

### Plan Regulador Sector Costero Punta Barrigona

Aptitud Turística				
ICT			GACETA	
Sesión	Artículo	Fecha	Número	Fecha
4206	4, inc.8	23/10/1991	193	08/10/1997

Aprobación del Plan Regulador											
ICT				INVU			MUNICIPALIDAD			GACETA	
Sesión	Artículo	Inciso	Fecha	Sesión	Artículo	Fecha	Sesión	Artículo	Fecha	Número	Fecha
4306	4	9	21/10/1992	4326	9	15/07/1993	257	4	27/07/1994	170	07/09/1994



**PLAN REGULADOR DE PLAYA MAL PAIS : SECTOR ENTRE PUNTA BARRIGONA Y QUEBRADA BARRIGONA VERSION FINAL**

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO
PUNTARENAS	CENTRAL	COBANO

**SIMBOLOGIA**

- ZONA DE PROTECCION DE QUEBRADA (ZPQ)
- ZONA DE PROTECCION AL MAREJAN (ZPM) ALINEACION
- ZONA DE PROTECCION A LAERAS PROFUNDAZAS (ZPLP)
- ZONA TURISTICA BAJA DENSIDAD (ZTB)
- ZONA RESIDENCIAL TURISTICA (ZRT)
- ZONA DE SERVICIOS TURISTICOS (ZST)
- ZONA COMERCIAL (ZC)
- ZONA RESIDENCIAL (ZR)

