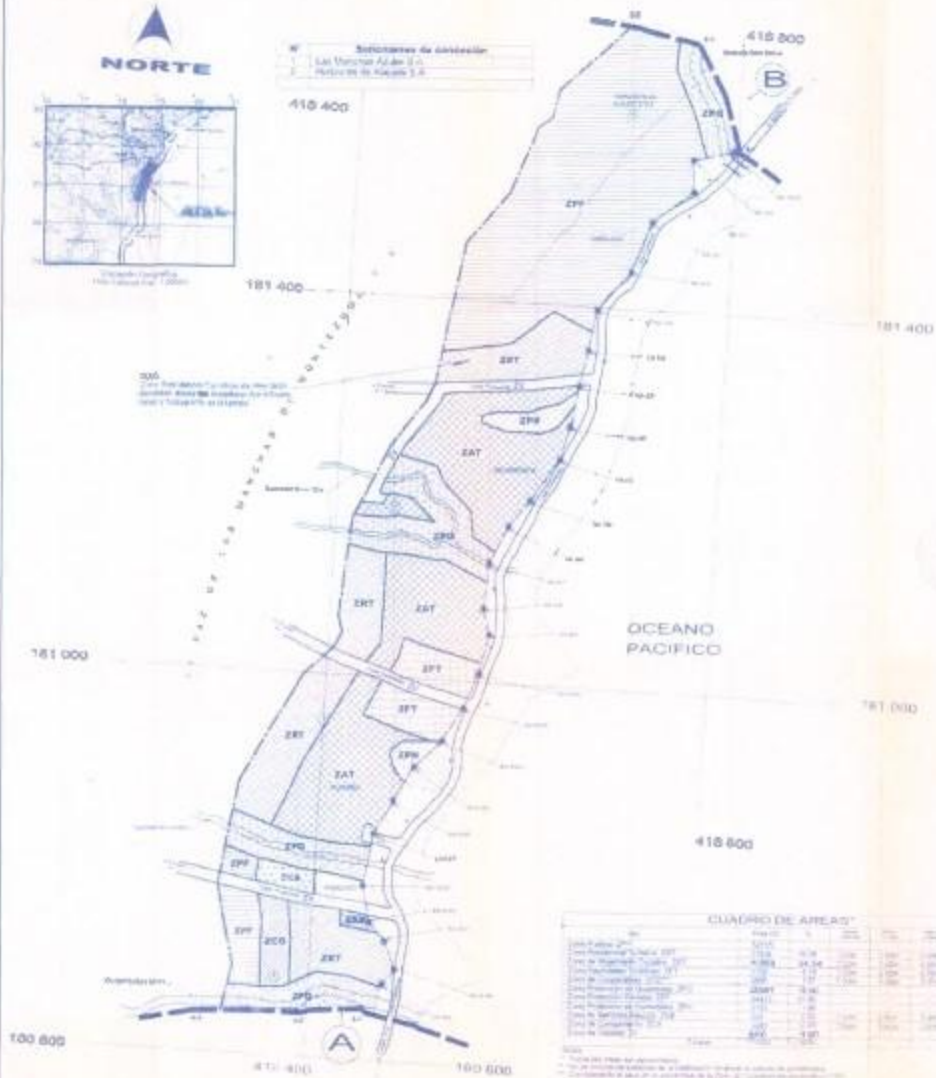
Plan Regulador Sector Costero Las Manchas

Aptitud Turística				
ICT			GACETA	
Sesión	Artículo	Fecha	Número	Fecha
4791	5, inc.11	12/01/1998	39	25/02/1998

Aprobación del Plan Regulador											
ICT				INVU			MUNICIPALIDAD			GACETA	
Sesión	Artículo	Inciso	Fecha	Sesión	Artículo	Fecha	Sesión	Artículo	Fecha	Número	Fecha
5049			21/08/2000	PU-C-PT-399-2000		30/08/2000	267		21/02/2001	55	19/03/2001



Señalizaciones de conducción
 Las Manchas Azules S.A.
 Ruta N° 10, Km 3,8



PLAN REGULADOR SECTOR TURISTICO PLAYA MANCHAS

Edición: Revisión:	ESTADO: Autorización:	FECHA: Ejecución:
-----------------------	--------------------------	----------------------

Plan de Uso del Suelo

- Simbología:**
- Corredor Litoral
 - Margen RPA
 - Límite Zona Urbana
 - Límite Zona Pública
 - Límite del Plan Regulador
 - Quilómetros**
 - 0 1 2 3 4 5 km
 - 0 200 400 600 800 1000 m
 - Zona Recreativa Turística (ZPT)
 - Zona Administrativa Turística (ZAT)
 - Zona Proliferativa Turística (ZPT)
 - Zona Cooperativa (ZCO)
 - Zona Protección Guadalupe (ZPP)
 - Zona Protección Ancha (ZPA)
 - Zona Protección Haciales (ZPH)
 - Zona Servicio Básico (ZSB)
 - Zona Carreteras (ZCA)
 - Zona Vía (ZVA)

Elaborado por:
 DEPPAT

DEPPAT
 Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano
 Calle 10 N° 10000, San José, Costa Rica

Elaborado por:
Las Manchas Azules S.A.
 Calle 10 N° 10000
 Municipalidad de Puntarenas

CUADRO DE AREAS

Descripción	Superficie (m²)	Superficie (ha)
Zona Recreativa Turística (ZPT)	1.000.000,00	100,00
Zona Administrativa Turística (ZAT)	1.000.000,00	100,00
Zona Proliferativa Turística (ZPT)	1.000.000,00	100,00
Zona Cooperativa (ZCO)	1.000.000,00	100,00
Zona Protección Guadalupe (ZPP)	1.000.000,00	100,00
Zona Protección Ancha (ZPA)	1.000.000,00	100,00
Zona Protección Haciales (ZPH)	1.000.000,00	100,00
Zona Servicio Básico (ZSB)	1.000.000,00	100,00
Zona Carreteras (ZCA)	1.000.000,00	100,00
Zona Vía (ZVA)	1.000.000,00	100,00
TOTAL	10.000.000,00	1.000,00

Este plan regulador es un instrumento de planificación que define el uso del suelo en el territorio municipal de Puntarenas, Costa Rica, y tiene carácter de ley. Su ejecución y cumplimiento es de competencia de la Municipalidad de Puntarenas.

Salvo casos, excepcionales la pregunta será formulada de manera que se pueda contestar con un "SI" o un "NO".

Artículo 17.—**Papeletas.** El Concejo Municipal elaborará las papeletas que serán usadas en la votación de los plebiscitos y los referendos, las cuales contendrán la pregunta que se somete a consulta, salvo si esta fuera muy larga, caso en el cual deberá elaborarse un afiche con el artículo completo, que deberá ser pegado en la entrada de cada recinto de votación.

Artículo 18.—**Documentación electoral.** El Tribunal Supremo de Elecciones asesorará a la Municipalidad en cuanto a las seguridades básicas de la confección y manejo de la documentación electoral que sea necesaria.

