

# RÉGIMEN MUNICIPAL

## CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE CÓBANO

El Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, comunica que en sesión extraordinaria número 03-2016, artículo I, inciso a, del día nueve de junio del año dos mil dieciséis, a las diecisiete horas en la sala de sesiones de este Concejo, tomo acuerdo, que dice:

### Considerando:

- Que el Plan Regulador Integral Costero Cabuya-Montezuma ha cumplido con todos los requisitos de Ley. \*\*\*\*\*
- Que el Plan Regulador Integral Cabuya – Montezuma cuenta con la aprobación de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en sesión número 5927, artículo 5. Inciso 11 celebrada el día 18 de abril del año Dios Mil Dieciséis y con la aprobación del Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo comunicad mediante oficio C-UCTOOT-35-05 -2016 con fecha 31 de mayo del dos mil dieciséis.\*\*\*\*\*

### ACUERDO N°1

**Con todos los votos presentes a favor SE ACUERDA:** “Adoptar y poner en ejecución el Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma de Cóbano, Puntarenas realizando la publicación del Reglamento, Reglamento Cobro y Lamina de zonificación para que sea aplicado en el otorgamiento de concesiones del Sector Costero Cabuya-Montezuma”. ACUERDO UNANIME Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo. DEFINITIVAMENTE APROBADO. PUBLIQUESE\*\*\*\*\*

### Distribución de Zonificaciones

CUADRO DE ÁREAS DE CABUYA MONTEZUMA				
ZONA PROPUESTA	Sub Uso TAN	SIGLAS	HECTÁREAS	%
Área Núcleo Atracciones Turísticas	1-Servicios Básicos	TAN	0,98	0,84
	2-Esparcim. Público	TAN	0,58	0,50
	3-Comercio	TAN	5,20	4,48
Área Planificada para Desarrollo Turístico		TAP	26,14	22,50
Área Mixta para el Turismo y la Comunidad		MIX	45,06	38,78
Área Núcleo para la Comunidad		CAN	1,20	1,03
Pueblo Costero		EPC	5,48	4,72
Área para Cooperativas		OAC	0,98	0,84
Área Residencial Comunitaria		CAR	1,61	1,39
Área Base para Pescadores Artesanales		CBP	0,13	0,11
Área para Protección (en ZMT)		PA	10,97	9,44
Área para Desarrollo Futuro		FAD	5,74	4,94
Vialidad en ZMT		OAV	12,12	10,43
<b>TOTAL</b>			<b>116,19</b>	<b>100,00</b>
Vialidad ZP		OAV	2,92	
Patrimonio Natural del Estado		P.N.E.	45,26	

## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

### **Artículo 1: Zona Pública**

#### **a) Definición**

Espacio destinado a facilitar el uso público de las playas. Es una franja de 50 metros de ancho medidos a partir de la línea de pleamar ordinaria, delimitada por los mojones del Instituto Geográfico Nacional (IGN). La Zona Pública no podrá ser objeto de ocupación alguna. Estará dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de personas. No se permitirá el paso de vehículos automotores ni de animales de carga salvo casos de excepción de acuerdo al artículo 22 de la Ley 6043. El desalojo progresivo de aquellas edificaciones o instalaciones ilegales y su remoción, forman parte del programa de ordenamiento de la ZMT.

### **Artículo 2: Zona Protección (PA)**

#### **a) Definición**

Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) represente una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera.

#### **b) Propósito**

Protección de franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal. El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de la variable ambiental.

#### **c) Localización**

La Zona de Protección ha sido delimitada en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas PA.

#### **d) Usos permitidos**

- Senderos peatonales
- Miradores
- Áreas de estar
- Reforestación.
- Otros similares

#### **e) Usos no permitidos**

- Hospedaje.
- Residencia.
- Comercio y en general cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.

#### **f) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

#### **g) Requisitos**

Cumplir con lo estipulado en la viabilidad ambiental por parte de la Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA) y cumplir con todo lo requisitos estipulados.