- MUDON I. D. N.
- SENDERO PEATONAL
- SITIO MIRADOR
- PARQUEO PUBLICO
- VIALIDAD EXISTENTE
- VIALIDAD PROPUESTA

LIMITES DE ESTUDIO COORDENADAS LAMBERT  
 A 177.00 N x 410.72 E  
 B 177.30 N x 410.00 E

REALIZADO POR  
 ING. OSCAR VILLALBA  
 CARLOS M. GARCIA

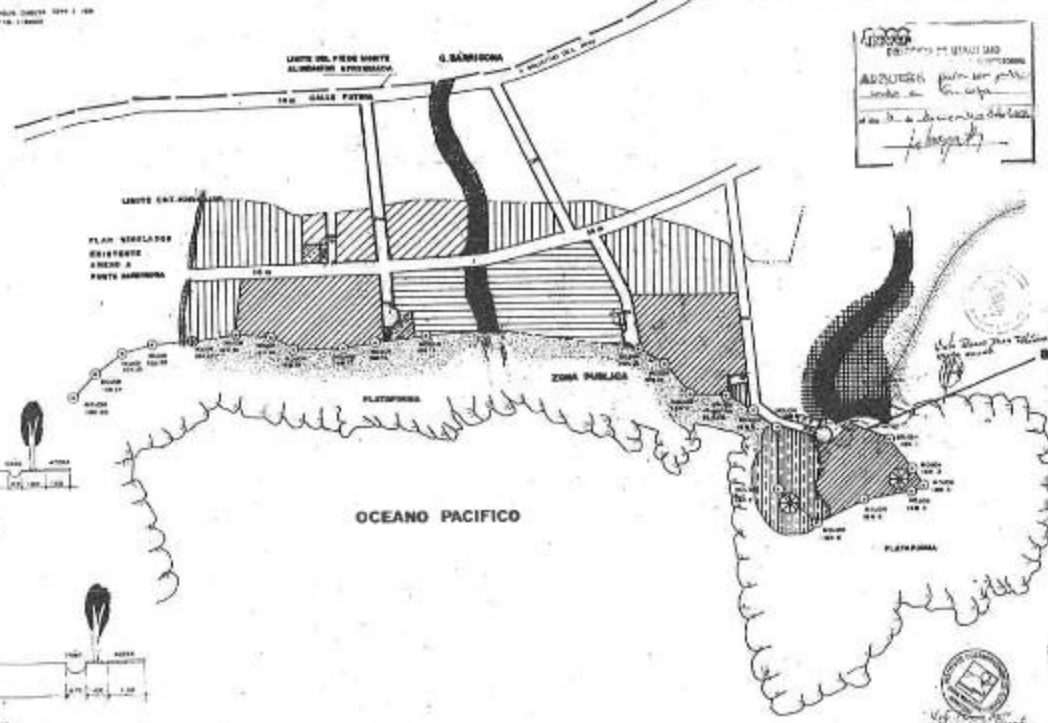
ESCALA 1:2000 FECHA: SETIEMBRE 03

TITULO \_\_\_\_\_ LAMINA \_\_\_\_\_  
 USOS DEL SUELO \_\_\_\_\_ 12

**TABLA DE AREAS, PORCENTAJE Y RETIROS**

USO	AREAL M <sup>2</sup>	%	RET. MAX	LAPSA	PROVENC	NATURAS
ZPB	8910	0.0				
ZPM	11883	8.1				
ZPB	8260	5.8				
ZTB	46200	32.9	1 PLANTAS	3	3	4
ZRT	20000	14.3	1 PLANTAS	3	3	3
ZST	1000	0.7	1 PLANTAS	3	3	3
ZC	300	0.2	1 PLANTAS	3	3	3
ZR	30000	21.5	1 PLANTAS	3	3	3
TOTAL	104770	75.0				

*Autos de 25 metros de ancho para el sector de la zona de servicios turísticos.*  
*febrero 2002*



VIALIDAD TIPO B 12.00 m



VIALIDAD TIPO A 14.00 m

# PLAN REGULADOR DE PLAYA MAL PAIS : SECTOR ENTRE PUNTA BARRIGONA Y QUEBRADA BARRIGONA VERSION FINAL

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO
PUNTARENAS	CENTRAL	COBANO

VBO	AREA M <sup>2</sup>	%	ALT. MAX.	LATERAL	FRONTAL	POSTERIOR
ZPO	2010	2.4	---	---	---	---
ZPM	11353	8.1	---	---	---	---
ZPR	6300	3.2	---	---	---	---
ZTBD	45000	30.8	2 PLANTAS	3	3	4
ZRT	28000	22.4	2 PLANTAS	3	3	3
ZST	1000	0.6	1 PLANTA	3	3	4
ZC	300	0.4	1 PLANTA	3	3	3
ZR	30410	24.3	2 PLANTAS	3	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>134773</b>	<b>99.8</b>				

