

**ACTA N°187-2023
PERIODO CONSTITUCIONAL
2020-2024**

ACTA NÚMERO CIENTO OCHENTA Y SIETE- DOS MIL VEINTITRES DE LA SESIÓN ORDINARIA QUE CELEBRA EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CÓBANO EL DÍA VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE AÑO DOS MIL VEINTITRES A LAS DIECISIETE HORAS CON QUINCE MINUTOS EN LA SALA DE SESIONES DE ESTE CONCEJO.

Con la presencia de las siguientes personas:

PRESIDENTE.

Erick Salazar Rodríguez

CONCEJALES PROPIETARIOS

William Morales Castro
Minor Centeno Sandi
Manuel Ovares Elizondo
Eduardo Sánchez Segura

CONCEJALES SUPLENTE

Kemily Segura Briceño
Carlos Mauricio Duarte Duarte

INTENDENTE

Favio Lopez Chacon

ASESORA LEGAL

Rosibeth Obando Loria

SECRETARIA

Roxana Lobo Granados

AUSENTES

CONCEJALES PROPIETARIOS

CONCEJALES SUPLENTE

Cristel Salazar Cortes

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión

ARTICULO I.	ORACION
ARTICULO II.	RATIFICACION DE ACTAS
ARTICULO III.	AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES
ARTICULO IV.	MOCIONES
ARTICULO V.	ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE
ARTICULO VI.	INFORME DE LAS COMISIONES
ARTICULO VII.	INFORME DE LA ASESORA LEGAL
ARTICULO VIII.	INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION
ARTICULO IX.	CORRESPONDENCIA
ARTICULO X.	INFORME DE LOS CONCEJALES

Se comprueba el quórum y se da inicio a la sesión sometiendo a consideración del Concejo el orden del día propuesto para esta sesión

ARTICULO I. ORACION
A cargo de la Asesora Legal Licda. Rosibeth Obando

ARTICULO II. RATIFICACION DE ACTAS

- a. Se somete a ratificación el acta ordinaria 186-23 donde estuvieron presentes (Eric, Carlos Mauricio, Kemily, Manuel, Minor y William). La cual se ratifica en todas sus partes

ARTICULO III. AUDIENCIAS Y JURAMENTACIONES

- a. **Se recibe al Sr. Andrey Mejías Lopez. Representante House of somos. Santa Teresa.**

PRESIDENTE. Le la da bienvenida y concede la palabra ANDREY.

Es de conocimiento de la comunidad que el pueblo de Santa Teresa ha tenido un crecimiento exponencial en el número de visitantes, en nuestro caso, tenemos un hotel con 21 habitaciones y capacidad para 120 personas, que suelen completar la capacidad del restaurante, que también se encuentra nuestra propiedad.

Lamentablemente la calle se ha llenado de vendedores de alcohol clandestinos, asaltos, violaciones, vendedores de drogas entre otros. No obstante, como negocio hemos intentado mantener a nuestros clientes en nuestro propio restaurante, sin tener que enviar a los clientes de nuestro hotel a las mismas manos de los delincuentes callejeros y por ende reflejar estas situaciones en violaciones, robos, peleas callejeras, fiestas clandestinas y conflictos que hoy por hoy son cotidianos y que dañan profundamente la imagen del pueblo y la reputación del turismo en la zona.

Esto significa que, al tener los clientes cautivos en nuestro hotel y restaurante, se termina realizando una "fiesta" controlada, donde los clientes están en un espacio seguro, con un perímetro controlado, con seguridad privada, garantizado el consumo de alcohol no adulterado, libre de venta y consumo de drogas, libre de peleas, violaciones y todo lo antes mencionado, además sumando a esto que somos patentados y por ende aportamos al desarrollo de distrito por medio de los impuestos correspondientes que son en todo caso nuestra responsabilidad.

A nivel municipal, o de reglamentación, esto es una violación de las patentes, y nos obliga a sacar a los clientes y turistas a la calle y contribuir con todo el mercado clandestino que he mencionado anteriormente.

El departamento de patentes, nos indica una solución que significa, construir una discoteca, con todo lo que eso implica a nivel de infraestructura e inversión, pero no solo es una obligación de inversión, sino que también para poder obtener este permiso es indispensable renunciar a las patentes actuales.

No es mi intención transformar nuestro hotel, bar y restaurante en una sala de baile (sabemos que esto no trae buena imagen al pueblo y genera muchos problemas de seguridad) pero sí queremos mantener a los turistas en un lugar seguro y a salvo y sumado a esto darles la oportunidad de disfrutar al máximo de su estadía sin poner en riesgo sus vidas o integridad física. Para esto, y entendiendo que la municipalidad necesita regular estas actividades, que en mi opinión seguirán en aumento conforme el pueblo continúe creciendo y si no lo regulamos a tiempo, podemos perder por completo el control y buena función de los negocios en general.

Como propuesta, quisiera solicitar al departamento de patentes autorizar a los negocios para que realicen este tipo de actividades (entiéndase que las personas bailen), sin que esto incurra en la clausura o pérdida de patente comercial. Siempre y cuando los negocios cuenten con requisitos de seguridad y compromisos de horarios y control, tales como:

- 1- Plan de confinamiento sónico Elaborado por un profesional en la materia
- 2- Que el sitio cuente con perímetro controlado, puerta de acceso/salida
- 3- No sobrepasar las actividades en más de una vez a la semana.
- 4- No exceder la franja horaria más de la 1am (para no molestar a los vecinos ni la comunidad en general)
- 5- Contar con seguridad privada.
- 6- Contar con patente al día.
- 7- No cobrar entrada, para que no se convierta en una discoteca.

Me gustaría poder exponer ante ustedes la situación que comento en esta nota y poder llegar a una solución apropiada en conjunto, he encontrado de parte del departamento de patentes, así como del intendente municipal una disposición solucionar este tema y encontrar una salida que sea justa sin afectar a los negocios, vecinos y mucho menos a los turistas que nos visitan.

LIC. OBANDO ¿Usted tiene un restaurante pone música baja (ambiente) y la gente se para a bailar? ¿Es eso o pone la música alta?

ANDREY. El restaurante con la patente que tiene puede poner hasta una orquesta y tiene permiso hasta las 2.30, no cobramos entrada, pero tenemos música en vivo.

LIC. OBANDO. Eso habría que analizarlo con patente a ver porque se está clausurando

ANDREY. No voy a mentir después de cierta hora la gente no consume alimentos solo bebidas. Dejar que la gente baile dentro de un restaurante no existe en el reglamento

Cuando los inspectores llegan nos dan solamente cinco minutos para desalojar y en ese tiempo no podemos ni cobrar y luego el huésped debe demostrar que es huéspedes para poder entrar, los inspectores nos indican que tener huéspedes bailando convierte al hotel en sala de baile

PRESIDENTE. Que nos puede decir el Intendente al respecto

FAVIO. Ya hemos conversado con Andrey sobre esto. La muni no puede autorizar algo que esta prohibido en el reglamento, no vamos a los negocios por acoso sino por denuncias que nos entran, al estar cien personas bailando y consumiendo convierte el restaurante en una sala de baile. La única forma de darle una solución jurídica a esto es poder constituir dentro del reglamento algo que pueda regularizar esta actividad un día a la semana, que en el caso de Andrey son los jueves, el asunto es que si los vecinos siguen incomodando, los inspectores tendrán que ir a clausurar y con el tema de consumo de bebidas en la calle los inspectores no pueden atender esto solo deben hacerlo con el ministerio de salud que son los que pueden decomisar bebidas y alimentos en la calle, em esto los inspectores tienen muy limitada su accionar

ANDREY. A algunos negocios el ministerio de salud si les ha a autorizado la sala de baile

ERIC. La solución a esto debe nacer desde la administración y venir al concejo, nosotros siempre estamos dispuestos a colaborar

ANDREY. Que podemos proponer para que por lo menos no nos hagan sacar la gente, que se puede hacer al respecto

FAVIO. La muni no ha modificado el reglamento y los funcionarios públicos deben aplicar la norma, eso es muy jurídico y son los abogados quienes lo redacten, lamentablemente esa es la situación. Se hablan otros temas y el señor se retira

ARTICULO IV. MOCIONES

- a. **MOCION PROPUESTA POR EL CONCEJAL MANUEL OVARES Y AVALADA POR LOS CONCEJALES MINOR CENTENO, KEMILY SEGURA, ERIC SALAZAR Y CARLOS MAURICIO DUARTE.**

Cóbano, 28 de octubre de 2023

MOCION PROPUESTA POR EL CONCEJAL PROPIETARIO MANUEL OVARES ELIZONDO

Asunto: SOLICITUD DE INTERVENCIÓN DEL PUENTE SOBRE EL RÍO PÁNICA Y RUTA 160

Considerando que:

- ➔ El puente sobre El Río Pánica es la única vía de acceso en temporada de lluvias a nuestro distrito.
- ➔ Este, en apariencia, se encuentra desplazado, en su parte noreste se ha rellenado varias veces y en la parte de Tambor hay un tope bastante pronunciado.
- ➔ La ruta 160 es la carretera más importante de ingreso de alimentos, medicinas, transporte, turismo, etc.
- ➔ Es nuestra obligación como concejales y gobierno local velar por el bienestar de nuestros habitantes y visitantes.
- ➔ También existen otras rutas nacionales en el distrito que urgen de atención.