Artículo 19.—**Juntas receptoras de votos.** Las Juntas receptoras de votos estarán conformadas por un mínimo de tres propietarios y tres suplentes, compuestas por nóminas que presentará cada Concejo de Distrito ante el Concejo Municipal, dentro del plazo de un mes, anterior a la fecha señalada para la realización de la consulta. Caso contrario, el Concejo Municipal podrá nombrar a los miembros de las juntas receptoras de votos de manera directa, las cuales serán integradas por este Concejo de forma definitiva dentro de mes y medio anteriores a la realización de la consulta, los miembros de mesa deberán recibir instrucción adecuada para el cumplimiento de sus funciones y serán juramentadas por el Presidente del Concejo Municipal.

Artículo 20.—**Votación.** El proceso de votación se llevará a cabo según lo establecido en el Código Electoral y los mecanismos que al efecto ha dispuesto el Tribunal Supremo de Elecciones para los comicios nacionales.

Artículo 21.—**Horarios de la votación.** El Concejo Municipal establecerá el horario de votación, no pudiendo ser inferior a seis horas, ni mayor de doce horas.

Artículo 22.—**Medidas de seguridad.** El Concejo Municipal tiene la obligación de tomar las medidas necesarias a fin de garantizar un ambiente de seguridad y tranquilidad el día de la consulta.

Artículo 23.—**Escrutinio.** Al final de la jornada electoral, cada junta receptora realizará el escrutinio provisional de los votos recabados, cuyo resultado se certificará y enviará de inmediato con el resto del material electoral, al Concejo Municipal. Este realizará el conteo definitivo, con presencia de los delegados que el Tribunal Supremo de Elecciones designe para tales efectos, el cual deberá haber concluido a más tardar quince días de la celebración de los comicios.

CAPÍTULO III

Plebiscito de revocatoria de mandato

Artículo 24.—**Convocatoria.** Por moción presentada ante el Concejo Municipal, que deberá ser firmada por dos tercios partes del total de los regidores propietarios y aprobada por el mínimo de cuatro quintas partes de los regidores integrantes, se convocará a los electores del cantón a un plebiscito donde se decidirá desistir o no al Alcalde Municipal. Tal decisión no podrá ser vetada.

Artículo 25.—**Destitución de suplentes.** El plebiscito de revocatoria del mandato podrá extenderse a los Alcaldes suplentes, para lo cual se requerirá del acuerdo de tres cuartas partes de los regidores. En tal caso, la pregunta sobre la destitución de los suplentes será independientemente de la del Alcalde propietario.

Artículo 26.—**Requisitos para destitución.** Para desistir al Alcalde Municipal se requiere dos tercios del total de votos emitidos por el plebiscito y que sus dos tercios no sean inferiores al diez por ciento (10%) del total de electores inscritos en el cantón. De igual forma se procederá en el caso de la destitución de suplentes contemplado en el artículo veinticinco.

Artículo 27.—**Reposición del Alcalde Propietario.** Si el resultado de la consulta fuere del Alcalde, el Concejo Municipal lo comunicará al Tribunal Supremo de Elecciones el cual repondrá al Alcalde por el resto del período, según el artículo 14 del Código Municipal.

Artículo 28.—**Reposición de suplentes.** Si también fueron destituidos o renunciaron los dos Alcaldes suplentes, el Tribunal Supremo de Elecciones deberá convocar a nuevas elecciones en el cantón en un plazo máximo de seis meses y el nombramiento será por el resto del período. En dicho caso, mientras se lleve a cabo la elección, el Presidente del Concejo asumirá como recargo el puesto del Alcalde Municipal con todas las atribuciones y responsabilidades que conlleva el puesto.

CAPÍTULO IV

Cabildos

Artículo 29.—**Objeto.** El Concejo Municipal convocará a cabildo abierto cuando se trate de asuntos que afecten a los residentes del cantón, a fin de informar, por medio de una discusión pública, la decisión que debe tomar el Concejo.

Artículo 30.—**Participantes.** A los cabildos abiertos podrán asistir todas las personas que tengan interés en el asunto.

Artículo 31.—**Convocatoria.** El Concejo hará la convocatoria a cabildo abierto por medios idóneos que garantice su conocimiento, por parte de la población, en un tiempo prudencial, que no podrá ser menor a un mes anterior a la celebración del cabildo.

Artículo 32.—**Lugar del cabildo.** El Cabildo deberá realizarse en un lugar público, ubicado dentro de la jurisdicción del cantón de San Ramón.

Artículo 33.—**Propuestas escritas.** El Concejo en un término no menor de un mes a partir de la difusión de dicha convocatoria, recibirá propuestas escritas de los ciudadanos referentes al tema a discutir.

Artículo 34.—**Dirección del cabildo.** El Concejo Municipal dispondrá las normas en cuanto al derecho de voz de las personas que

asistan al cabildo. El Presidente del Concejo Municipal será el encargado de dirigir el cabildo debiendo tomar las medidas necesarias para mantener el orden del mismo.

CAPÍTULO V

Consultas populares a escala distrital

Artículo 35.—**Requisitos.** Previa aprobación del Concejo Municipal, los Concejos Distritales podrán convocar a consultas populares en su jurisdicción territorial.

Artículo 36.—**Organización.** Las consultas populares a escala distrital se realizarán conforme a las normas establecidas para las consultas a escala cantonal. La organización y dirección de la misma estará a cargo del Concejo distrital.

CAPÍTULO VI

Normativa supletoria y entrada en vigencia

Artículo 37.—**Aplicación supletoria de las normas electorales.** En lo que resulte pertinente se aplicará a las consultas populares las normas y principios de derecho electoral contenidos en el Código Electoral, la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Elecciones y Registro Civil, y los reglamentos dictados por el Tribunal Supremo de Elecciones.

Artículo 38.—**Vigencia.** El presente Reglamento, una vez aprobado por el Concejo Municipal, rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*. Se da un plazo de un mes para escuchar objeciones, quedando posteriormente definitivamente aprobado.

San Ramón, 8 de marzo del 2001.—Xinia María Araya Lobo, Secretaria Municipal.—1 vez.—(17064).

MUNICIPALIDAD DE GRECIA

El concejo de Grecia, por acuerdo unánime de la sesión celebrada el 29 de enero pasado, artículo III, inciso 2, del acta número 6, dispuso modificar el artículo VI, del Reglamento para el uso de espacios de estacionamiento, publicado en *La Gaceta* N° 21 del 31 de enero del 2000, para que se lea como sigue:

Artículo VI.—"Los vehículos que utilicen las zonas de estacionamiento autorizado deberán pagar una tasa de \$65,00 (sesenta y cinco colones) por media hora y \$125,00 (ciento veinticinco colones) por una hora. Esta tasa podrá ser variada por el concejo municipal conforme a la ley 6832 del 16 de febrero de 1983 y mediante el simple resello de las boletas".

Grecia, 7 de marzo del 2001.—Freddy Barantes B., Alcalde.—1 vez.—(17548).