### **Artículo 3: Área Núcleo para Atracciones Turísticas (TAN)**

#### **a) Definición**

Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

**b) Propósito**

Es el Centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

**c) Localización (TAN 1)**

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 1.

**d) Usos permitidos**

Los usos permitidos de **SERVICIOS BÁSICOS** son:

- Guarda ropa
- Sanitarios
- Duchas
- Salvamento
- Médico
- Información
- Comunicaciones
- Parques

**e) Localización (TAN 2)**

El Área Núcleo para Atracciones Turísticas se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 2.

**f) Usos permitidos**

Los usos permitidos de **ESPARCIMIENTO PÚBLICO** son:

- Canchas deportivas
- Juegos infantiles
- Zonas de descanso
- Parques recreativos

**g) Localización (TAN 3)**

Estas zonas se pueden encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAN 3.

**h) Usos permitidos**

Los usos permitidos de **COMERCIO** son:

- Café
- Soda
- Restaurante
- Fuentes de soda
- Tiendas
- Artesanías
- Panaderías
- Servicios
- Abarrotes

**i) Usos no permitidos**

- Alojamiento turístico
- Piscinas
- Vivienda
- Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos

#### **j) Concesión**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

#### **k) Requisitos**

Área mínima y máxima Servicios básicos: Mínimo: 200 m<sup>2</sup> Máximo: 5 000 m<sup>2</sup>, cada lote Esparcimiento: Mínimo: 200 m<sup>2</sup> Máximo: 10 000 m<sup>2</sup>, cada lote. Comerciales: Mínimo 200 m<sup>2</sup> Máximo 5 000 m<sup>2</sup>, cada lote Cobertura Hasta un máximo de 75 %

Densidad N/A Altura Servicios Básicos (TAN 1): 1 piso en 7.5 metros máximo Esparcimiento Público (TAN 2): 1 piso en 7.5 metros máximo Comerciales Turísticas (TAN 3): 2 pisos en 10 metros máximo Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

### **Artículo 4: Área Planificada para el Desarrollo Turístico (TAP)**

#### **a) Definición**

Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y bajas Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

#### **b) Propósito**

Promover el desarrollo de empresas turísticas en baja densidad.

#### **c) Localización**

El Área Planificada para el Desarrollo Turístico se puede encontrar en varios sectores y están identificadas en la lámina de zonificación por sus siglas TAP.

#### **d) Usos permitidos**

Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. El tipo y características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

#### **e) Usos no permitidos**

Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

#### **f) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

#### **g) Requisitos**

Área mínima y máxima Empresas de hospedaje: Mínimo: 2 500 m<sup>2</sup>, Máximo: 60 000 m<sup>2</sup>, cada lote Otro tipo de empresa: Mínimo: 1 000 m<sup>2</sup>, Máximo: 3 000 m<sup>2</sup> Cobertura Hasta un máximo de 70% Densidad De 20 a 50 habitaciones/hectárea Altura Hasta 14 metros de altura máxima

Demostrar que se cuenta con la capacidad de un adecuado tratamiento de aguas servidas.

Demostrar que se cuenta con la capacidad de suministro de agua potable.

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

## **Artículo 5: Zonas Mixtas de Servicios Básicos (MIX)**

### **a) Definición**

Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el Reglamento de empresas de hospedaje turístico.

### **b) Propósito**

Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el Reglamento de empresas de hospedaje turístico.

### **c) Localización**

Las Zonas Mixtas Turístico y Comunidad se han ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas MIX.

### **d) Usos permitidos**

**Uso turístico:** Empresas turísticas con declaratoria turística emitida por el ICT. El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT. **Hospedaje con tiendas para acampar:** Recepción, duchas, servicios sanitarios, guarda ropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas.

**Uso Residencial:** Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia. Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento. **Uso Comercio:** Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, suvenir y pequeños comercios. **Usos no permitidos Para turismo:** Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT. Cualquier uso que no esté indicado en los permitidos.