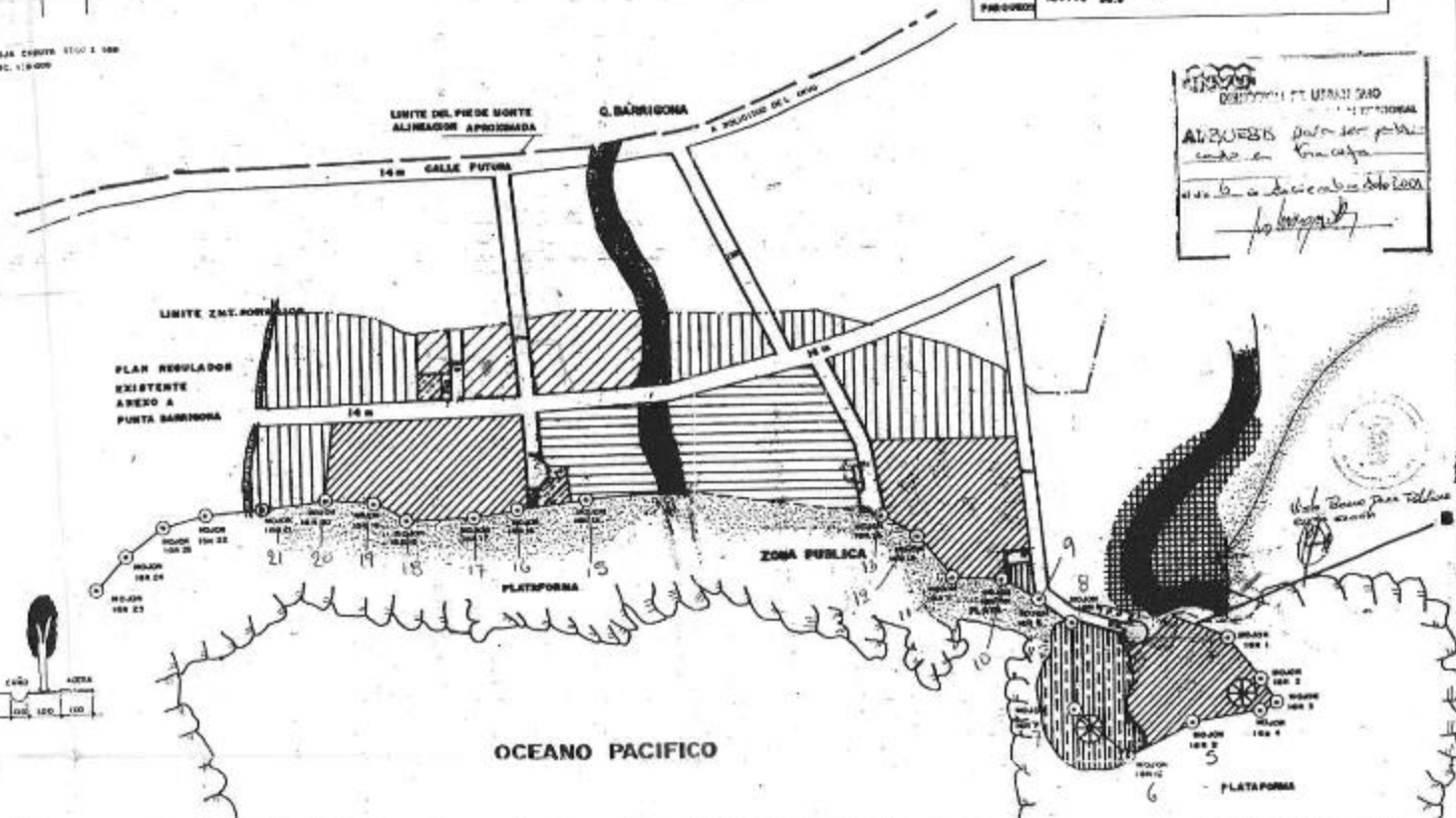
## SIMBOLOGIA

-  ZONA DE PROTECCION DE QUEBRADA (ZPO)
-  ZONA DE PROTECCION AL MANGLAR (ZPM) ALINEACION
-  ZONA DE PROTECCION A LADERAS PROMUNCIADAS (ZPLP)
-  ZONA TURISTICA BAJA DENSIDAD (ZTBD)
-  ZONA RESIDENCIAL TURISTICA (ZRT)
-  ZONA DE SERVICIOS TURISTICOS (ZST)
-  ZONA COMERCIAL (ZC)
-  ZONA RESIDENCIAL (ZR)
-  MOJON I.G.N
-  SENDERO PEATONAL
-  SITIO MIRADOR
-  PARQUEO PUBLICO
-  VIALIDAD EXISTENTE
-  VIALIDAD PROPUESTA

RESERVA DE TIERRAS COMUNICACIONAL  
 ALBERGUE para ser publico  
 como en Gran Cayo  
 de la a las 12:00 hrs del 2000  
*[Signature]*



ESCALA GRUPO: 1:1000  
 ESC. 1:10000



LIMITES DE ESTUDIO: COORDENADAS LAMBERT

A 177.00 N x 419.72 E



**TABLA DE AREAS, PORCENTAJE Y RETIROS**

USO	AREA M <sup>2</sup>	%	AL. MAX.	LATERAL	FRONTAL	POSTERIOR
ZPB	2000	2.4	-----	-----	-----	-----
ZPF	13300	8.1	-----	-----	-----	-----
ZPR	6300	8.8	-----	-----	-----	-----
ZTRB	48000	88.8	3 PLANTA	3	3	4
ZSC	20000	22.4	3 PLANTA	3	3	3
ZST	1000	0.8	1 PLANTA	3	3	4
ZC	300	0.4	1 PLANTA	3	3	3
ZR	30000	33.2	3 PLANTA	3	3	3
<b>TOTAL</b>	<b>124775</b>	<b>88.8</b>				