Moción para que:

1. Se comunique al CONAVI dicha situación a la mayor brevedad posible.
2. Se le solicite al Ingeniero del CONAVI encargado de la zona una inspección lo antes posible tanto al Puente sobre el Río Pánica y la ruta 160.
3. Se dispense del trámite de comisión y se apruebe en firme.

Acuerdo N°1

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 1.1. Dispensar del trámite de comisión".
ACUERDO UNANIME Y FIRME

1.2. Acoger y aprobar la moción presentada por el Concejal Manuel Ovares y avalada por los Concejales Minor Centeno, Kemily Segura, Eric Salazar y Carlos Mauricio Duarte y remitirla al Ing. Eddy Baltodano del CONAVI, encargado de esta zona y solicitarle una pronta atención a esta problemática...

1.3. Expresarle al Ing. Baltodano la urgencia de señalización y barandas de protección en el trayecto de la ruta 160 comprendida entre Paquera y Cobano y solicitarle su pronta intervención a fin de que se dote a este sector de la ruta de esta señalización y brindar así seguridad a los usuarios, que esa institución conoce es sumamente transitada por nacionales y extranjeros y estos últimos desconocen por completo ese trayecto, y esto les brindaría un recorrido más seguro y relajado". Votan a favor los Concejales William Morales Castro, Eduardo Sánchez Segura, Manuel Ovarles Elizondo, Eric Salazar Rodríguez y Minor Centeno Sandi. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO

**ARTICULO V. ASUNTOS DE TRÁMITE URGENTE
SE DISPENSA**

ARTICULO VI. INFORME DE LAS COMISIONES

PRESIDENTE. VAMOS A SOMETER A VOTACION EL DICTAMEN DEL INFORME FINAL DE LA COMISION TRIPARTITA SOBRE EL AJUSTE Y RECTIFICACION DEL PLAN REGULADOR PEÑO DE ARIO Y PUNTA BARRIGONA QUE TENIAN QUE LEER Y ANALIZAR.

COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- a. **ASUNTO. ANALISIS DEL INFORME FINAL DE LA COMISION TRIPARTITA ICT-INVU - CMDC AJUSTE Y RECTIFICACION PLAN REGULADOR PEÑON DE ARIO**

DICTAMEN DE COMISION

Acta número sesenta y seis - dos mil veintitrés de la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre, celebrada el día catorce de noviembre del año dos mil veintitrés, a las trece horas, presentes en la sala de sesiones este Concejo Municipal de Distrito los miembros Eric Salazar, y Carlos Mauricio Duarte. Además, la presencia de la asesora MA Ana Cristina Quiros y Rosibeth Obando.

Ausente. William Morales

DOCUMENTOS ANALIZADOS:

- PASE CMC-S-434-2023
- OFICIO ZMT 288-2023

- OFICIO ZMT-286-2023

CONSIDERANDO:

- Que se ha conocido y analizado el OFICIO ZMT-286-2023 correspondiente al Análisis y recomendación de las observaciones presentadas en Audiencia Pública realizada para el ajuste y rectificación de Plan Regulador Peñón de Arío, el cual está firmado por la MA Ana Cristina Quiros Soto, Ing. Rodrigo Vásquez del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, Ing. Eduardo Salazar Ureña del Instituto Costarricense de Turismo y el Arq. Daniel Brenes Arroyo quienes conforman la -comisión tripartita.
- Que el Informe Final de la Comisión Tripartita conformada por el INVU-ICT y CMDC sobre el ajuste y rectificación al Plan Regulador Peñón de Arío, se detalla a continuación:

ZMT-286-2023

Señores

Concejales

Concejo Municipal Distrito de Cóbano

Asunto: Análisis y recomendación de las observaciones presentadas en Audiencia Pública al Plan Regulador Peñón de Arío

Estimados señores:

La Comisión Tripartita conformada para realizar el análisis y recomendación al Concejo Municipal del Distrito de Cóbano de las observaciones presentadas en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Peñón de Arío, integrada por los funcionarios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo – INVU, Instituto Costarricense de Turismo – ICT y del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, se permite informar:

- Las observaciones y objeciones a la propuesta de ajuste y rectificación del Plan Regulador de Peñón de Arío, fueron recibidas durante la audiencia pública celebrada el 08 de febrero del 2023, y durante el periodo de 15 días hábiles posterior a dicha audiencia que culminó el día 01 de marzo del 2023. Posterior a esta fecha no se recibieron ni tramitaron más observaciones y objeciones.
- El Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros y la Ley de Planificación Urbana, no contempla un plazo de respuesta para las observaciones y objeciones presentadas a los Planes Reguladores en ajuste.
- El proceso de análisis y revisión de las objeciones y observaciones presentadas, se dio durante 5 sesiones de trabajo, algunas virtuales y otras presenciales, de las cuales constan las respectivas minutas.
- La metodología de análisis consistió en revisar de manera conjunta cada una de las observaciones y objeciones presentadas. A partir de la información discutida se preparó la recomendación de respuesta para cada punto expuesto. El Concejo deberá analizarlas, avalarlas y comunicarlas.

A partir de lo anterior, La Comisión Tripartita INVU-ICT y Concejo de Distrito de Cóbano, recomienda al Concejo Municipal de Distrito lo siguiente:

1. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que lo presentado en su nota corresponde a una opinión personal y no a una observación concreta a la zonificación o reglamento del Plan Regulador expuesto. Cabe señalar que la Propuesta de Ajuste y Rectificación tiene el fin de rectificar vialidades y usos, además de formalizar la ocupación en zona marítimo terrestre, y ha cumplido a cabalidad el procedimiento definido en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, versión 2021 y la Ley de Planificación Urbana. Por lo anterior, su observación se desestima por este Concejo Municipal de Distrito.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
1	Ericka Mcghie Calderón
2 y 30	Agustina Zocchi
5	Amy Jane Miller
6	Kimberley Norcott
7	Mawvela Victoria Paseyro
9	Catherine Mourae
10	Fiona Quesada Smith
12	Amanda Gaeta
13	Nancy Karches
14	Jessa Molyner
15	Stella Lin
18	Juan Ignacio M
19	Wens Wajszczur
20	Rafael Austey
23	Rudelania Trinidad Paez
24	David Stern
25	Martin Bunster Benavente
26	Aldana Sadet
27	Guido Villaverde Pini
28	Juan Larroy
29	Luciano Palusi
31	Inés Palacios Hardy
32	Patricia Graciela de Biaze
33	María Paula Benosa Oviedo
34	Mari Stuart Campos
35 y SN	Tamara Palleres Balboa
36	Jessica Rodríguez Quesada
37	Edgardo Jiménez Vanegas
38	Martín Avola Llaber
39	Shanti María Zapata
40	Bettina Strerk
41	Silvia Mancelli
42	Anastasia S
43	Carole Waether
49	Fátima Melanie Ngom
50	Lorent R.
51	Randy Jirón Vindas
53	Bryann McNeill
SN	Stephanie Barts CH
SN	Marla Streb
SN	Julieta Díaz
SN	José Daniel López Batres
SN	Edgar Calvo
SN	Raquel Moya Sánchez
SN	Tania Johanning y Alejandro Marozzi Mata

2. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío.