### **e) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.

### **f) Requisitos**

Área mínima y máxima Uso turístico: Mínimo 500 m<sup>2</sup> Máximo: 10 000 m<sup>2</sup> cada lote Uso con tiendas para acampar Mínimo 500 m<sup>2</sup>

Máximo 2 000 m<sup>2</sup> cada lote

**Uso vivienda:** Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. **Uso comercial:** Mínimo: 200 m<sup>2</sup> Máximo: 2 000 m<sup>2</sup>, cada lote Cobertura Hasta un máximo de 70% Densidad Turismo: De 20 a 50 habitaciones/hectárea **Uso con tiendas para acampar no aplica Vivienda:** Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación. **Comercio:** Una unidad comercial por lote Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo. **Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar:** 1 piso en 5 metros de altura. Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

## **Artículo 6: Área Núcleo para la Comunidad (CAN)**

### **a) Definición**

Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales.

### **b) Propósito**

Mantener y/o preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales.

### **c) Localización**

El Área Núcleo para la Comunidad se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAN.

### **d) Usos permitidos**

Instalaciones destinadas a servicios públicos, escuelas, iglesia, seguridad, bomberos, recreación y otros necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales cuando estos existan.

### **e) Usos no permitidos**

Vivienda y de cualquier que no esté indicado en los permitidos.

### **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen la Ley N° 6043 y su Reglamento.

### **g) Requisitos**

Área Mínimo: 200 m<sup>2</sup> Máximo: 5 000 m<sup>2</sup>; cada lote Cobertura Hasta un máximo del 50% en el caso de construcciones. Densidad N/A Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo.

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

## **Artículo 7: Área Residencial Comunitaria (CAR)**

### **a) Definición**

Áreas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.

### **b) Propósito**

Cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.

### **c) Localización**

El Área Residencial Comunitaria se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CAR.

### **d) Usos permitidos**

Vivienda unifamiliar para pobladores locales. Pequeños negocios integrados a las viviendas. Uso Comunal: Se permiten parques recreativos, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.

### **e) Usos no permitidos**

Alojamiento con fines comerciales, alojamiento para alquiler y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

### **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

### **g) Requisitos**

Área Las Áreas mínima y Máxima por cada lote, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el artículo N° 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. Cobertura Hasta un máximo de 70% Densidad Vivienda: Una vivienda por lote, o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. Para proteger los derechos de las personas, cuando exista más de una casa por lote, la concesión deberá someterse al régimen de condominio en los términos en que lo establece la respectiva legislación.



Altura 2 pisos en 10 metros máximo

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

### **Artículo 8: Área Para Cooperativas (OAC)**

#### **a) Definición**

Áreas para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, todas ellas sin ánimo de lucro.

#### **b) Propósito**

Instalaciones de recreo, esparcimiento, descanso y vacaciones de agrupaciones sin fines de lucro.

#### **c) Localización**

El área para Cooperativas se ha ubicado en varios sectores del área de planificación y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas OAC.

#### **d) Usos permitidos**

Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas, áreas recreativas y similares.

#### **e) Usos no permitidos**

Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro.

#### **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley N° 6043 y su Reglamento.

61

#### **g) Requisitos**

Área Las Áreas mínima y Máxima por cada lote, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el artículo N° 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. Cobertura Hasta un máximo de 60% Densidad de 20 a 50 habitaciones /hectárea Altura 2 pisos en 10 metros de altura máximo.

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

### **Artículo 9: Base Para Pescadores Artesanales (CBP)**

#### **a) Definición**

Áreas para la ubicación estratégica de terrenos para una base para pescadores artesanales, tales como un centro de acopio y un punto de servicios para el atraque para los botes de pescadores artesanales.

#### **b) Propósito**

Proveer espacio para una base para pescadores artesanales.

#### **c) Localización**

La Base para Pescadores Artesanales se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas CBP.

#### **d) Usos permitidos**

Centros de acopio y puntos de atraque para los botes.

#### **e) Usos no permitidos**

Empresas turísticas, actividades turísticas, viviendas y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

#### **f) Concesiones**

Deberá cumplir con los requerimientos de conformidad con la Ley N° 6043 y su reglamento.