**PLAN REGULADOR DE PLAYA MAL PAIS : SECTOR ENTRE PUNTA BARRIGONA Y QUEBRADA BARRIGONA VERSION FINAL**

PROVINCIA	CANTON	DISTRITO
PUNTAARENAS	CENTRAL	CODAZO

**SIMBOLOGIA**

- ZONA DE PROTECCION DE QUEBRADA (ZQP)
- ZONA DE PROTECCION AL MAREAR (ZPM) ALINEACION
- ZONA DE PROTECCION A LADERAS PREDISPUESTAS (ZPLP)
- ZONA TURISTICA BAJA DENSIDAD (ZTB)
- ZONA RESIDENCIAL TURISTICA (ZRT)
- ZONA DE SERVICIOS TURISTICOS (ZST)
- ZONA COMERCIAL (ZC)
- ZONA RESIDENCIAL (ZR)

- MOJON I.G.N.
- SENDERO PEATONAL
- SITIO MIRADOR
- PARQUE PUBLICO
- VIALIDAD EXISTENTE
- VIALIDAD PROPUESTA

LIMITES DE ESTUO : COORDENADAS LAMBERT

- A 177.00N x 410.72E
- B 177.00N x 430.00E

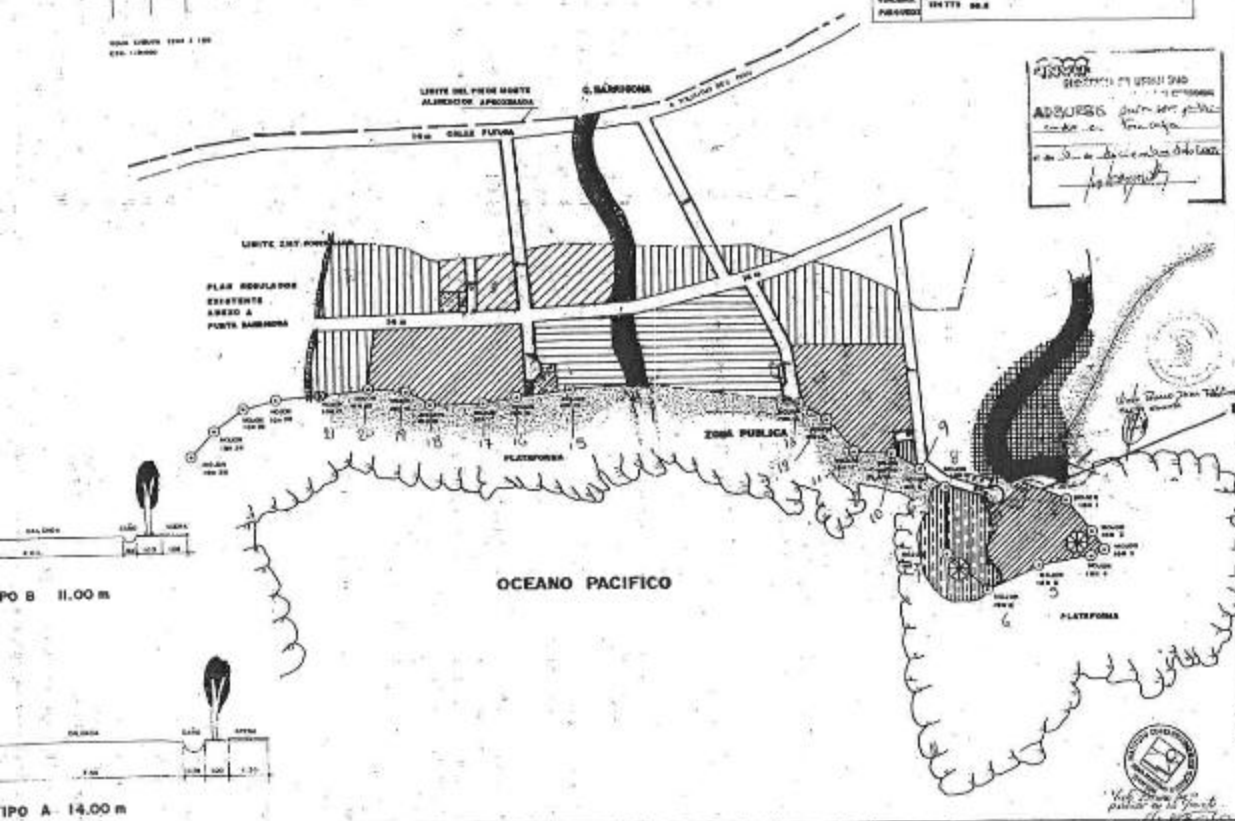
REALIZADO POR  
 ING. OSCAR VILLALBA SANCHEZ  
 CARLOS E. GARCIA

ESCALA 1:2000 FECHA: OCTUBRE 88

TITULO LAM/DA

USOS DEL SUELO 12

*Handwritten note:*  
 ESTUDIO DE USOS DEL SUELO  
 ADDRESS para ser publico  
 en la ciudad de Puntarenas  
 10/10/88