Con relación a su observación, éste Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que se procederá a hacer una revisión de las densidades, coberturas propuestas y vías internas mínimas. Sobre la altura propuesta, esta se mantiene ya que permite realizar máximo dos niveles sin mezzanine, con la intención de favorecer la arquitectura bioclimática. Asimismo, con respecto al manejo de las aguas residuales, el reglamento establecerá para cada zonificación con uso constructivo, la instalación de tanque séptico más filtro anaeróbico de flujo ascendente (FAFA), de acuerdo con la terminología mundial al respecto, o instalación de planta de tratamiento. Cabe señalar que se incluirá un apartado de sanciones en el reglamento al Plan Regulador.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
4	Suner Villalta M.
21	Kari Lynn Arther
22	Soraya M Caliva
45	Eugenia Berestueva
48	Melanie Alexandre
54	Julieta Díaz
SN	Taylor William Huff
SN	Lilliana Raquel Griotti
SN	Crescenzo William
SN	Edgar Calvo Mora
SN	Asociación Nicoya Península Waterkeeper
SN	Alonso Fonseca Pión
SN	Raquel Moya Sánchez
SN	Raquel Moya Sánchez
SN	Tania Johanning y Alejandro Marozzi Mata

3. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que, de acuerdo con el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, versión 2021, para los casos en que el Plan Regulador Vigente no posea viabilidad ambiental no será necesario documentar lo correspondiente ante SETENA. Aunado a los anterior se informa que, a partir de una mesa de trabajo técnica, conformada por INVU-SETENA-MIVAH-MINAE, resultó la directriz DUV-039-202 / MIVAH- DVMVAH-P-054-2022, se les instruye a los alcaldes, alcaldesas, Concejos Municipales, Intendencias Municipales y jefes de Oficinas de Urbanismo, en su punto 8 lo siguiente:

“8. El trámite ante SETENA para la obtención de la Variable Ambiental deberá realizarse solamente en el caso de Modificaciones. En el caso de Rectificaciones o Ajustes, deberá realizar el trámite en el INVU.”

Cabe indicar que el plan regulador vigente cuenta con el Análisis Ambiental que se realizaba en su momento por parte de los proponentes de planes reguladores.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
16	Antonia Cano
48	Melanie Alexandre

54	Julieta Díaz
SN	Somos Congos
SN	Asociación Nicoya Península Waterkeeper
SN	ADI Malpaís-Santa Teresa
SN	CATUZA

4. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que la propuesta de Ajuste y Rectificación incorpora la certificación vigente del Patrimonio Natural del Estado, certificación ACT-PNE-003-2018, emitida por el SINAC que es el ente competente para valorar la zona influencia del plan regulador y clasificar las áreas de bosque, manglar o aptitud forestal.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
11	Daniel Gutiérrez Solano
17	Stephanie Mena Inces
18	Juan Ignacio M
38	Martín Avola Llaver
46	Ruby James Kelly Marot
48	Melanie Alexandre
54	Julieta Díaz
SN	Tamara Palleres Balboa
SN	Tania Johanning y Alejandro Marozzi Mata

5. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que se eliminarán del reglamento los usos correspondientes a casinos, discotecas y night clubs. Estos usos pasarán a ser usos conflictivos. Por otra parte, se procederá a eliminar del reglamento la frase “OTROS SIMILARES”, del uso de zona de protección de laderas pronunciadas.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
22	Soraya M Caliva
52	Grace Reutter
SN	Lilliana Raquel Griotti

6. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que de acuerdo al artículo 65 del reglamento a la Ley 6043, el área mínima para zona residencial es de 200 m² por lo que no hay ningún inconveniente en que se mantenga el área de

parqueo en el ese sector. Asimismo, por las condiciones topográficas no es conveniente incluir el parqueo donde lo sugiere, ya que este tiene una pendiente ondulada y donde se propone, cumple con las características de topografía para poder incluirlo.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
SN	Freddy Madrigal Ávila

7. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que no se puede ampliar el derecho de vía a más de lo que establece la Ley General de Caminos Públicos para caminos cantonales de 14 metros de ancho. Se le hace la aclaración que no presentó el montaje indicado. Se incluyen entronques dentro de la zonificación para dar acceso a la propiedad privada.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
SN	Fernando Lecuna García

8. Responder a la Asociación de Desarrollo Integral de Malpaís y Santa Teresa y a la Cámara de Turismo de la Zona Azul (CATUZA) lo siguiente:

“Estimados señores y señoras, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Peñón de Arío. Con relación a sus observaciones, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, procede a atender las mismas en la siguiente tabla”

ZONA HOTELERA	Vigente	CMDC	ADI	Respuesta
Superficie Mínima (m ²)	5000	2000	5000	Por fe de erratas en el año 2002, para la zona hotelera, cambio el área mínima de 5000 m ² a 2000 m ² .
Superficie Máxima (m ²)	20000	20000	20000	
Frente Mínimo (m)	No especifica	No especifica	No especifica	
Frente Máximo (m)	No especifica	No especifica	No especifica	
Retiro frontal (m)	10	3	10	Se redujo para que sea proporcional al área mínima
Retiro Lateral (m)	3	3	3	
Retiro posterior (m)	10	3	10	Se redujo para que sea proporcional al área mínima
Cobertura Máxima %	50%	50%	40%	Se mantiene de acuerdo al

				reglamento vigente
Zona Verde %	No especifica	40% mínimo	40% mínimo	
Altura Máxima (m)	7	10m (2 niveles) Altura máxima: Hasta dos niveles en 10 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación.	ADI: 10m (2 niveles máximo) Altura máxima: Hasta dos niveles en 10 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación. Los 10m son inclusivos la altura de los pilotes. CATUZA: 7m (2 niveles máximo) Altura máxima: Hasta dos niveles en 7 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación. Los 7m son inclusivos la altura de los pilotes.	La altura propuesta permite realizar máximo dos niveles sin mezzanine, con la intención de favorecer la arquitectura bioclimática
Altura Cimientos en pilotes (m)	No especifica	1.5 m En caso de cimentaciones en pilotes, éstas no podrán sobrepasar una altura vertical de 1.5 metros, medidos del nivel de terreno natural al nivel de piso terminado. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural.	La altura de los pilotes se puede diseñar libremente pero debe estar incluida dentro de la altura máxima de los 10 m. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural.	La altura de los pilotes está de conformidad con el Manual para la elaboración de Planes Reguladores Costeros
Densidad Máxima	30 Hab por hectárea	40 hab por hectárea	30 Hab por hectárea	Se aclara que existe un error en la transcripción de la información, ya que la propuesta del reglamento indica 50 hab/Ha. El parámetro que se toma de referencia es la densidad establecida para el área planificada para el desarrollo

				turístico de baja densidad en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, Versión 2021.
Usos Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> -Hoteles -Cabinas -Restaurantes -Bares -Áreas de deportes -Áreas de recreación pasiva -Piscinas -Tienda de souvenirs -Agencia de viajes -Alquiler de artículos deportivos y recreativos - Agencias de alquiler de autos -Sodas -Cafeterías -Servicios conexos a la actividad de hospedaje 	<p>Hoteles, cabinas, restaurantes, bares, discotecas, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscinas, tienda de souvenir, gimnasios, agencias de viajes, alquiler de artículos deportivos y recreativos, agencias de alquiler de autos, sodas, cafeterías, salas de espectáculos y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje.</p>	<p>Hoteles, cabinas, restaurantes, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscinas, tienda de souvenir, gimnasios, agencias de viajes, alquiler de artículos deportivos y recreativos, agencias de alquiler de autos, sodas, cafeterías, y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje. Spa y yoga</p>	<p>Se aclara que los usos indicados no están de acuerdo a los propuestos en el reglamento. Se eliminarán del reglamento los usos de discoteca, casinos y salas de espectáculo, y estos pasarán a ser usos conflictivos</p>
Usos Condicionales	<ul style="list-style-type: none"> -Tiendas -Night Club -Camping -Discotecas 	<p>Tiendas, camping.</p>	<p>Tiendas, camping.</p>	

Usos conflictivos	Cualquier instalación o actividad que no esté ligada al servicio de hospedaje y que produzca un incremento mayor a la capacidad de los complejos.	Cualquier instalación o actividad, que no esté ligada al servicio de hospedaje.	<ul style="list-style-type: none">-Casinos-Club Nocturno-Discotecas-Salas de espectáculos-Beach club-Prostíbulos- Eventos masivos de fiestas clandestinas, conciertos y DJ's-Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, residuos, vertidos, vibración o contaminación que sobrepasen los parámetros establecidos en la normativa técnica aplicable, con especial atención a la contaminación lumínica por luces dirigidas hacia la playa y que alteren sitios de anidación u otro tipo de ecosistemas frágiles, previamente considerados como tal mediante criterio técnico o que destruya o comercialice elementos del patrimonio arqueológico.	Como ya se indicó los usos que se están eliminando, pasarán a ser usos conflictivos. Asimismo, en dicho sector no se tiene estudios del Departamento de Antropología e Historia del Museo Nacional
	No especifica	No especifica		

Requisitos adicionales			Se requiere mínimo 1 espacio de estacionamiento por cada 6 dormitorios o por cada 15 camas o fracción mayor de 10, cualquiera que resulte en número mayor.	Estas observaciones adicionales no corresponden al ajuste y rectificación propuesto.
ZONA RESIDENCIAL RECREATIVA	Vigente	CMDC	ADI	
Superficie Mínima (m ²)	500	Art 65 Reglamento ZMT: Significa 200m	500	Las áreas máximas y mínimas son establecidas por el Reglamento de la Ley 6043
Superficie Máxima (m ²)	4000	Art 65 Reglamento ZMT: Significa 4,000m	4000	Las áreas máximas y mínimas son establecidas por el Reglamento de la Ley 6043
Frente Mínimo (m)	15	10	15	El frente mínimo es proporcional al área mínima establecida.
Frente Máximo (m)	30	No Aplica	NA	
Retiro frontal (m)	5	3	5	Se redujo para que sea proporcional al área mínima
Retiro Lateral (m)	3	3	3	
Retiro posterior (m)	5	3	5	Se redujo para que sea proporcional al área mínima
Cobertura Máxima %	25%	50%	25%	Se procederá a revisar la cobertura
Zona Verde %	No especifica	No especifica	NE	
Altura Máxima (m)	5	10 (2 niveles) Altura máxima: Hasta dos niveles en 10 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación	ADI: 7m (1 nivel máximo) Altura máxima: Hasta 1 nivel en 7 metros, medidos desde el Nivel de piso terminado hasta el punto de cumbrera con la posibilidad de mezanine. Los 7 m son inclusivos de la altura de los pilotes. CATUZA: Igual al anterior pero en 2 niveles	La altura propuesta permite realizar máximo dos niveles sin mezzanine, con la intención de favorecer la arquitectura bioclimática. La altura de los pilotes está de conformidad con el Manual para la elaboración de Planes Reguladores Costeros.