#### **g) Requisitos**

Área Mínimo: 300 m<sup>2</sup> Máximo: 5 000 m<sup>2</sup>; Cada lote Cobertura Hasta un máximo de 70% Densidad N/P  
Altura 1 piso

Retiros Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

### **Artículo 10: Área Para Uso Futuro (FAD)**

**a) Definición** Áreas reservadas para desarrollo futuro para decidir si las FAD pueden ser o no utilizadas para desarrollo, es necesario revisar el plan general de uso de la tierra. **b. Propósito** Áreas reservadas para desarrollo futuro en la ZMT. Estas áreas podrán reconvertirse a cualquiera de los usos contemplados en este manual en futuros procesos de actualización y/o modificación del plan en cuestión. **b) Localización** El área para Uso Futuro se ha ubicado en varios sectores del área planificada y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas FAD.

**c) Usos permitidos** No aplica

**d) Usos no permitidos** No aplica

**e) Concesiones** No aplica.

**f) Requisitos** No aplica.

### **Artículo 11: Pueblo Costero (EPC)**

**a) Definición:** Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales.

**b) Propósito:** Estas áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales.

**c) Localización:** El área para Pueblo Costero se ha ubicado en el sector de Montezuma y se puede localizar en la lámina de zonificación mediante sus siglas EPC.

**d) Usos permitidos:** Bancos, iglesias, guardia rural, bomberos, cruz roja, centros de cultura, escuelas, servicios sanitarios y médicos y otros servicios necesarios para el funcionamiento de una comunidad, parques recreativos, canchas deportivas, juegos infantiles, parqueos, y todas aquellas áreas que sirvan de esparcimiento y encuentro social para las personas de la comunidad.

También se incluyen las Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. (Hoteles, cabinas, etc.)

Café, sodas, tiendas, restaurante, consultorios médicos, fuentes de soda, artesanías, panaderías, souvenir, pequeños comercios y abarrotes, y todas aquellas actividades comerciales que puedan dar soporte a una comunidad.

Vivienda familiar para personas de la comunidad y pescadores.

**e) Usos no permitidos:** Cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

**f) Concesiones:** Deberá cumplir con los requerimientos que se establecen en la Ley N° 6043 y su Reglamento.



### **g) Requisitos:**

- Área:** Servicios Básicos: Mínimo: 200 m<sup>2</sup>; Máximo: 5,000 m<sup>2</sup>, cada lote.
- Esparcimiento: Mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 10,000 m<sup>2</sup>, cada lote.
- Uso turístico: Mínimo 250 m<sup>2</sup>; Máximo: 10,000 m<sup>2</sup> cada lote.
- Comercial: Mínimo 200 m<sup>2</sup>; máximo 2, 000 m<sup>2</sup>, cada lote.
- Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
- Instalaciones destinadas a servicios públicos: Mínimo: 200 m<sup>2</sup>; Máximo: 5,000 m<sup>2</sup>.
- Cobertura:** Hasta el 80%, dependiendo del uso y dimensiones de la parcela. Cuando se cuente con una red de alcantarillado sanitario público y sistema de recolección de aguas pluviales, se podrá utilizar el 85% de cobertura.
- Densidad:** Turismo: de 10 a 50 hab. /ha.
- Comercio: de una a tres unidades comerciales por lote.
- Vivienda: una por lote.
- Altura :** Máximo hasta 3 pisos en 14 metros máximo a cumbre
- Retiros:** Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

### **Artículo 12: Área Para Vialidades (OAV)**

#### **a) Definición**

Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro de los 150 metros del área restringida de la ZMT.

#### **b) Propósito**

Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.

#### **c) Localización**

Las áreas para Vialidad se encuentran a todo lo largo y ancho de la zonificación del plan.

#### **d) Usos permitidos**

Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.

64

#### **e) Usos no permitidos**

Cualquiera que no sea vialidad.

#### **f) Concesiones**

Deberá cumplirse con lo que establece la Ley N° 6043 y su Reglamento.