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN CENTRAL DE PUNTARENAS

La Municipalidad de Puntarenas, comunica que en sesión extraordinaria número doscientos sesenta y siete, artículo 3°, inciso Q), acordó:

La aprobación y puesta en ejecución del plan regulador de sector playa Manchas Azules en Montezuma de Cóbano, entre los mojones 30-A al 44, entre las coordenadas 418458 E - 180654N y 418800E - 181572N, una vez cumplidos todos los requisitos establecidos en la Ley N° 6043 y su reglamento. Además se publican las láminas de usos de suelos, vialidad y el reglamento

5.5. Reglamento de Zonificación

A continuación presentamos el modelo de Reglamento de Zonificación que debe ser adoptado por la Municipalidad de Puntarenas. "La Municipalidad del Cantón de Sector Costero de Playa Las Manchas Montezuma, distrito de Cóbano y al público en general, la adopción del Reglamento de Zonificación para este sector costero, entre los mojones N° 30.A y N° 44 que consta de los siguientes artículos":

Artículo 1°.—**Establecimiento del Reglamento y objetivos:** La Municipalidad del Cantón de Puntarenas, atendiendo a las disposiciones de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre y reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos en el Sector Costero Turístico de Playa Las Manchas en Montezuma del Distrito de Cóbano, dicta el presente "Reglamento de Zonificación" y, que será aplicable a la Zona Marítimo Terrestre, específicamente entre los mojones N° 30A al N° 44 colocados por el Instituto Geográfico Nacional.

Esta Zona Marítimo Terrestre del sector conocido Playa Montezuma, el cual se sitúa entre las coordenadas 180.660N-418.485E / 181.559N - 418.800E, de la proyección Lambert, Costa Rica Sur, hoja Cabuya, escala 1:50000. Forma parte de este Reglamento el mapa N° 23, Anexo N° 5, como documento de referencia, en el cual se localizan todas las zonas contempladas en el mismo.

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

- Responder a las características del espacio investigado, las cuales indican una vocación particular para un desarrollo turístico sustentable y de mediana densidad.
- Favorecer la conservación y protección de todos aquellos terrenos que por sus condiciones no deban ser utilizados para el desarrollo y que son base para las actividades turísticas.
- Fomentar una política de desarrollo físico acorde con la vocación del área y que coadyuve a mejorar las condiciones paisajísticas del sitio.
- Contribuir al desarrollo económico regional y la calidad de vida de los habitantes en el entorno inmediato al área sujeto del Plan Regulador.

- e. Lograr el cumplimiento de las normas de la Ley N° 6043 y su reglamento, en lo relacionado al uso del suelo en el sector costero.

Artículo 2°—Definiciones

- a. **Acceso:** Vía hacia donde da frente un solar o propiedad.
- b. **Altura máxima:** Establecida del terreno al punto de cumbrera de la edificación.
- c. **Amueblado:** Conjunto de elementos urbanos, tales como bancos, basureros, mesas, postes, albergues, señales y rótulos que sirven de apoyo a los servicios para comodidad del usuario.
- d. **Apartotel:** Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, y que tiene las siguientes características: Puede estar constituido por unidades tipo apartamento con uno o más dormitorios, baño privado, comedor y cocina o bien ocupar la totalidad de un edificio o parte absolutamente independiente de él, y sus dependencias constituyen un todo homogéneo, con entradas para uso exclusivo del establecimiento, además incluye en la tarifa el servicio; y dispone de estacionamiento para los vehículos de los huéspedes. En su diseño respeta normas que garanticen una adecuada relación con el medio natural sustentante.
- e. **Área verde:** Áreas libres encañonadas o arborizadas, de uso público, comunal, destinadas a la recreación y ornamentación.
- f. **Cabina:** Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior, y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
- g. **Campamentos:** Establecimiento que brinda servicio de alquiler por una tarifa diaria o mensual, de terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se permite bajo tienda de campaña.
- h. **Certificación de uso:** Documento en el que se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de las obras abarcadas en este Reglamento. Dicho certificado será expedido por la Municipalidad a solicitud del interesado.
- i. **Concesión:** Contrato público entre la Municipalidad y el concesionario, que otorga a este último el derecho de uso de la tierra en un lote sobre la Zona Marítimo Terrestre específicamente en la zona restringida (130 metros) no incluye la zona pública (50 metros frente al sector litoral).
- j. **Concesionario:** Persona jurídica, física o moral que posee un derecho de concesión en la Zona Marítimo Terrestre.
- k. **Conservación:** En urbanismo, es la acción que de acuerdo a lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano, se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales (edificios, monumentos, plazas y parques) y en general, todo aquello que constituye su acervo histórico, cultural y social de los centros de población.
- l. **Construcción:** Toda estructura que se fija o incorpore a un terreno: incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, remodelación o ampliación que implique permanencia.
- m. **Densidad neta:** Se entenderá la relación de los habitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado, descontado previamente las superficies viales.
- n. **Densidad:** Consiste en el número de residentes temporales o permanentes por unidad de área (en este caso la unidad de área estimada es la hectárea).
- o. **Derecho de vía:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación establecidas por el MOPT, la municipalidad correspondiente o un plan regulador.
- p. **Edificaciones:** Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc.
- q. **Hotel:** Es un tipo de establecimiento con un mínimo de veinte habitaciones, o más de acuerdo a la categoría que le corresponda, que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria, así como de alimentación, a elección del cliente. Debe ocupar la totalidad de un edificio o una parte de él absolutamente, independiente, con dependencias que constituyan un todo homogéneo, con entradas, pasillos, escaleras y ascensores para el uso exclusivo del establecimiento. Su carácter sustentable indica una adecuada relación con su entorno y soluciones conservacionistas para la disposición de desechos, aguas servidas, etc.
- r. **Infractor:** Persona física, jurídica o cualquier dependencia del gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.
- s. **Infraestructura:** Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías, drenajes, acueductos, alcantarillados, electricidad, telefonía, y otros similares.
- t. **Lote:** Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.
- u. **Número de plantas:** Debe entenderse como plantas totales o cobertura total o parcial del área piso (mezzanine cuenta como con una planta o piso).
- v. **Ocupación:** Consiste en el porcentaje de terreno que puede ser cubierto por áreas construidas habitables o no, tales como accesos, parques, piscinas, parapeños y otras cubiertas no naturales: las áreas verdes internas se consideran áreas residuales no comprendidas en el porcentaje de ocupación, debe ser destinada a jardines, lagos, frutales, ornamentales, etc.
- w. **Propietario:** Es la persona(s), empresa(s), o dependencia(s) que tiene título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo Terrestre.
- x. **Protección:** Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.