El diseño del proyecto debe incluir los siguientes requisitos, o bien normas de carácter general:

Densidad lateral	40 habitaciones por hectárea.
Retiros lateral	5 mts.
Frontal de	10 mts.
Posterior de	5 mts.
Área destinada a zona verde	40%
Cobertura máxima del proyecto	60%
Altura de cumbrera	6.5 y 9.5 en dos plantas

La concesión, la misma se darán conforme a lo establecido por la Ley N° 6043 y su Reglamento.

Artículo 9°.—**Uso Turístico Alta Densidad (Hoteles).** Supresión legal realizada a este plan regulador a pedido de la Comisión Interna de la Zona Marítimo Terrestre según oficio ZMT-039-92 del 14 de Julio de 1992, abarca las páginas Nos. 82 y 83 en lo referido a este uso del suelo específicamente.

Artículo 10.—**Zona Residencial Turística (ZRT).** Por las especiales características físico-ambientales de este litoral, se recomienda que los lotes para uso residencial turístico tengan en lo posible el tamaño mayor que especifica la Ley N° 6043 con el fin de evitar altas densidades de ocupación.

En lo referente a los habitantes existentes en el lugar se recomienda mantener y ordenar el extremo sur de Mal País como área residencial local y que se destinen en dicha área algunos lotes libres para una posible demanda por residentes de este sector costero, de manera similar como se ha hecho en otros planos reguladores en otros sectores costeros.

En lo referente a su ubicación tenemos dos zonas claramente definidas, una con mojoneros (trama de líneas verticales) y otra sin mojoneros al momento de realizar el plan y sin interés de sus ocupantes de formar parte de él (trama de líneas horizontal), en todo caso este uso se podrá aplicar una establecidos los mojoneros respectivos. Se utilizó tramas diferentes con el objeto de evitar confusiones y ayudar a la Municipalidad de Puntarenas a diferenciar ambas zonas de manera más clara. Seguidamente se norma la zona con mojoneros demarcatorios de la zona pública.

- Propósitos.** Crear áreas donde los lotes que se tengan sean únicamente para usos de vivienda turística.
- Localización.** Se localiza el primer segmento 80 metros al norte del mojón 20 y 90 metros del mojón 16, el segundo segmento 130 metros al noroeste del mojón 11 y 126 metros al norte del mojón 9 y un pequeño segmento al este de Quebrada Barrigona entre los mojoneros 14 y 12.
- Usos permitidos.** Vivienda que pueden ser complementados con pequeños ranchos, piscinas, algún tipo de cancha deportiva de pequeño tamaño.
- Usos condicionales.** En aquellos derechos de ocupación frente a la playa que colinden con la zona pública, tendrán uso condicional y podrán construir hasta cinco cabinas en aquellas áreas menores a 2000 metros cuadrados. En las esquinas de los bloques residenciales se podrán situar pequeñas áreas comerciales que no superen los 500 metros cuadrados.
- Usos conflictivos.** Talleres mayores, fábricas, estaciones de gasolina, cualquier otra similar.
- Requisitos.**

Superficie mínima	1.500 m
Superficie máxima	4.000 m
Frente mínimo	15 m
Retiro lateral	5 m
Cobertura máxima	30%
Zona verde	70%
Retiro frontal	5 m
Retiro posterior	5 m
Retiro posterior	3 m
Altura de cumbrera	5.5 m

Artículo 11.—**Zona Comercial (ZC).**

- Propósitos.** Se contempla que éstas áreas se destinen a brindar el comercio de bienes o bien los servicios que requieran, no solo los turistas sino también los habitantes locales.
- Localización.** 96 metros al norte del mojón 17 y 90 metros al norte del mojón 16.
- Usos permitidos.** Restaurante, cafetería, soda, boutiques, pequeños centros comerciales o de abastecimiento general.
- Usos condicionales.** Salón de baile, discoteca, pequeños talleres de artesanía o de servicios, instalaciones de servicios como una pequeña panadería, etc.

e. **Usos conflictivos.** Todos aquellos que no tengan asociación con la actividad turística.

f. **Requisitos.** Plano de diseño de sitio en una escala no mayor a 1:500.