Usos Permitidos	-Vivienda unifamiliar. - Áreas de deportes y áreas verdes.	Vivienda unifamiliar (se permite más de una vivienda unifamiliar por lote), áreas de deportes, áreas verdes. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros cuadrados de terreno con una cobertura máxima de 50%.	-1 Vivienda unifamiliar. - Áreas de deportes y áreas verdes. Dormitorio de servicio, rancho de BBQ, garaje y bodega para uso privado de la Vivienda.	Se autorizará una vivienda unifamiliar y una vivienda para el servicio de cuidado y mantenimiento.
Usos Condicionales	-Cabinas. -Sodas. -Restaurantes. -Ventas de artesanía y souvenirs	Cabinas (para optar por el uso condicional de cabinas debe cumplir con los requisitos de la Zona Hotelera), sodas, restaurantes, ventas de artesanía y souvenirs.	Residencial únicamente	Tanto el reglamento vigente como la propuesta permitan más usos, no hay una justificación, ni se aportan, para limitarlo.

<p>Usos conflictivos</p>	<p>-Hoteles. -Bares. -Discotecas. -Centros comerciales. -Depósitos de materiales. -Talleres. -Industrias. Cualquier instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, vibración o contaminación en general.</p>	<p>Hoteles, bares, discotecas, centros comerciales, depósitos de materiales, talleres, industrias. Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, vibración o contaminación en general.</p>	<p>-Cabinas. -Sodas. -Restaurantes. - Ventas de artesanía y souvenirs Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros cuadrados de terreno con una cobertura máxima de 50%. Hoteles, bares, discotecas, centros comerciales, depósitos de materiales, talleres, industrias. Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, residuos, vertidos, vibración o contaminación que sobrepasen los parámetros establecidos en la normativa técnica aplicable, con especial atención a la contaminación lumínica por luces dirigidas hacia la playa y que alteren sitios de anidación u otro tipo de ecosistemas frágiles, previamente considerados como tal mediante criterio técnico o que destruya o comercialice elementos del patrimonio arqueológico.</p>	<p>Se están respetando los usos conflictivos que están en el reglamento vigente Asimismo, en dicho sector no se tiene estudios del Departamento de Antropología e Historia del Museo Nacional</p>
--------------------------	---	---	--	--

ZONA COMERCIAL	Vigente	CMDC	ADI	
Superficie Mínima (m ²)	300	300	300	
Superficie Máxima (m ²)	1000	1000	1000	
Frente Mínimo (m)	10	10	10	
Frente Máximo (m)	20	NA	20	
Retiro frontal (m)	5	3	5	Se redujo para que sea proporcional al área mínima
Retiro Lateral (m)	3	3	3	
Retiro posterior (m)	5	3	5	Se redujo para que sea proporcional al área mínima
Cobertura Máxima %	75%	75%	50%	Se mantiene la cobertura definida en el Reglamento del Plan Regulador Vigente
Altura Máxima (m)	5	10 (dos niveles)	ADI: 7m (1 nivel máximo) Altura máxima: Hasta un nivel de 7 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación. CATUZA: lo mismo del anterior, pero en 2 Niveles	La altura propuesta permite realizar máximo dos niveles sin mezzanine, con la intención de favorecer la arquitectura bioclimática.
Altura Cimientos en pilotes (m)	No especifica	1.5 En caso de cimentaciones en pilotes, éstos no podrán sobrepasar una altura vertical de 1.5 metros, medidos del nivel de terreno natural al nivel de piso terminado. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural.	La altura de los pilotes se puede diseñar libremente, pero debe estar incluida dentro de la altura máxima de los 7 m. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural.	Los pilotes son parte de la arquitectura bioclimática y se contemplan entre los diez metros de altura propuestos. La altura de los pilotes está de conformidad con el Manual para la elaboración de Planes Reguladores Costeros.

<p>Usos Permitidos</p>	<p>-Restaurantes. -Cafeterías. -Sodas. -Agencias de viajes. -Venta de artesanía y souvenirs. -Abastecedores de alimentos. -Tiendas. - Ventas de artículos deportivos. -Panaderías, reposterías, etc.</p>	<p>Restaurantes, cafeterías, soda, panadería, servicios profesionales, agencia bancaria, venta de artesanía, tiendas de accesorios, ropa y boutique.</p>	<p>Restaurantes, cafeterías, soda, panadería, servicios profesionales, agencia bancaria, venta de artesanía, tiendas de accesorios, ropa y boutique.</p>	
<p>Usos Condicionales</p>	<p>-Tienda de ropa - Electrodomésticos -Alquiler de equipo deportivo</p>	<p>Abastecedores, supermercados.</p>	<p>.</p>	
<p>Usos conflictivos</p>	<p>-Hoteles y cabinas. -Viviendas. -Bares y cantinas. -Almacenes de productos agrícolas. -Talleres. -Industrias. Así como toda instalación que emita o genere malos olores, ruidos. Vibración o contaminación del aire, suelo y del agua.</p>	<p>Hoteles, cabinas, vivienda, almacenes de productos agrícolas, licoreras, industrias, toda instalación que contamine con olores, humos, ruido o vibración, talleres, centro de acopio de pesca.</p>	<p>Abastecedores, supermercados Hoteles, cabinas, vivienda, almacenes de productos agrícolas, licoreras, industrias, toda instalación que contamine con olores, humos, ruido o vibración, talleres, centro de acopio de pesca. Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, residuos, vertidos, vibración o contaminación que sobrepasen los parámetros establecidos en la normativa técnica aplicable, con especial atención a la contaminación lumínica por luces dirigidas hacia la playa y que alteren sitios de anidación u otro tipo de ecosistemas frágiles, previamente considerados como tal mediante criterio técnico o que destruya o comercialice elementos del patrimonio arqueológico.</p>	<p>Se mantienen los propuestos Asimismo, en dicho sector no se tiene estudios del Departamento de Antropología e Historia del Museo Nacional</p>

Requisitos adicionales	No se especifica	No se especifica	<p>Espacio para carga / descarga de mercadería que no sea sobre carretera principal. Toda edificación de uso comercial cuya área de construcción sea igual o mayor de 100,00 m², debe contar con 1 espacio de estacionamiento. Por cada 50.00 m² de área comercial o fracción mayor de 25,00 m² adicionales, excluyendo áreas de circulación, cuartos de máquinas y servicios sanitarios, se debe disponer de un espacio de estacionamiento.</p>	Estas observaciones no corresponden al ajuste y rectificación propuesto
ZONA DE COOPERATIVA (USA LOS MISMOS PARÁMETROS DE ZONA HOTELERA, PERO TIENE USOS DIFERENTES)	Vigente	CMDC	ADI	
Superficie Mínima (m ²)	5000	2000	5000	Las áreas máximas y mínimas son establecidas por el Reglamento de la Ley 6043
Superficie Máxima (m ²)	20000	20000	20000	
Frente Mínimo (m)	No especifica	No especifica	No especifica	
Frente Máximo (m)	No especifica	No especifica	No especifica	
Retiro frontal (m)	10	3	10	Se redujo para que sea proporcional al área mínima