- y. **Régimen Forestal:** Conjunto de disposiciones de carácter jurídico, económico y técnico, establecidos por la Ley Forestal y sus reglamentos, decretos y resoluciones derivados de su aplicación que regula la conservación, protección y aprovechamiento racional de los bosques y terrenos forestales.
- z. **Residencia Turística:** Construcción para vacacional o de residencia permanente, que se encuentra integrada con el medio circundante y donde se toman las previsiones del caso para disminuir al mínimo el impacto sobre los terrenos.
- aa. **Retiros:** Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
- bb. **Turístico sustentable:** Uso de suelo que se caracteriza por mantener una adecuada relación hombre-medio-sostenibilidad, tanto en las actividades de historia natural, aventuras o similares, como en la relación entre edificios y medio sustentante.
- cc. **Urbanización:** Dotación a un terreno de las obras de infraestructura requeridas para la realización de edificaciones.
- dd. **Uso condicional:** Es aquel que aún no siendo el más recomendable para las condiciones del terreno, no genera conflicto con los usos permitidos. Este uso puede darse a un terreno, previa autorización especial de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo, mediante un certificado.
- ee. **Uso conflictivo:** Es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el Plan Regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.
- ff. **Uso permitido:** Es aquel uso de la finca o lote, sobre el cual, el concesionario, tiene la posibilidad de destinar su terreno sin más restricciones que las aquí indicadas, y previa tramitación de los permisos de construcción requeridos por la Municipalidad.
- gg. **Uso:** Aprovechamiento a título particular de áreas o predios.
- hh. **Vía pública:** Espacios destinados a la circulación de vehículos o peatones.
- ii. **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas al albergue de una sola familia.
- jj. **Zonificación:** Es la división de un territorio en zonas de uso, para efectos de su desarrollo racional.

Artículo 3°—Regulaciones generales

- a. **Zonas del Plan de Usos del Suelo:** Para efectos de este Reglamento, la Zona Marítimo Terrestre de Playa las Manchas Montezuma, queda dividida en las siguientes zonas: (mapa N° 22, Anexo N° 5)
- | | |
|------------------------------------|-------|
| 1. Zona Pública | (ZPU) |
| 2. Zona Residencial Turística | (ZRT) |
| 3. Zona de Alojamiento Turístico | (ZAT) |
| 4. Zona de Facilidades Turísticas | (ZFT) |
| 5. Zona de Cooperativas | (ZCO) |
| 6. Zona de Protección de Quebradas | (ZPQ) |
| 7. Zona de Protección Forestal | (ZPF) |
| 8. Zona de Protección de Humedales | (ZPH) |
| 9. Zona de Servicios Básicos | (ZSB) |
| 10. Zona de Campamento | (ZCA) |
| 11. Zona Vial | (ZVI) |
- b. **Limitaciones de usos conflictivos:** No existen en la actualidad usos de este tipo en el sector costero de Playa las Manchas Montezuma, definido entre los mojones N° 34A y N° 44. En caso de existir un uso de este tipo a la puesta en vigencia de este Reglamento podrá mantenerse con las siguientes limitaciones:
- No podrá ampliarse o remodelarse sin la previa autorización de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo.
 - No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible, con el uso original, a juicio de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo.
- c. **Certificación de zona:** A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad de Puntarenas emitirá un Certificado de Zona en el que se hace constar el uso que le corresponde a determinado terreno.
- d. **Permisos de construcción, patentes y visados:** La Municipalidad de Puntarenas no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones, que contravengan la zonificación o cualesquiera de las disposiciones del presente Reglamento.
- e. De igual manera, no se concederán patentes o permisos de uso de cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la Zonificación o el Reglamento. Todo permiso debe tener el visado del ICT.
- Artículo 4°—Zona Pública. (ZPU)**
- a. **Propósitos:** Lograr el cumplimiento del Capítulo III de la Ley N° 6043, en cuanto al derecho de uso público de los 50 metros medidos a partir de la pleamar ordinaria.
- b. **Localización:** Identificadas con las siglas ZPU. El límite de la zona pública lo marca la línea de 30 mojones colocados por el Instituto Geográfico Nacional a lo largo del litoral de Playa las Manchas Montezuma numerados del N° 30A al N° 44 en el mapa N° 22, Anexo N° 5.
- c. **Usos permitidos condicionales y conflictivos:** Todos los que señala la Ley N° 6043 y su Reglamento.
- d. **Concesiones:** No se darán concesiones en esta zona.
- Artículo 5°—Zona Residencial Turística (ZRT)**
- a. **Propósitos:** Área destinada a la construcción de viviendas para el disfrute de la recreación, esparcimiento y descanso.

- b. **Localización:** De acuerdo al mapa N° 22, Anexo N° 3, corresponde a las zonas identificadas por las siglas ZRI, la primera zona del mojon 34 + 22m al mojon 36 - 12m; la segunda zona del mojon 41 al mojon 43F (sección posterior) la tercera zona entre los mojones 43I - 13m y 44.
- c. **Usos permitidos:** Vivienda unifamiliar, piscina, deportes, ranchos.
- d. **Usos condicionales:** Vivienda multifamiliar, cabinas o habitaciones para alquiler. Desarrollo habitacional de muy baja densidad, donde se respeten los árboles, rocas y topografías existentes.
- e. **Usos conflictivos:** Cualquiera que no sea de residencia turística, cabinas o que no se enmarque dentro de un turismo sustentable con los recursos de sitio o que impliquen fuertes impactos ambientales.
- f. **Requisitos:** El interesado deberá presentar un anteproyecto de desarrollo del área mostrando los diseños de todas las instalaciones, cumpliendo con los siguientes requisitos y a la vez con los requisitos anotados en las "Observaciones Generales" del presente reglamento:

1. Densidad máxima:	50 personas / hectárea
2. Cobertura máxima:	40%
3. Retiros laterales y frontales:	3 m
4. Retiros posterior:	3 m
5. Tamaño mínimo del lote:	500 m
6. Tamaño máximo del lote:	2 000 m
7. Altura máxima número de plantas:	2 pisos
8. Altura máxima de techo:	7 m
9. Pendiente máxima utilizable:	Menos del 30%

g. **Concesiones:** En conformidad con lo establecido por la Ley N° 6043.

Artículo 6°—Zona de Alojamiento Turístico (ZAT)

- a. **Propósitos:** Dar servicio de hospedaje, alimentación y esparcimiento a los turistas nacionales y extranjeros.
- b. **Localización:** De acuerdo al mapa N° 22, Anexo N° 5, corresponde a las zonas identificadas por las siglas ZAI, la primera zona del mojon 36 al mojon 43A - 12m (interrumpida por las Zonas de Protección a Quebradas y Humedales), la segunda zona del mojon 43C al 43F - 5m (interrumpida por una Zona de Protección de Humedales).
- c. **Usos permitidos:** hotel, cabinas, restaurante, cafetería, bar, deportes al aire libre.
- d. **Usos condicionales:** salón de baile, discoteque, comercio de artículos deportivos.
- e. **Usos conflictivos:** Cualquiera que no sea de carácter turístico.
- f. **Requisitos:** El diseño del sitio deberá ajustarse al máximo a las siguientes normas de carácter legal y a la vez con los requisitos anotados en las "Observaciones Generales" del presente reglamento:

1. Densidad máxima:	50 habitaciones / hectárea
2. Cobertura máxima:	50%
3. Retiro lateral:	3 m
4. Retiro frontal:	5 m
5. Retiro posterior:	3 m
6. Área recreativa:	5.0 %
7. Área verde:	21.0%
8. Área de equipamiento comercial:	1.0%
9. Vías públicas y parques:	15%
10. Ancho mínimo caminos internos:	7 m
11. Altura máxima número de plantas:	2 pisos
12. Altura máxima de techo:	10 m
13. Pendiente máxima utilizable:	menos del 30%.

g. **Concesiones:** En conformidad con lo establecido por la Ley N° 6043.