Anteproyecto de las obras, debe presentarse en una escala 1:50. Un presupuesto de la obra y su posible forma de financiamiento. El área destinada no debe superar a la especificada en la Ley N° 6043.

g. **Concesiones.** Los requisitos establecidos en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

Artículo 12.—**Zona Servicios Turísticos (ZST).**

a. **Propósitos.** Localizar en este sitio obras que sirvan para satisfacer la demanda de visitantes ocasionales que visiten este sector costero, ésta área puede estar asociada a un sector dedicado a la actividad de campamento, "trailer park" (carros-casa).

b. **Localización.** Primera área a 26 metros al sureste del mojón 16 y 10 metros antes del mojón 15 y la segunda entre los mojoneros 17 y 18 al otro lado de la calle pública.

c. **Usos permitidos.** Vestidores, servicios sanitarios, sodas, cafeterías, baños.

d. **Usos condicionales.** Algunos tipos de juegos bajo techo, pequeñas bodegas en que se alquilen utensilios para prácticas recreativas como:

- "Surf"
- Buceo libre
- Alquiler de botes u canoas

e. **Usos conflictivos.** Cualquier instalación que no esté asociada a la actividad turística.

f. **Concesiones.** Según aquellas establecidas por la Ley N° 6043 y su Reglamento.

#### USOS PERMITIDOS

Los senderos naturales son quizá, el aspecto más notorio que permitirá el mejor aprovechamiento de las bellezas naturales presentes en Punta Barrigona. Así mismo, se deben construir asociados varios miradores que permitirán aprovechar al máximo los excelentes sitios que existen para tal fin.

Los mismos serán uno de los componentes más importantes del proyecto propuesto, y que permitirán la observación de la flora y la fauna que existen en las diferentes asociaciones vegetales.

Cabé destacar que los senderos y, posiblemente, los sitios de los miradores, van a estar necesariamente en la zona pública total o parcialmente, por lo que estarán sujetos a las restricciones establecidas en los artículos 21 y 22 de la Ley N° 6043.

#### NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

En aquellos casos en que se deban ejecutar obras para poder permitir el aprovechamiento de algunas áreas de concesión, o bien que permitan corregir condiciones que no permitan realizar actividades turísticas con seguridad para los turistas, y que se consideraran necesarias para la construcción de la obra, se recomiendan, las siguientes normas generales o aquellas que se consideren necesarias adicionar según sea el proyecto particular.

- En aquellos casos que se realicen obras de relleno excavación o nivelación se deben aplicar las siguientes normas: los taludes en general no deben superar una gradiente mayor al 30% y se podrán complementar con obras como gaviones o bien el uso de arborización como agente estabilizador.
- Todos los materiales de desecho que se extraigan o se vayan a usar en un relleno o sean objeto de una remoción no podrán depositarse en la zona entre mareas, bocas de arroyos o bien canales de esteros.
- Cualquier relleno que se realice deberá estar limpio, libre de materiales que puedan contaminar la zona entre mareas y está sujeto a las regulaciones de los artículos 18 y 21 de la Ley N° 6043.
- Se aplicarán aquellas normas complementarias que así indiquen estudios especializados del sitio a solicitud del ICT, INVU, MOPT, etc., las cuales darán el visado correspondiente; cuyo objeto será minimizar e impedir la continuidad de procesos degenerativos morfogenéticos que estén deteriorando local o parcialmente dicho sector costero.

Nota aclaratoria, debido a largo periodo de tiempo que se dio entre la aprobación inicial y la aprobación final del presente plan, Ing. Oscar Villalobos indicó en el Cabildo que la presente condición se aprovecharía para actualizar el Reglamento del Plan Regulador y la nomenclatura a la de los diferentes usos a los estándares actuales, respetando la zonificación aprobada en el cabildo abierto y se respetarán las observaciones que en el mismo se dieron.