Retiro Lateral (m)	3	3	3	
Retiro posterior (m)	10	3	10	Se redujo para que sea proporcional al área mínima
Cobertura Máxima %	50%	50%	50%	
Zona Verde %	No especifica	40% mínimo	40% mínimo	
Altura Máxima (m)	7	10m (2 niveles) Altura máxima: Hasta dos niveles en 10 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación.	ADI: 7 (1 nivel máximo) Altura máxima: Hasta 1 nivel + mezanine en 7 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación.	La altura propuesta permite realizar máximo dos niveles sin mezzanine, con la intención de favorecer la arquitectura bioclimática
Altura Cimientos en pilotes (m)	No especifica	1.5 m En caso de cimentaciones en pilotes, éstas no podrán sobrepasar una altura vertical de 1.5 metros, medidos del nivel de terreno natural al nivel de piso terminado. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural.	La altura de los pilotes se puede diseñar libremente pero debe estar incluida dentro de la altura máxima de los 7 m. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural. CATUZA: Lo mismo que el anterior, pero en 2 niveles	Los pilotes son parte de la arquitectura bioclimática y se contemplan entre los diez metros de altura propuestos. La altura de los pilotes está de conformidad con el Manual para la elaboración de Planes Reguladores Costeros.
Densidad Máxima	30 Hab por hectárea	40 hab por hectárea	30 Hab por hectárea	Se aclara que existe un error en la transcripción de la información, ya que la propuesta del reglamento indica 50 hab/Ha. El parámetro que se toma de referencia es la densidad establecida para el área planificada para el desarrollo turístico de baja densidad en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores

				Costeros, Versión 2021.
Usos Permitidos	-Cabinas. -Restaurantes. -Piscinas. -Áreas de deportes. -Sodas. - Cafeterías. -Núcleos de servicios sanitarios. -Vestidores. -Áreas de picnic.	Cabinas, restaurantes, piscinas, áreas de deportes, sodas, cafeterías, núcleos de servicios sanitarios, vestidores, áreas de picnic	Hoteles, cabinas, restaurantes, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscinas, tienda de souvenir, gimnasios, agencias de viajes, alquiler de artículos deportivos y recreativos, sodas, cafeterías, y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje.	Se mantienen los propuestos en el Plan Regulador Vigente
Usos Condicionales	-Salón de baile. -Discotecas. - Juegos de salón. -Salones de reuniones. -Salas de espectáculos.	Salón de baile, discotecas, juegos de salón, salones de reuniones, salas de espectáculos.	Tiendas, camping.	Se eliminarán de la propuesta los usos condicionales.
Usos conflictivos	Toda actividad o edificación que no sea estrictamente recreativa-turística o que genere lucro tales como: hoteles, servicios, comercio, talleres, etc.	Toda actividad o edificación que no sea estrictamente recreativa-turística o que genere lucro tales como: hoteles, servicios, comercio, talleres, etc.	-Casinos -Club Nocturno -Discotecas -Salas de espectáculos -Beach club -Prostíbulos -Eventos masivos como conciertos y DJ's Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, residuos, vertidos, vibración o contaminación que sobrepasen los parámetros establecidos en la normativa técnica aplicable, con especial atención a la contaminación lumínica por luces dirigidas hacia la playa y que alteren sitios de anidación u otro tipo de ecosistemas frágiles, previamente considerados como tal mediante criterio técnico o que destruya o comercialice elementos del patrimonio arqueológico.	Se mantiene lo propuesto.

FIN DE LA RECOMENDACIÓN. Hasta aquí la transcripción

POR LO TANTO

Esta comisión especial de zona marítimo terrestre con base en el artículo 34 inciso g, y 49 del Código Municipal **DICTAMINA:**

Recomendar al Concejo Municipal se apruebe en el Informe final de la comisión tripartita sobre el ajuste y rectificación del Plan Regulador Peñón de Ario. ES TODO.

Se somete a votación el dictamen el cual es aprobado en todas sus partes.

Sr. Eric Salazar Rodriguez

Sr. Carlos Mauricio Duarte

COORDINADOR COMISION

SECRETARIO COMISION

ACUERDO N°2

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 2.1. Acoger en todas sus partes el dictamen presentado por la comisión". ACUERDO UNANIME

2.2. Aprobar el informe final presentado por la Comisión Tripartita formada por funcionarios del INVU, ICT y este Concejo sobre el Ajuste y Rectificación realizado al Plan Regulador Peñón de Ario. *****

2.3. Notificar a todos los que presentaron sus observaciones en la audiencia pública lo indicado en este informe". ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales Eric Salazar Rodriguez, Minor Centeno Sandi, Manuel Ovares Elizondo, William Morales Castro y Eduardo Sanchez Segura

b. ASUNTO. ANALISIS DEL INFORME FINAL DE LA COMISION TRIPARTITA ICT-INVU - CMDC AJUSTE Y RECTIFICACION PLAN REGULADOR PUNTA BARRIGONA.

DICTAMEN DE COMISION

Acta número sesenta y seis - dos mil veintitrés de la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre, celebrada el día catorce de noviembre del año dos mil veintitrés, a las trece horas, presentes en la sala de sesiones este Concejo Municipal de Distrito los miembros Eric Salazar, y Carlos Mauricio Duarte. Además, la presencia de la asesora MA Ana Cristina Quiros y Rosibeth Obando.

Ausente. William Morales

DOCUMENTOS ANALIZADOS:

- PASE CMC-S-411-2023
- OFICIO ZMT 280-2023
- OFICIO ZMT-274-2023

CONSIDERANDO:

- Que se ha conocido y analizado el OFICIO ZMT-274-2023 correspondiente al Análisis y recomendación de las observaciones presentadas en Audiencia Pública realizada para el ajuste y rectificación de Plan Regulador Punta Barrigona, el cual está firmado por la MA Ana Cristina Quiros Soto, Ing. Rodrigo Vásquez del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, Ing. Eduardo Salazar Ureña del Instituto Costarricense de Turismo y el Arq. Daniel Brenes Arroyo quienes conforman la -comisión tripartita.
- Que el Informe Final de la Comisión Tripartita conformada por el INVU-ICT y CMDC sobre el ajuste y rectificación al Plan Regulador Punta Barrigona, se detalla a continuación:

ZMT-274-2023

Señores

Concejales

Concejo Municipal Distrito de Cóbano

Asunto: Análisis y recomendación de las observaciones presentadas en Audiencia Pública al Plan Regulador Punta Barrigona

Estimados señores:

La Comisión Tripartita conformada para realizar el análisis y recomendación al Concejo Municipal del Distrito de Cóbano de las observaciones presentadas en la Audiencia Pública del Ajuste y

Rectificación del Plan Regulador Punta Barrigona, integrada por los funcionarios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo – INVU, Instituto Costarricense de Turismo – ICT y del Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, se permite informar:

- Las observaciones y objeciones a la propuesta de ajuste y rectificación del Plan Regulador de Punta Barrigona, fueron recibidas durante la audiencia pública celebrada el 08 de febrero del 2023, y durante el periodo de 15 días hábiles posterior a dicha audiencia que culminó el día 01 de marzo del 2023. Posterior a esta fecha no se recibieron ni tramitaron más observaciones y objeciones.
- El Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros y la Ley de Planificación Urbana, no contempla un plazo de respuesta para las observaciones y objeciones presentadas a los Planes Reguladores en ajuste.
- El proceso de análisis y revisión de las objeciones y observaciones presentadas, se dio durante 5 sesiones de trabajo, algunas virtuales y otras presenciales, de las cuales constan las respectivas minutas.
- La metodología de análisis consistió en revisar de manera conjunta cada una de las observaciones y objeciones presentadas. A partir de la información discutida se preparó la recomendación de respuesta para cada punto expuesto. El Concejo deberá analizarlas, avalarlas y comunicarlas.

A partir de lo anterior, La Comisión Tripartita INVU-ICT y Concejo de Distrito de Cóbano, recomienda al Concejo Municipal de Distrito lo siguiente:

1. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, éste Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que lo presentado en su nota corresponde a una opinión personal y no a una observación concreta a la zonificación o reglamento del Plan Regulador expuesto. Cabe señalar que la Propuesta de Ajuste y Rectificación tiene el fin de rectificar vialidades y usos, además de formalizar la ocupación en zona marítimo terrestre, y ha cumplido a cabalidad el procedimiento definido en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, versión 2021y la Ley de Planificación Urbana. Por lo anterior, su observación se desestima por éste Concejo Municipal de Distrito”.

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
1	Grace Reutter
2	Ericka Mcghie Calderón
6	Lucas Wajszczuk
7	María Zapata
10	Kiano Streb
24	Silvia Ortiz Salgado
SN	William Crescenço
SN	SALOPAREE S.A.

2. Responder:

” Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, éste Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que se procederá a hacer una revisión de las densidades y coberturas propuestas. Asimismo, con respecto al manejo de las aguas residuales, el reglamento establecerá para cada zonificación con uso constructivo, la instalación de tanque séptico más filtro anaeróbico de flujo ascendente (FAFA), de acuerdo con la terminología mundial al respecto, o instalación de planta de tratamiento.