Artículo 7°—Zona de Facilidades Turísticas (ZFT)

- a. **Propósitos:** Zonas para brindar facilidades recreativas, de alimentación y comerciales a los visitantes que utilicen Playa Las Manchas Montezuma, tanto los que tengan residencias en el sitio o se hospeden, como los que ingresen por razones recreativas y no pernacten en la zona.
- b. **Localización:** De acuerdo al mapa N° 22, Anexo N° 5, corresponde a dos zonas identificadas por las siglas ZFT, entre los mojones 43A - 12m y 43C, divididas por una calle propuesta.
- c. **Usos permitidos:** bar, restaurante, cafetería, soda, deportes al aire libre, piscina, baños, áreas de almuerzo, servicios sanitarios, duchas, mesas y bancos, agencia de viajes, supermercados, comisariato, panadería, heladería, venta de frutas, artículos fotográficos y deportivos, artesanía, ropa, lavandería, salones de belleza, rent a car, bancos, información turística y teléfono público.
- d. **Usos condicionales:** salón de baile, discoteca, estación de gasolina, centro comercial, oficinas de profesionales independientes.
- e. **Conflictivos:** Cualquier instalación que no sea de uso comercial turístico.
- f. **Requisitos:** El interesado deberá presentar un anteproyecto de desarrollo del área mostrando los diseños de todas las instalaciones, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Altura máxima en número de plantas:	2 pisos
2. Cobertura máxima:	65%
3. Cobertura mínima, zonas verdes:	35%
4. Retiros laterales y posterior:	3 m
5. Retiro frontal:	5 m
6. Altura máxima de techo:	7 m / 10 m

 edificaciones con techos de paja o similares

Además, deberá presentar un anteproyecto con los requisitos indicados en el Artículo 15, inciso a.

g. Concesiones: En conformidad con lo establecido en la Ley N° 6043. **Artículo 8°—Zona de Cooperativas (ZCO)**

- a. **Propósito:** Hacer efectivo el inciso c) del artículo 5 de la Ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre, que destina hasta un 25% del terreno arrendable para cooperativas, agrupaciones gremiales, asociaciones, sindicatos, etc.
- b. **Localización:** Corresponde al área identificada como ZCO en el mapa N° 22, Anexo N° 5, del Plan de Usos del Suelo, localizada entre mojones 43H - 5m y 44, sección central de la Zona Restringida.
- c. **Usos permitidos:** Cabinas, restaurante, piscina, parqueo, servicios básicos.
- d. **Usos condicionales:** Albergue, comercio turístico.
- e. **Usos conflictivos:** Industrias, ganadería, agricultura intensiva o cualquier instalación no estrictamente de servicio público y que genere ruidos, olores, humo, vibración o desechos no controlables.
- f. **Requisito:** La asociación o grupo interesado deberá presentar un proyecto con los mismos requisitos señalados para las zonas de alojamiento y en las observaciones generales del presente reglamento.

g. Concesiones: De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043. **Artículo 9°—Zona de Protección de Quebradas (ZPQ)**

- a. **Propósitos:** Área a la protección de los cursos de agua existentes en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Las Manchas Montezuma.
- b. **Localización:** De acuerdo al mapa N° 22, Anexo N° 5, corresponde a las zonas identificadas por las siglas ZPQ, que implica una distancia de 15 metros a ambos lados de las quebradas y el espacio adicional que se definió para el caso de la quebrada localizada tierra adentro. Se ubican detrás de los mojones 30A, 41, entre el 43F y el 43G, y detrás del mojon 44.
- c. **Usos permitidos:** protección, conservación, limpieza y rectificación de cauces y reforestación.
- d. **Usos condicionales:** parques, senderos, ranchos para almuerzo, refugios, bancas e iluminación.
- e. **Usos conflictivos:** cualquier tipo de edificación no expresada en los incisos c y d.
- f. **Concesiones:** Esta zona se dará en concesión a las personas físicas o jurídicas que así lo soliciten, siempre y cuando se ajusten a los requisitos citados en el presente reglamento.
- f. **Requisitos:** Los senderos y miradores deben ser diseñados siguiendo las normas establecidas para las áreas silvestres administradas por el Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE).

Artículo 10.—Zona de Protección Forestal (ZPF)

- a. **Propósitos:** zona destinada a la protección y conservación de área que por su condición topográfica son inestables y sujetas a erosión, condición que las define como zonas de vocación eminentemente forestal.
- b. **Localización:** De acuerdo al mapa N° 22, Anexo N° 5, corresponde a las zonas identificadas por las siglas ZPF. La primera ubicada del mojon 30 - 14 m al 34 + 22 m y la segunda del mojon 43G al 44, sección posterior.
- c. **Usos permitidos:** protección, conservación y reforestación.
- d. **Usos condicionales:** senderos, señalización, miradores naturales, refugios para observación de aves.
- e. **Usos conflictivos:** cualquiera que no sea la conservación o protección.
- f. **Concesiones:** Este zona se dará en concesión a las personas físicas o jurídicas que así lo soliciten, siempre y cuando se ajusten a los requisitos citados en el presente reglamento.

Artículo 11.—Zona de Protección a Humedales (ZPH)

- a. **Propósitos:** Área destinada a la protección de las áreas húmedas de Playa Las Manchas.
- b. **Localización:** Se localizan dos zonas, identificadas con las siglas ZPH en la lámina No. 22, anexo No. 5, la primera entre mojones 36 y 37. La segunda entre los mojones 43C y 43E - 24 m.
- c. **Usos permitidos:** protección y conservación, observación de la naturaleza y reforestación.
- d. **Usos conflictivos:** Cualquiera que no sea de protección, conservación, recreación o circulación peatonal.
- e. **Concesiones:** En estos terrenos no se darán concesiones por su carácter público.