#### **g) Requisitos**

De 14 metros de ancho con derecho de vía de 8 metros. En tramos inferiores a 150 metros calles de 11 metros. Senderos peatonales de 6 metros de ancho. Cada estacionamiento: Mínimo 300 m<sup>2</sup> Máximo 10 000 m<sup>2</sup> Cobertura N/P Densidad N/P Altura N/P Retiros N/P

## **SANCIONES**

Las contravenciones de las normas del presente Reglamento se sancionarán de la siguiente manera: El Concejo Municipal del Distrito de Cóbano suspenderá toda obra que se ejecute en contra de la zonificación y vialidad y sus requisitos, pudiendo disponer para ello del auxilio de la Fuerza Pública. 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 consienten en la violación del mismo.

## **MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO Y VIGENCIA**

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente Reglamento, serán sometidas al criterio técnico del Instituto Costarricense de Turismo y la tramitación prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, a solicitud expresa del gobierno local, de conformidad con las disposiciones del dictamen C-011-99 de la Contraloría General de la República. Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y queda derogada toda disposición municipal anterior que se oponga a sus normas.

## **TRANSITORIOS**

**Transitorio I.** Todas las concesiones que hayan sido otorgadas por el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano con base en disposiciones reglamentarias anteriores, y se encuentren debidamente inscritas en el Registro Nacional de Concesiones, podrán perpetuar los derechos legales concedidos por el contrato de concesión hasta el vencimiento de éste. Una vez finalizado el contrato, deberán observarse, en forma completa, todas las disposiciones dictadas en el presente Reglamento.

### **Reglamento para el cobro del canon por concesión**

**Artículo 1.** El presente reglamento normará el canon a cobrar por uso para las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre del Plan Regulador Integral de Cabuya – Montezuma.

**Artículo 2.** Este reglamento formará parte del Plan Regulador Integral de Cabuya – Montezuma, tal y como lo establece el artículo N° 46 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

**Artículo 3.** La periodicidad del cobro del canon por concesión en Zona Marítimo Terrestre será trimestral de conformidad con el artículo 51 bis del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

**Artículo 4.** Para los atrasos y falta de pago del canon por concesión en la Zona Marítimo Terrestre, se aplicaran las tasas para este efecto según lo establece la reglamentación Municipal. En este sentido se cobrarán los intereses correspondientes, sin perjuicio de aplicar la sanción prevista en el inciso a) del artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

**Artículo 5.** Los cánones anuales a pagar por parte de los concesionarios y los permisionarios de la Zona Marítimo Terrestre, se regularán aplicando el artículo 49 del reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre de acuerdo a los valores actuales de la tierra, a saber:

- **Uso Comercial:** 2.5%
- **Uso Turístico:** 2%
- **Uso Residencial:** 1.5%
- **Uso Residencial Comunitario (bajos ingresos):** 0.25%
- **Uso para Cooperativas:** 1.5%
- **Uso Base Pescadores:** 0.25%
- **Uso de Pueblo Costero:** De acuerdo al uso a otorgar.

**Artículo 6.** Únicamente en el caso de personas de escasos recursos que residan permanentemente en la zona y sólo cuando se trate de concesiones destinadas exclusivamente a vivienda para residentes locales, la Municipalidad podrá calcular el canon con base en el 0.25% del valor del avalúo de conformidad con el artículo 52 del Reglamento de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

**Artículo 7.** El canon normado en el artículo 5 de este reglamento, aplicará únicamente sobre avalúos que adquieran su firmeza a partir de la publicación de este reglamento.

**Artículo 8.** El canon podrá ajustarse cada vez que se ajusten los valores de las zonas homogéneas en la zona planificada, garantizando el atractivo para la inversión privada y a la vez protegiendo el equilibrio y la fortaleza de las finanzas municipales.



**Imagen 1.** Lámina de zonificación del Plan Regulador Integral Cabuya-Montezuma

Cóbano de Puntarenas, 8 de agosto del año 2016.—Dagoberto Villalobos Mayorga, Presidente.—  
1 vez.—( IN2016058830 ).