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
4	Marcelo Valarusi
5	Patricia Graciela de Biaze
11	Tamara P Balboa
13	Carla Zurita Gamboa24
SN	Taylor William Huff
SN	COVIRENA
SN	Asociación Nicoya Península Waterkeeper
SN	Alonso Fonseca Pión
SN	SALOPAREE S.A.

3. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, éste Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que de acuerdo con el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, versión 2021, para los casos en que el Plan Regulador Vigente no posea viabilidad ambiental no será necesario documentar lo correspondiente ante SETENA, dado que a partir de una mesa de trabajo técnica, conformada por INVU-SETENA-MIVAH-MINAE, resultó la directriz DUV-039-202 / MIVAH- DVMVAH-P-054-2022, se les instruye a los alcaldes, alcaldesas, Concejos Municipales, Intendencias Municipales y jefes de Oficinas de Urbanismo, en su punto 8 lo siguiente:

“8. El trámite ante SETENA para la obtención de la Variable Ambiental deberá realizarse solamente en el caso de Modificaciones. En el caso de Rectificaciones o Ajustes, deberá realizar el trámite en el INVU.”

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
8	María (no indica apellido)
SN	Asociación Somos Congos
SN	COVIRENA
SN	Asociación Nicoya Península Waterkeeper

4. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, éste Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que la propuesta de Ajuste y Rectificación incorpora la certificación vigente del Patrimonio Natural del Estado, certificación ACT-PNE-003-2018, emitida por el SINAC que es el ente competente para valorar la zona influencia del plan regulador y clasificar las áreas de bosque, manglar o aptitud forestal”.

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
3	María González Sequeira
12	María Anabel Ramos Ferrario
SN	COVIRENA
SN	SALOPAREE S.A.

5. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que se eliminarán del reglamento los usos correspondientes a casino, discotecas, parque recreativo y night club. Estos usos pasarán a ser usos conflictivos. Por otra parte, se procederá a eliminar del reglamento la frase “OTROS SIMILARES”, del uso de zona de protección de laderas pronunciadas.

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
9	Daniel Santo Marengo
SN	COVIRENA
SN	Alonso Fonseca Pión
SN	SALOPAREE S.A.

6. Responder:

“Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, éste Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que en la reglamentación del Plan Regulador para el sitio arqueológico Bosque Mar, se solicitará estudio arqueológico de un profesional certificado por la Comisión Arqueológica Nacional (CAN), del Museo Nacional”.

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
SN	Asociación Somos Congos
SN	SALOPAREE S.A.

7. Responder a la Asociación de Desarrollo Integral de Malpaís y Santa Teresa y a la Cámara de Turismo de la Zona Azul (CATUZA) lo siguiente:

“Estimados señores y señoras, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a sus observaciones, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, procede a atender las mismas en la siguiente tabla:

ZONA TURÍSTICA BAJA DENSIDAD	Vigente	CMDC	ADI	Respuesta
Superficie Mínima (m2)	3.000	1.500	3.000	El área mínima se establece según lo estipulado en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores

				Costeros versión 2021
Superficie Máxima (m2)	6.000	10.000	6.000	Se está homologando al área máxima definida para el Uso Turístico de la Zona Mixta para el Turismo y la Comunidad, Según el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros versión 2021
Frente Mínimo (m)	No especifica	No especifica	No especifica	
Frente Máximo (m)	No especifica	No especifica	No especifica	
Retiro frontal (m)	5	3	5	El reglamento a la Ley de ZMT, establece que los retiros se ajusten al Reglamento de Construcciones del INVU
Retiro Lateral (m)	5	3	5	El reglamento a la Ley de ZMT, establece que los retiros se ajusten al Reglamento de Construcciones del INVU
Retiro posterior (m)	5	3	5	El reglamento a la Ley de ZMT, establece que los retiros se ajusten al Reglamento de Construcciones del INVU
Cobertura Máxima %	40%	40%	40%	
Zona Verde %	60%	60%	60%	

<p>Altura Máxima (m)</p>	<p>6.5 / 9.5 (2 niveles)</p>	<p>10m (2 niveles)</p>	<p>7m (1 nivel máximo) Altura máxima: Hasta 1 nivel en 7 metros, medidos desde el Nivel de piso terminado hasta el punto de cumbrera con la posibilidad de mezanine. Los 7 m son inclusivos de la altura de los pilotes</p>	<p>La altura propuesta permite realizar máximo dos niveles sin mezzanine, con la intención de favorecer la arquitectura bioclimática</p>
<p>Altura Cimientos en pilotes (m)</p>	<p>No especifica</p>	<p>En caso de cimentaciones en pilotes, éstas no podrán sobrepasar una altura vertical de 1.5 metros, medidos del nivel de terreno natural al nivel de piso terminado. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior, este espacio debe permanecer en estado natural.</p>	<p>La altura de los pilotes se puede diseñar libremente, pero debe estar incluida dentro de la altura máxima de los 7 m. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural.</p>	<p>Se mantiene respuesta anterior</p>
<p>Densidad Máxima</p>	<p>No especifica</p>	<p>40 o 50 habitaciones</p>	<p>25 habitaciones</p>	<p>El parámetro que se toma de referencia es la densidad establecida en el área planificada para desarrollo turístico de baja densidad, del Manual para la Elaboración de Planes Costeros versión 2021</p>

<p>Usos Permitidos</p>	<p>Cabinas, restaurantes, oficinas administrativas, bar, ranchos, biblioteca, salas de proyecciones y video</p>	<p>Hoteles, moteles, cabinas, restaurantes, bares, discotecas, áreas de deportes, áreas de recreación pasiva, piscinas, tienda de souvenir, gimnasios, agencias de viajes, alquiler de artículos deportivos y recreativos, agencias de alquiler de autos, sodas, cafeterías, salas de espectáculos y demás servicios conexos a la actividad de hospedaje.</p>	<p>Cabinas, restaurantes, oficinas administrativas, bar, ranchos de BBQ y Yoga, biblioteca, salas de proyecciones y video</p>	<p>Se eliminarán del reglamento los usos correspondientes a casinos, discotecas, parques recreativos y night clubs. Estos usos pasarán a ser usos conflictivos. Se indica que el uso de moteles nunca se ha indicado en el reglamento propuesto pero de igual manera pasara a la lista de usos conflictivos.</p>
<p>Usos Condicionales</p>	<p>Cabinas. -Sodas. -Restaurantes. -Ventas de artesanía y souvenir</p>	<p>Cabinas (para optar por el uso condicional de cabinas debe cumplir con los requisitos de la Zona Hotelera), sodas, restaurantes, ventas de artesanía y souvenirs.</p>	<p>Cabinas. -Sodas. -Restaurantes. -Ventas de artesanía y souvenir</p>	<p>Los usos condicionales indicados en esta observación no corresponden a los que se están proponiendo</p>
<p>Usos conflictivos</p>	<p>Cualquier obra o instalación que no sea de carácter turístico, o bien, que no apoye el proyecto propuesto</p>	<p>Cualquier instalación o actividad, que no esté ligada al servicio de hospedaje.</p>	<p>-Casinos -Club Nocturno -Discotecas -Salas de espectáculos -Beach club -Prostíbulos -Eventos masivos como conciertos y DJ's -Alquiler de autos Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, residuos, vertidos, vibración o contaminación que sobrepasen los parámetros establecidos en la normativa técnica aplicable, con especial atención a la contaminación</p>	<p>Como ya se indicó los usos que se están suprimiendo se están pasando para usos conflictivos</p>

			lumínica por luces dirigidas hacia la playa y que alteren sitios de anidación u otro tipo de ecosistemas frágiles, previamente considerados como tal mediante criterio técnico o que destruya o comercialice elementos del patrimonio arqueológico.	
Requisitos sugeridos			Todo desarrollo en la lámina de barrigona, debería contar con la solicitud de una evaluación arqueológica por recomendación del museo nacional.	En la reglamentación del Plan Regulador para el sitio arqueológico Bosque Mar, se solicitará estudio arqueológico de un profesional certificado por la Comisión Arqueológica Nacional (CAN), del Museo Nacional”.
ZONA RESIDENCIAL TURISTICA	Vigente	CMDC	ADI	Respuesta
Superficie Mínima (m2)	1500	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	1500	Las áreas máximas y mínimas son definidos por el Reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre
Superficie Máxima (m2)	4000	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	4000	Las áreas máximas y mínimas son definidos por el Reglamento a la Ley de Zona Marítimo Terrestre
Frente Mínimo (m)	15	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	15	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto

Frente Máximo (m)	30	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	30	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto
Retiro frontal (m)	5	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	5	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto
Retiro Lateral (m)	5	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	5	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto
Retiro posterior (m)	5	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	5	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto
Cobertura Máxima %	30%	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	30%	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto
Zona Verde %	70%	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	70%	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto
Altura Máxima (m)	5.5	De acuerdo a lo establecido por la Ley No 6043 y su Reglamento.	5.5	Lo que indica el interesado en la columna de CMDC no es correcto
Usos Permitidos	Vivienda que pueden ser complementados con pequeños ranchos, piscinas, algún tipo de cancha deportiva de pequeño tamaño.	Vivienda unifamiliar (se permite más de una vivienda unifamiliar por lote), áreas de deportes, áreas verdes. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros cuadrados de terreno con una cobertura máxima de 50%.	-1 Vivienda unifamiliar. -Áreas de deportes y áreas verdes. Dormitorio de servicio, rancho de BBQ y Yoga, garaje y bodega para uso privado de la Vivienda.	En cuanto a usos permitidos se autorizará una vivienda unifamiliar y una vivienda para el servicio de cuidado y mantenimiento

<p>Usos Condicionales</p>	<p>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 piscinas de los bloques residenciales se podrán situar pequeñas áreas comerciales que no superen los 500 metros cuadrados.</p>	<p>Cabinas (para optar por el uso condicional de cabinas debe cumplir con los requisitos de la Zona Turística de Baja Densidad), sodas, restaurantes, hospedaje con tiendas para acampar (para optar por el uso condicional de camping debe cumplir con los requisitos de la Zona Turística de Baja Densidad, la altura máxima de construcción se limita a un nivel en 5 metros) y suvenires</p>	<p>Únicamente residencial</p>	<p>Tanto el reglamento vigente como la propuesta permiten más usos, no hay una justificación técnica, ni se aporta, para limitarlo</p>
<p>Usos conflictivos</p>	<p>Talleres mayores, fábricas, estaciones de gasolina, cualquier otra similar.</p>	<p>Hoteles, bares, discotecas, centros comerciales, depósitos de materiales, talleres, industrias. Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, vibración o contaminación en general.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Hoteles -Bares, -Discotecas -Centros comerciales -Depósitos de materiales -Talleres -Industrias. -Casinos -Club Nocturno -Discotecas -Salas de espectáculos -Beach club -Prostíbulos - Eventos masivos 	<p>Como ya se indicó los usos que se están suprimiendo se están pasando para usos conflictivos</p>

			<p>como conciertos y DJ's -Alquiler de autos Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, residuos, vertidos, vibración o contaminación que sobrepasen los parámetros establecidos en la normativa técnica aplicable, con especial atención a la contaminación lumínica por luces dirigidas hacia la playa y que alteren sitios de anidación u otro tipo de ecosistemas frágiles, previamente considerados como tal mediante criterio técnico o que destruya o comercialice elementos del patrimonio arqueológico.</p>	
--	--	--	--	--

Observaciones adicionales	No se especifica	No se especifica	<p>Espacio para carga / descarga de mercadería que no sea sobre carretera principal. Toda edificación de uso comercial cuya área de construcción sea igual o mayor de 100,00 m², debe contar con 1 espacio de estacionamiento. Por cada 50.00 m² de área comercial o fracción mayor de 25,00 m² adicionales, excluyendo áreas de circulación, cuartos de máquinas y servicios sanitarios, se debe disponer de un espacio de estacionamiento.</p>	Estas observaciones adicionales no corresponden al ajuste y rectificación propuesto.
Requisitos sugeridos			<p>Todo desarrollo en la lámina de barrigona, debería contar con la solicitud de una evaluación arqueológica por recomendación del museo nacional.</p>	En la reglamentación del Plan Regulador para el sitio arqueológico Bosque Mar, se solicitará estudio arqueológico de un profesional certificado por la Comisión Arqueológica Nacional (CAN), del Museo Nacional”.
ZONA COMERCIAL	Vigente	CMDC	ADI	Respuesta
Superficie Mínima (m ²)	Reglamento 6043	300m	300	
Superficie Máxima (m ²)	Reglamento 6043	1000m	1000	
Frente Mínimo (m)	Reglamento 6043	10	10	

Frente Máximo (m)	Reglamento 6043	NA	20	No hay justificación para los propuesto por la ADI
Retiro frontal (m)	Reglamento 6043	3	5	Se mantiene lo indicado en observaciones anteriores sobre los retiros
Retiro Lateral (m)	Reglamento 6043	Art 65 Ley ZMT	3	Se mantiene lo indicado en observaciones anteriores sobre los retiros
Retiro posterior (m)	Reglamento 6043	Art 65 Ley ZMT	5	Se mantiene lo indicado en observaciones anteriores sobre los retiros
Cobertura Máxima %	Reglamento 6043	75%	50%	Se mantendrán en 75%, que responde al Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros versión 2021
Altura Máxima (m)	Reglamento 6043	10m (2 niveles)	7m (1 nivel máximo) Altura máxima: Hasta un nivel de 7 metros, medidos del nivel más bajo al punto más alto de la edificación.	Se mantiene misma respuesta sobre alturas dada en observaciones anteriores
Altura Cimientos en pilotes	No especifica	1.5 m	La altura de los pilotes se puede diseñar libremente, pero debe estar incluida dentro de la altura máxima de los 7 m. El área cimentada con pilotes debe permanecer libre, no se puede cerrar perimetralmente con ningún tipo de material ni obstaculizar su interior con materiales, este espacio debe permanecer en estado natural.	Los pilotes son parte de la arquitectura bioclimática y se contemplan dentro de los 10 m de altura propuestos

Usos Permitidos	Restaurantes, cafetería, soda, boutiques, pequeños centros comerciales o de abastecimiento general.	Café, soda, restaurante, fuentes de soda, tiendas, artesanías, panaderías, servicios y abarrotes.	Restaurantes, cafeterías, soda, panadería, servicios profesionales, agencia bancaria, venta de artesanía, tiendas de accesorios, ropa y boutique.	Se mantienen los usos permitidos
Usos Condicionales	Salón de baile, discotecas, pequeños talleres de artesanía y de servicios, instalaciones de servicios como una pequeña panadería, etc.	Supermercados	Pequeños talleres de artesanía, instalaciones de servicios como una pequeña panadería, etc.	Se mantienen los usos condicionales, los que propone el interesado ya están permitidos
Usos conflictivos	Todos aquellos que no tengan asociación con la actividad turística.	Hoteles, cabinas, vivienda, almacenes de productos agrícolas, licoreras, industrias, toda instalación que contamine con olores, humos, ruido o vibración, talleres, centro de acopio de pesca y todos aquellos que no tengan asociación con la actividad turística.	Abastecedores y Supermercados Hoteles, cabinas, vivienda, almacenes de productos agrícolas, licoreras, industrias, toda instalación que contamine con olores, humos, ruido o vibración, talleres, centro de acopio de pesca. Cualquier otra instalación, edificación o actividad que emita ruido, malos olores, residuos, vertidos, vibración o contaminación que sobrepasen los parámetros establecidos en la normativa técnica aplicable, con especial atención a la contaminación lumínica por luces dirigidas hacia la playa y que alteren sitios de anidación u otro tipo de ecosistemas frágiles, previamente considerados como tal mediante criterio técnico o que destruya o comercialice elementos del patrimonio arqueológico.	Se mantienen los propuestos

<p>Requisitos adicionales</p>	<p>No se especifica</p>	<p>No se especifica</p>	<p>Requisitos: Espacio para carga / descarga de mercadería que no sea sobre carretera principal. Toda edificación de uso comercial cuya área de construcción sea igual o mayor de 100,00 m2, debe contar con 1 espacio de estacionamiento. Por cada 50.00 m2 de área comercial o fracción mayor de 25,00 m2 adicionales, excluyendo áreas de circulación, cuartos de máquinas y servicios sanitarios, se debe disponer de un espacio de estacionamiento. ARTÍCULO 371. Cálculo de estacionamientos para restaurantes, cafeterías y bares Los locales destinados a cafeterías, restaurantes o bares, cuya área sea igual o mayor a 150 m2 de construcción, debe contar con 1 espacio de estacionamiento por cada 25m2 de construcción adicionales.</p>	<p>Estas observaciones adicionales no corresponden al ajuste y rectificación propuesto</p>
<p>Requisitos sugeridos</p>			<p>Todo desarrollo en la lámina de barrigona, debería contar con la solicitud de una evaluación arqueológica por recomendación del museo nacional.</p>	<p>En la reglamentación del Plan Regulador para el sitio arqueológico Bosque Mar, se solicitará estudio arqueológico de un profesional certificado por la Comisión Arqueológica Nacional (CAN), del Museo Nacional”.</p>

FIN DE LA RECOMENDACIÓN. HASTA AQUÍ LA TRANSCRIPCIÓN.