Artículo 12.—Zona de Servicios Básicos (ZSB)

- a. **Propósitos:** Área destinada a instalaciones de servicios básicos, recreativas y actividades comerciales ligadas a la actividad turística, tanto para los visitantes nacionales como para extranjeros que no pernactan en la playa.
- b. **Localización:** En el mapa N° 22, anexo N° 5, se identifica una zona con las siglas ZSB, ubicada frente al mojon 43H.
- c. **Usos permitidos:** Duchas, servicios sanitarios, vestidores, guardarropas, ranchos o mesas para almorzar tipo pic-nic.
- d. **Usos condicionales:** Soda, refresquería, comercio turístico.
- e. **Usos conflictivos:** Industrias, ganadería, agricultura intensiva o cualquier instalación no estrictamente de servicio público y que genere ruidos, olores, humo, vibración o desechos no controlables.
- f. **Requisitos:**

1. Retiro posterior, frontal y lateral: 3 m
 2. Retiro a línea de mojonos 5 m
 3. Altura máxima: 7 m
- 10 m edificaciones con techo de paja o similares
4. Número de pisos máximo: 2 pisos
 5. Cobertura máxima: 30%
 6. No se permiten mezzanines
 7. El interesado deberá presentar un proyecto de desarrollo del área en concesión, en un plazo no mayor de seis meses después de aprobada su solicitud de concesión, donde se indique la información descrita en el Artículo 6°, inciso f, acápite 8.

g. **Concesiones:** Esta zona se dará en concesión a las personas físicas o jurídicas que así lo soliciten, siempre y cuando se ajusten a los requisitos citados en el presente reglamento.

Artículo 13.—Zona de Campamento. (ZCA)

- a) **Propósito:** Zona destinada a la prestación de servicios para campamentistas nacionales y extranjeros.
- b) **Localización:** En el mapa No. 22, anexo N° 5, se identifica una zona con las siglas ZCA, ubicada detrás del mojón 43C, sección central de la Zona Restringsida.
- c) **Usos permitidos:** caseta de control, parqueo, núcleo de baños, servicios sanitarios, vestidores, cafetería, bodega, deportes, ranchos para almuerzo campestre, senderos, tiendas de acampar, casas rodantes y vivienda de administración.
- d) **Usos condicionales:** piscina, facilidades deportivas y comisariato.
- e) **Usos conflictivos:** cualquier instalación que no esté acorde con los usos permitidos y condicionales.
- f) **Requisitos:**
 1. Retiros laterales, frontales y posteriores: 3 m
 2. Cobertura máxima: 30%
 3. Altura máxima: 7 m (10 m edificaciones con techo de paja o similares)
 4. Ancho caminos internos: 7 m mínimo
 5. Densidad máxima: 100 tiendas por hectárea
 6. El interesado deberá presentar un proyecto de desarrollo del área en concesión, en un plazo no mayor de seis meses después de aprobada su solicitud de concesión, donde se indique la información descrita en el Artículo 15 inciso a.

g) **Concesiones:** Se darán de acuerdo al proceso establecido por la Ley N° 6043.

Artículo 14.—Zona Vial. (ZVI)

- a) **Propósitos:** áreas destinadas a la circulación y parqueo de vehículos de carácter público y de los usuarios de las instalaciones hoteleras o similares.
- b) **Localización:** de acuerdo al mapa N° 23, Anexo N° 5, correspondo a la zona identificada por las siglas ZVI, incluye el camino de acceso que necesariamente debe ser por la Zona Pública dadas las condiciones de pendientes existentes al noreste del sector costero de Playa Las Manchas Montezuma y la fragilidad de la serranía en cuanto a lo que significaría la construcción de un camino en ese sector.
- c) **Usos permitidos:** Únicamente circulación y aparcamiento de vehículos. Además admite la construcción de obras de sostén de taludes, alcantarillado pluvial y muros de retención allí donde sea necesario.
- d) **Usos condicionales y conflictivos:** Cualquier actividad que no esté ligada directamente con el transporte de los visitantes.

Artículo 15.—Observaciones Adicionales

- a. Para las construcciones de cualquier tipo deberán seguirse las siguientes indicaciones para la presentación del proyecto:
 - El interesado deberá presentar un Proyecto de Desarrollo del área en concesión en un plazo no mayor a doce meses después de ser aprobado su contrato de concesión, donde se indique:
 - Nombre del proyecto acorde con la tipología establecida por el ICT.
 - Nombre del propietario (personas físicas o jurídicas).
 - Formato de planos según Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción.
 - Planos completos según lineamientos de la Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción.
 - Nombre, firma y número de registro de los profesionales responsables incorporados al CFIA.
 - Uso exclusivo del Sistema Internacional de Pesos y Medidas.
 - Uso exclusivo de la lengua española.
 - Contrato de consultoría firmado por el profesional responsable.
 - Plano de catastro de la propiedad.
 - Planos de ubicación y localización de la finca, sus colindancias, restricciones, alineamientos, etc.
 - Planta de conjunto indicando instalaciones existentes y proyectadas (por etapas si las hubiera), etc.
 - Plantas por nivel, cortes, secciones, acabados, secciones, detalles, etc., todo debidamente dimensionado y acorde con los lineamientos de la Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción.
 - Planta de conjunto indicando curvas de nivel, tratamiento de aguas pluviales, negras y desechos sólidos, accesos peatonales y vehiculares entre otros, además de todas las construcciones existentes y proyectadas con indicación de etapas de desarrollo.

- Planta de conjunto y si fuera necesario plantas específicas indicando jardinería, paisajismo; además de requerirse, se debe indicar el impacto ambiental provocado por el proyecto y las obras y acciones preventivas y correctivas.
- Movimiento y tratamiento de superficie en los casos en que la conformación del terreno lo amerite, para evitar problemas de deslizamientos (especialmente en las zonas inmediatas) o de inundación estacional.
- Diseño de la planta de tratamiento de aguas negras y del sistema de eliminación de desechos sólidos.
- Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental de conformidad con los establecidos por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental.
- Carta de disponibilidad de agua potable (según requisitos del Departamento de Fomento - ICT).

Una vez aprobado el anteproyecto por el ICT, el interesado deberá elaborar los planos constructivos de las obras de infraestructura e instalaciones, en las cuales deberá cumplir con las normas establecidas al respecto por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto Costarricense de Turismo y el Ministerio de Salud. Además, deberá presentar la Evaluación de Impacto Ambiental aprobada por la SETENA.

- b. Salvo que no exista otra alternativa, no se permitirá la descarga en la playa de aguas pluviales canalizadas o entubadas. Si esto fuera inevitable, deberá garantizarse que no habrá erosión en la playa por efecto de estas descargas.
- c. Los drenajes pluviales en general, deberán conducirse hacia las quebradas o a las zonas verdes de conservación.
- d. Los pozos en caso de construirse deberán hacerse en los sitios señalados al efecto y justificados en los estudios y aprobaciones pertinentes.
- e. En la línea de frente de la construcción no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor de 1 metro. Por sobre esta altura se podrá colocar verjas que permitan una buena visibilidad, esto sólo en las zonas donde esto es permisible, se excluyen de la norma los muros de retención.
- f. Ninguna vía pública podrá permitir el acceso de vehículos motorizados a la playa.
- g. No se podrán colocar ni almacenar materiales de construcción o excavación en la Zona Pública. No se permitirá la extracción de materiales en ningún espacio de la Zona Marítimo Terrestre, las remociones para construcción deben ser mínimas y convenientemente redistribuidas.
- h. No se permitirán obras de relleno y de ser posible las construcciones deben hacerse en la época seca, para evitar la erosión de terrenos inestables.
- i. Para los sistemas individuales o colectivos de aguas negras, es necesario presentar para el visado correspondiente los diseños respectivos y las pruebas de infiltración, estos deben ser "limpios" esto dentro de normas biológicas.
- j. En ningún caso se aceptarán drenajes en zonas de relleno cercanas a cauces naturales o en las inmediaciones de la playa.
- k. Aquellos lotes que tengan colindancias con ríos, quebradas, arroyos o escorrentías permanentes, deberán de presentar el alineamiento de los mismos dado por la Dirección de Urbanismo del INVU antes de iniciar cualquier construcción.