Artículo 16.—Los funcionarios que ingresen a laborar a la Municipalidad después de la aprobación por parte del Concejo Municipal del presente reglamento y que ostenten el rango cubierto por dicho régimen se acogerán obligatoriamente a este.

Artículo 17.—Al darse traslado, reubicación, ascenso recargo de funciones de un servidor dentro de la misma municipalidad este puede conservar la dedicación exclusiva o llegar a obtenerla en forma temporal en el caso de recargo de funciones siempre que el puesto a desempeñar posea este beneficio y que el funcionario satisfaga los requisitos. Para ello el interesado tramitará ante el departamento de Recursos Humanos de la Municipalidad la firma del adendum del contrato en un plazo de dos meses a partir de la fecha en que se realice dicho trámite de no realizarse el mismo en dos meses antes señalados, deberá solicitarse un nuevo contrato. Los contratos y el adendum suscritos con anterioridad al presente reglamento conservarán su validez y eficacia.

Artículo 18.—Este reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

Nicoya, 5 de enero del 2002.—Germán Cuevillas León, Alcalde Municipal.—1 vez.—(O. C. N° 9232)—C-43700.—(11992).

## MUNICIPALIDAD DE PUNTARENAS

La Municipalidad de Puntarenas comunica que en sesión ordinaria N° 345 del 4 de febrero del 2002, artículo 2°, inciso f). La aprobación y puesta en ejecución del **Plan Regulador de Punta Barrigona en Mal País de Cóbano de Puntarenas**, comprendido entre los mojones 01 al 21 y entre las coordenadas Lambert 1.770N 4.107E y 1.77E y 4.109E una vez cumplidos todos los requisitos establecidos en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

Artículo 3°—Regulaciones generales. Zonas o Sectores del Esquema de Uso del Suelo. Para efectos de este Reglamento, la Zona Marítimo Terrestre en Punta Barrigona queda subdividida en las siguientes zonas:

1. Zona Pública (ZP).
2. Zona de Protección Laderas Pronunciadas (ZPLP).
3. Zona de Protección de Manglar (ZPM).
4. Zona de Protección de Quebrada (ZPQ).
5. Zona Turística de Baja Densidad (ZTBD).<sup>\*</sup>
6. Zona de Residencial Turística (ZRT).<sup>\*</sup>
7. Zona de Servicios Turísticos (ZST).<sup>\*</sup>
8. Zona Comercial (ZC).<sup>\*</sup>

### Artículo 4°—Zona Pública (ZP).

- 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 por el Instituto Geográfico Nacional a lo largo del litoral de Punta Barrigona, a partir de la pleamar ordinaria.
- b. **Localización.** El límite superior de la Zona Pública lo establece la línea de mojones del 1 al 21 colocados por el IGN en las coordenadas Lambert 1.770N X 4.107E y 1.77E X 4.107E.
- c. **Localización.** No se darán concesiones en esta zona.

### Artículo 5°—Zona de Protección de Laderas Pronunciadas (ZPLP).

- a. **Propósitos.** Protección y conservación de áreas de suelo inestables como las existentes en las laderas del acantilado, protección del relicto boscoso existente, para seguridad y confort de los visitantes. Permitir la recreación al aire libre, o bien bajo techo en refugios mirador.
- b. **Localización.** Se localiza la misma básicamente en la pequeña loma costera entre los mojones 6 al 8.
- c. **Usos permitidos.** Uso forestal/ reforestación con especies nativas en este caso particular senderos recreativos y un sitio mirador, obras de estabilización en los surcos y de tierra.
- d. **Usos condicionales.** No hay.
- e. **Usos conflictivos.** Toda edificación permanente que no sea recreativa, o bien, de gran tamaño o actividad que deforeste demasiado.
- f. **Concesiones.** La Municipalidad de Puntarenas la podrá dar esta zona en concesión de protección, conforme a lo estipulado en la Ley N° 6043 y su reglamento.

### Artículo 6°—Zona de Protección Manglar (ZPM).

**Propósito.** Preservar las áreas boscosas para evitar la alteración ambiental y conservar la vegetación arbórea nativa y la fauna silvestre existente. Abarca el pequeño manglar que existe al este de la pequeña Quebrada Tigre.