5.6.—Estrategia de implementación

El presente apartado reúne las observaciones finales del presente Plan Regulador propuesto para la Zona Marítimo Terrestre del Sector Costero de Playa Las Manchas, Montezuma.

Estas son las grandes líneas de acción para la ejecución del Plan, incluyen acciones institucionales, como privadas.

5.6.1.—Entidad Ejecutora

El desarrollo de las facilidades de infraestructura, a saber caminos y parques le corresponde a la Municipalidad de Puntarenas. También es tarea del municipio la implementación y mantenimiento de las zonas verdes de protección, sin embargo, estas pueden ser dadas en concesión a los solicitantes de concesión actuales, que se responsabilizarán por su cuidado y garantizarán el uso público y conservación de estos terrenos, los senderos deberán ser autorizados por MINAE, pudiendo retornar los terrenos al municipio si se violan los lineamientos establecidos por el presente Plan Regulador para la zona.

En cuanto al desarrollo de las instalaciones de los usos permitidos para el turismo son competencia de los concesionarios una vez que hayan cumplido los requisitos establecidos por la Ley N° 6043 para obtener el permiso de construcción respectivo.

5.6.2.—Estrategia General

Una vez aprobado el Plan Regulador por el ICT, INVU y la Municipalidad de Puntarenas, esta última entidad deberá cursar una notificación a los solicitantes de concesión actuales para que finalicen los trámites que establece la Ley N° 6043 para firmar los contratos de concesión.

Los contratos de concesión deberán incluir las condiciones y plazos de desarrollo del área, para ello deben tomarse en cuenta las limitaciones infraestructurales y las posibilidades de inversión de los solicitantes.

5.6.3.—Estudios Particulares

Una vez otorgada la concesión los solicitantes deberán presentar para efectos de iniciar las obras los estudios particulares derivados de las normas establecidas en el reglamento de zonificación.

Los contratos de concesión deberán incluir las condiciones y plazos de desarrollo del área, para ello deben tomarse en cuenta las limitaciones infraestructurales y las posibilidades de inversión de los solicitantes.

**PLAN REGULADOR
SECTOR TURISTICO
PLAYA MANCHAS**

PROVINCIA: PUNTA ARENAL
CANTÓN: PUNTA ARENAL
DISTRITO: COCABO

Plan de Uso del Suelo

- EMBOCADA
 Condado Lambert
 Mojones IG
 Límite Zona - Centro Terrestre
 Límite Zona - Local
 Límite del Plan Regulador
 Quebradas
 A - 41 00 000 41 00 000 41 00 000
 181 000 181 000 181 000
 B - 41 00 000 41 00 000 41 00 000
 181 000 181 000 181 000
- Zona Residencial Turística (ZRT)
 - Zona Alojamiento Turístico (ZAT)
 - Zona Actividades Turísticas (ZT)
 - Zona Cooperativas (ZCO)
 - Zona Portos con Quebradas (ZPCQ)
 - Zona Portos con Foresta (ZPF)
 - Zona Portos con Humedal (ZPH)
 - Zona Salud - Balsos (ZSB)
 - Zona Campesino (ZCA)
 - Zona Vivero

En Consejo de
 la Junta de Urbanización de
 la Provincia de Punta Arenal
 el día 19 de marzo del 2001
 [Firma]



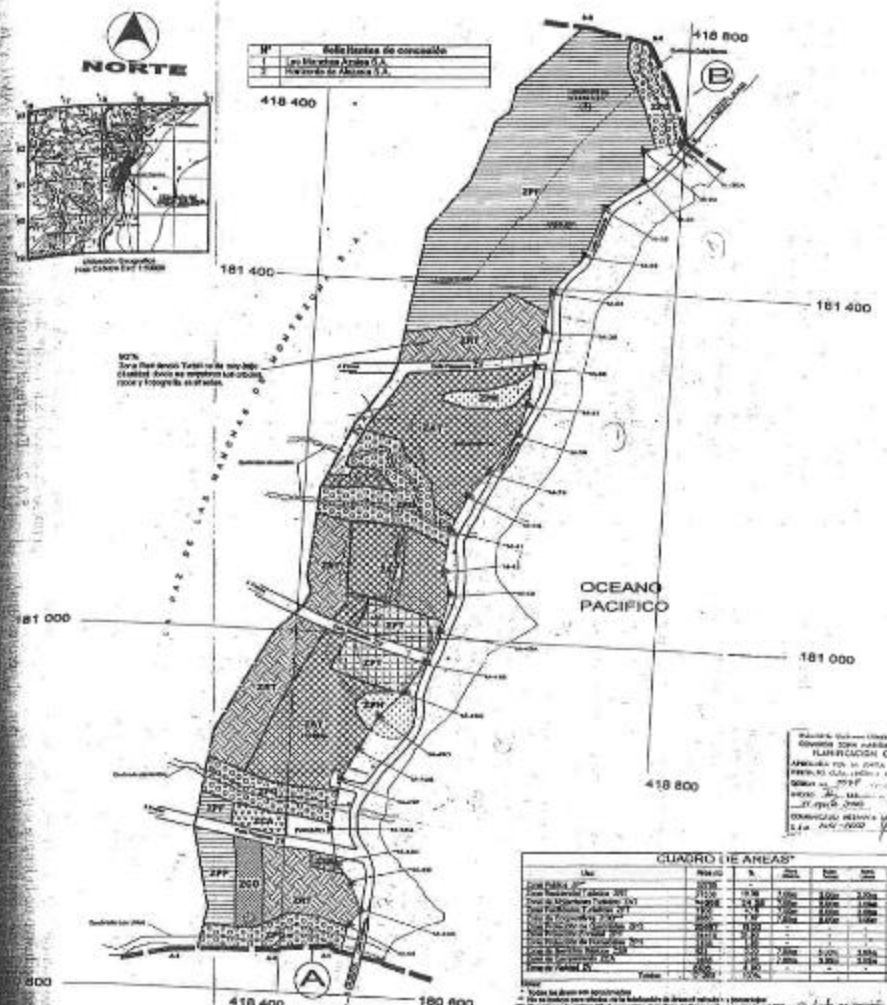
Profesora Ing. Gabriela
 [Firma]

Elaborado por:
Las Manchas Azules S.A.

Plan en Presentación a:
 I.C.T.-I. V.U.
 Municipalidad de Puntarenas
 ESCALA: 1:1000
 PROYECTADO: MARZO DE 2001

Tabla de coordenadas

W	418 400
N	181 400



NOTA:
 Zona Residencial Turística de las zonas de
 control de uso es representada por el símbolo
 que se encuentra en el plan.

Elaborado por: [Firma]
 [Firma]
 [Firma]

CUADRO DE AREAS

Uso	Superficie	%	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
Zona Residencial Turística (ZRT)	21000	19,36	10000	10000	20000	23000
Zona Alojamiento Turístico (ZAT)	11000	10,00	10000	10000	10000	10000
Zona Actividades Turísticas (ZT)	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Zona Cooperativas (ZCO)	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Zona Portos con Quebradas (ZPCQ)	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Zona Portos con Foresta (ZPF)	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Zona Portos con Humedal (ZPH)	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Zona Salud - Balsos (ZSB)	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Zona Campesino (ZCA)	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Zona Vivero	10000	9,09	10000	10000	10000	10000
Total	108000	100,00	52000	52000	52000	52000

NOTA:
 Este plan de uso del suelo es un instrumento de gestión municipal y su ejecución depende de la voluntad política de la Municipalidad de Puntarenas.
 El presente plan de uso del suelo es un instrumento de gestión municipal y su ejecución depende de la voluntad política de la Municipalidad de Puntarenas.
 [Firma]

**PLAN REGULADOR
SECTOR TURISTICO
PLAYA MANCHAS**

PROYECTO: PLAN REGULADOR
Escala: 1:5000
OBRERA: COBAND

Vialidad

- BARRIO CERRADO
- Corredores Laminar
- ▶ Mopane FIAT
- Límite Zona Máxima Terrestre
- Límite Zona Pública
- Límite del Plan Regulador
- Cuadrículas
- (A) 40' x 40' (40' x 40' x 40' x 40')
- (B) 20' x 40' (20' x 40' x 20' x 40')
- Zona Vial Propuesta
- Zona Vial Existente

Elaborado en la oficina de Urbanismo del 2001 por el
Arquitecto Juan Carlos Rodríguez
de Urbanismo del 20 de
Dpto. de Turismo
Buenos Aires, Argentina
Juan Carlos Rodríguez

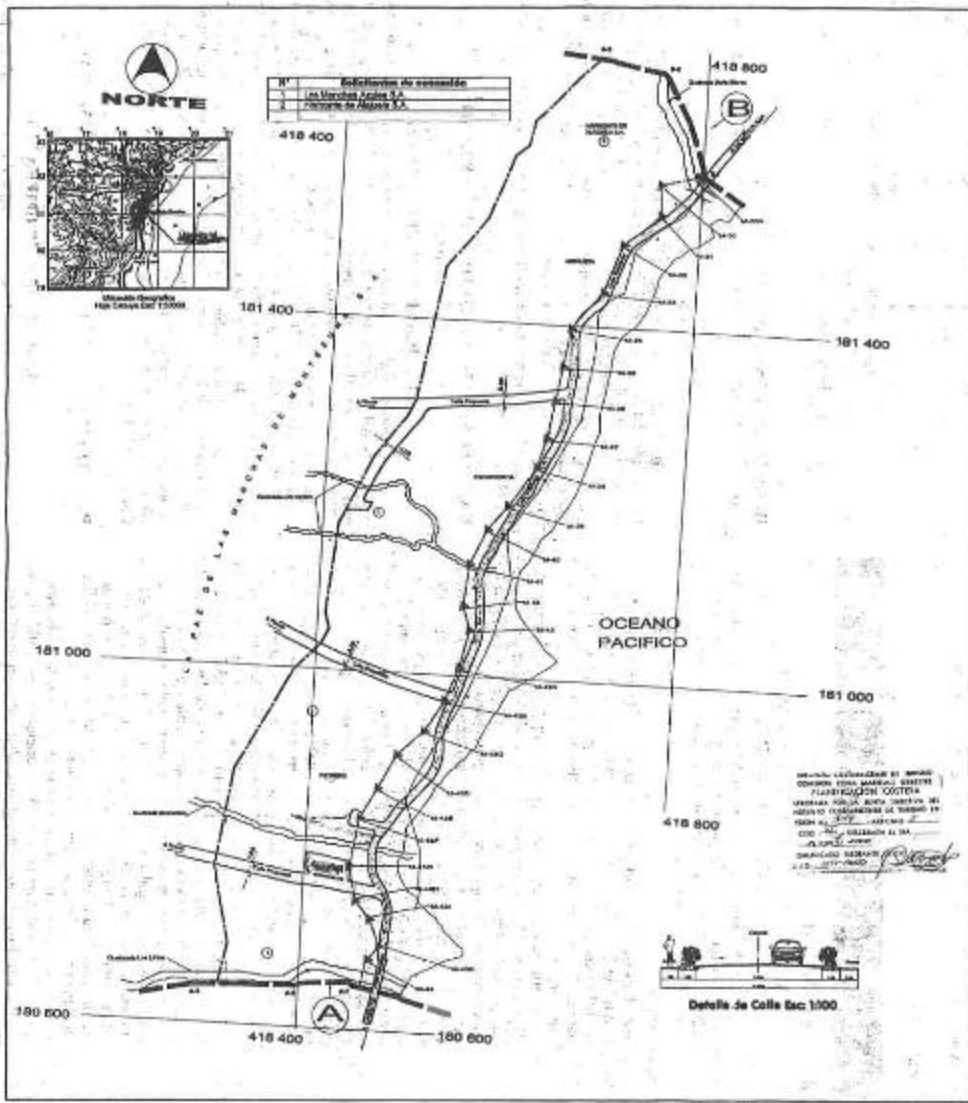
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
DEPPAT

Proyecto: Plan Regulador
Municipio: Arica, Chile
Fecha: 19 de marzo del 2001

Cliente: Las Manchas Azules S.A.

Elaborado por:
I.C.T. - IN.V.U.
Municipalidad de Puntarenas

ESCALA	FECHA	HOJA
1:5000	Marzo 1999	22



Edificación de viviendas

1	Las Manchas Azules S.A.
2	Comunidad de Reyes, S.C.



El presente Plan Regulador tiene como objetivo principal definir el ordenamiento territorial y las condiciones de uso del suelo en el sector turístico de Playa Manchas, considerando las características físicas, sociales y económicas del área. El plan establece las normas que rigen el desarrollo urbano y la construcción de edificaciones, así como las zonas de protección ambiental y las áreas de interés cultural. Este documento es el resultado de un proceso participativo que involucró a los actores locales y técnicos, y se basa en los principios de sostenibilidad y equidad social. El plan es de carácter obligatorio y su cumplimiento es esencial para garantizar el desarrollo ordenado y sostenible del sector turístico de Playa Manchas.

Puntarenas, 22 de febrero del 2001 — Jorge Escobar Carballo, Alcalde Municipal — 1 vez — (13801).