(Esta zona está fuera del área que abarca este plan regulador se incluyó por ser el manglar más importante en este sector costero al inicio de este plan regulador, con el objetivo de establecer una condición preliminar para su protección).

b. **Usos permitidos.** No hay.

c. **Usos condicionales.** Cualquier otro aprobado por el SINAC del MINAE y el Área de Conservación Pacífico Central.

d. **Usos conflictivos.** Aquellas actividades que requieran instalaciones permanentes en la orilla del manglar o bien dentro de éste, así mismo actividades como extracción de moluscos, corta de mangle, cacería, etc.

e. **Concesiones.** No hay.

### Artículo 7°—Zona de Protección de Quebrada (ZPQ).

a. **Propósitos.** Evitar la erosión de las causas de las quebradas estacionales que existan en el sector; tendrán un ancho no menor de 5 metros alrededor de las quebradas estacionales, pudiendo ser mayor si técnicamente se considera necesario, y conveniente para los propósitos de este plan. Se ubica a 55 metros al sur del mojon N° 15.

b. **Usos permitidos.** Uso forestal (reforestación natural y artificial), recreación pasiva, obras de protección y estabilización de cause, etc. Se permitirá el paso de vialidades con el objeto de habilitar el acceso a otros sectores de la Zona Marítimo.

c. **Usos condicionales.** No hay.

d. **Usos conflictivos.** Actividades que requieran instalaciones permanentes que no sean las antes mencionadas.

e. **Concesiones.** Esta zona podrá ser dada en concesión de protección.

### Artículo 8°—Zona Turística de Baja Densidad.

- a. **Propósitos.** Permitir la implementación de un proyecto de hospedaje y gastronomía, dirigidos a satisfacer la creciente demanda de turismo de observación e interpretación de la naturaleza.
- b. **Localización.** En la ladera sur del vallecito de Punta Barrigona:
  - La primera área entre los mojones 20 y hasta 10 metros al este del mojon.
  - La segunda área no se puede definir con claridad pues parte se ubica en un área donde los mojones no había sido colocados por el IGN al momento de realizarse el siguiente levantamiento topográfico, pero su ubicación la podemos situar entre los mojones 10 y 9.
  - La tercera zona se inicia 5 metros después del mojon 6 y concluye 44 metros al norte de mojon 1.

c. **Usos permitidos.** Cabinas, restaurantes, oficinas administrativas, bar, muchos, biblioteca, salas de proyecciones y video.

d. **Usos condicionales.** Comercio turístico a pequeña escala como artesanías, frutería, soda. Se permitirá y estimulará la siembra de frutales y vegetación ornamental nacional, y la creación de senderos. En el caso del tercer sector entre los mojones 1 al 6 se podrá aplicar un uso agroforestal con vivienda unifamiliar que no superará el 10% del área total.

#### Requisitos

Superficie mínima	3000 m.
Superficie máxima	6000 m.
Retiro lateral	3 m.
Retiro frontal	5 m.
Retiro posterior	5 m.
Cobertura máxima construible	10%
Porcentaje de zonas verdes y otros usos pasivos	90%
Pendiente máxima utilizable hasta	30%
Altura de cubierta	6.5

e. **Usos conflictivos.** Cualquier obra o instalación que no sea de carácter turístico, o bien, que no apoye el proyecto propuesto.

f. **Requisitos de la Zona Turística de Baja Densidad.** Los interesados, ya sean personas físicas o jurídicas, estarán obligados a presentar un proyecto para desarrollar en el área que se solicita en concesión al Consejo Municipal de Puntarenas.

- Nombre y dirección del solicitante
- Nombre del proyecto
- Área estimada a desarrollar y sus linderos
- Plano del diseño de sitio en escala 1:1000

El anteproyecto debe incluir secciones longitudinales, transversales, áreas de parqueo, localización de aspectos como pozo, tanque de agua, planta de generación eléctrica de emergencia; Presupuesto de la obra y si se tiene forma del financiamiento. Sistema de abastecimiento de agua potable, aguas residuales, aguas negras, desechos sólidos. Estudio de factibilidad.