POR LO TANTO

Esta comisión especial de zona marítimo terrestre con base en el artículo 34 inciso g, y 49 del Código Municipal DICTAMINA:

Recomendar al Concejo Municipal se apruebe el Informe Final de la Comisión Tripartita sobre el Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Peñón de Punta Barrigona con los siguientes ajustes

En la respuesta 3 incluir a la ADI de Mal País -Santa Teresa

En la zona turística de baja densidad eliminar de los usos conflictivos los Parques Recreativos. ES TODO.

Se somete a votación el dictamen el cual es aprobado en todas sus partes.

Sr. Eric Salazar Rodriguez

Sr. Carlos Mauricio Duarte

COORDINADOR COMISION

SECRETARIO COMISION

ACUERDO N°3

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 3.1. Acoger en todas sus partes el dictamen presentado por la comisión". ACUERDO UNANIME

3.2. Aprobar el informe final presentado por la Comisión Tripartita formada por funcionarios del INVU, ICT y este Concejo sobre el Ajuste y Rectificación realizado al Plan Regulador Punta Barrigona, con las siguientes observaciones:

➤ En la **respuesta 3** incluir a la ADI de Mal País -Santa Teresa , de manera que quede de la siguiente manera:

3. Responder:

"Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, éste Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que de acuerdo con el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros, versión 2021, para los casos en que el Plan Regulador Vigente no posea viabilidad ambiental no será necesario documentar lo correspondiente ante SETENA, dado que a partir de una mesa de trabajo técnica, conformada por INVU-SETENA-MIVAH-MINAE, resultó la directriz DUV-039-202 / MIVAH- DVMVAH-P-054-2022, se les instruye a los alcaldes, alcaldesas, Concejos Municipales, Intendencias Municipales y jefes de Oficinas de Urbanismo, en su punto 8 lo siguiente:

"8. El trámite ante SETENA para la obtención de la Variable Ambiental deberá realizarse solamente en el caso de Modificaciones. En el caso de Rectificaciones o Ajustes, deberá realizar el trámite en el INVU."

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
8	María (no indica apellido)
SN	Asociación Somos Congos
SN	COVIRENA
SN	Asociación Nicoya Península Waterkeeper
SN	ADI Malpaís-Santa Teresa

En la **respuesta 5.** En la Zona Turística de Baja Densidad (ZTBD) eliminar de los usos conflictivos el de Parque Recreativo, y que se lea como sigue:

5 Responder:

"Estimado señor o señora, el Concejo Municipal del Distrito de Cóbano, agradece su participación en la Audiencia Pública del Ajuste y Rectificación del Plan Regulador Costero de Punta Barrigona. Con relación a su observación, este Concejo luego de haber realizado el análisis respectivo, le comunica que se eliminarán del reglamento los usos correspondientes a casino, discotecas y night club. Estos usos pasarán a ser usos conflictivos. Por otra parte, se

procederá a eliminar del reglamento la frase "OTROS SIMILARES", del uso de zona de protección de laderas pronunciadas.

A las siguientes personas:

N° de observación según Registro	Nombre de la persona que presenta la observación
9	Daniel Santo Marengo
SN	COVIRENA
SN	Alonso Fonseca Pión
SN	SALOPAREE S.A.

3.3. Notificar a todos los que presentaron sus observaciones en la audiencia pública lo indicado en este informe". ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales Eric Salazar Rodriguez, Minor Centeno Sandi, Manuel Ovares Elizondo, William Morales Castro y Eduardo Sanchez Segura

c. ASUNTO. SOLICITUD DE RENOVACION ANTICIPADA de CONCECION, Folio Real 6-1458-Z-000 DARACLA S.R.L

DICTAMEN DE COMISION

Acta número sesenta y ocho - dos mil veintitrés de la comisión especial permanente de Zona Marítimo Terrestre, celebrada el día veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés, a las catorce horas, presentes en la sala de sesiones este Concejo Municipal de Distrito los miembros Eric Salazar, William Morales y Carlos Mauricio Duarte. Además, la presencia de la asesora MA Ana Cristina Quiros.

DOCUMENTOS ANALIZADOS:

- PASE CMC-S-463-2023
- SOLICITUD DE DARACLA
- EXPEDIENTE 2388-04

Considerando:

- I. Que la sociedad solicitante DARACLA R:D: S.R.L. cedula jurídica 3-102-289239 expediente 2388-2004, sociedad inscrita en la Sección Mercantil del Registro Nacional al Tomo:1387, Folio;107, asiento:00111, con domicilio social; San José, Escazú San Rafael. En las Oficinas Sfera Legal. Ubicada en el Tercer piso del edificio El Pórtico de Plaza Roble y representada por Robert Christian van der Putter con cedula de identidad 8-0079-0378, ha cumplido satisfactoriamente con todos los tramites estipulados en la Ley 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento. Plan Regulador Sector Costero Peñón de Ario.
- II. Con fecha 18 de octubre del 2023, la sociedad denominada, DARACLA R:D: S.R.L. cedula jurídica 3-102-289239 solicita trámite de Prorroga o Renovación anticipada de concesión, fundamentada en el artículo 50 de la Ley de Zona Marítimo, Terrestre, ley 6043, recibida a las 12:42 pm por Ana Cristina Quirós Soto, coordinadora de Zona Marítimo Terrestre, concesión que vence el día 3 de noviembre 2024, fecha que se encuentra dentro del plazo de ley para solicitar el proceso de renovación anticipada de la concesión.,. (Folio 342)
- III. El área del terreno es de 6,880 metros cuadrados, uso distribuido en 5,754 metros cuadrados para Zona Residencial Recreativa (con uso condicional de cabinas), 1,126 metros cuadrados para Zona de Protección, entre los mojones 133 y 134 Según Plano 6-22966253-2021 (Folio 266), aprobación del plano (visible a folio 269) OFICIO CYV-OF-GE-161-2022 del 21 de junio 2022, este corrige el plano 6-918710-2004 (folio 328) y aprobado con acuerdo de consejo en Sesión Ordinaria 150-23, articulo VI, inciso h, del día veintiuno de marzo del año dos mil veintitrés.

- IV. Aprobación de la demasía de área mediante acuerdo municipal 4.2 de la sesión Ordinaria numero 012-2020 del día 21 de julio del 2020
- V. Plano 6-22966253-2021 (Folio 266), el cual cuenta con los sellos del Registro Nacional y Catastro Nacional y fue aportado por la sociedad DARACLA R:D: S.R.L. cedula jurídica 3-102-289239 por un área 6,880 metros cuadrados cuya naturaleza corresponde para 5,754 metros cuadrados para Zona Residencial Recreativa (con uso condicional de cabinas), 1,126 metros cuadrados para Zona de Protección, para la totalidad del área. La parcela solicitada en concesión se encuentra en el Sector Costero Peñón de Ario, distrito de Cóbano, del cantón Central, provincia de Puntarenas. La declaratoria de actitud turística fue otorgada por parte del Instituto Costarricense de Turismo, en la sesión ordinaria número: 6041, artículo 5, del 27 de agosto del 2018, publicado en Diario Oficial La Gaceta número 199, del 29 de octubre del 2018.
- VI. Por ser el área menor, en el proceso de Renovación no se requiere publicación de edicto
- VII. La sociedad solicitante aporta los requisitos: visible a los folios del 310 al 342
- Certificación Literal de Personería Jurica
 - Certificación de la Composición Accionaria de la Concesionaria
 - Cédula de identidad del señor Robert C. van der Putten, representante legal de la concesionaria
 - Estudio Registral de la Concesión
 - Plano Catastrado de la Concesión y su respectivo reemplazo.
- VIII. Que se corrobora la adecuación de la parcela, su área y su uso con el Plan Regulador Sector Costero Peñón de Ario aprobado por el INVU,4386, artículo 9, del 17 de febrero de 1994, por el Instituto Costarricense de Turismo en sesión Ordinaria N° 4448, artículo 2º, inciso 5, del 6 de abril de 1994; adoptado por la Municipalidad de Puntarenas en sesión extraordinaria N° 170, artículo 1, inciso f, del 05 de enero del 2000 y publicado en la Gaceta N° 50 del 10 de mayo del 2000.
- IX. Existe un informe de avalúo actualizado N°CYV-AV-009-2020, realizado por el Topógrafo **Municipal Rodrigo Vásquez Quirós**, establece el valor unitario por metro cuadrado en la suma de **₡9 555.00** (nueve mil quinientos cincuenta y cinco colones exactos), siendo el valor total del terreno la suma de **₡ 67 270 631. 28** (Sesenta y siete millones seiscientos treinta unos mil colones con veintiocho céntimos), asimismo, porcentaje del canon según la zonificación de Zona Residencial Recreativa (uso condicional) **(ZRR) 4%** correspondiente a **₡2 246 022.40** (dos millones doscientos cuarenta y seis mil veintidós colones con cuarenta céntimos), Zona de Protección **(ZPR) 2%** corresponde a **₡222 401.43** (doscientos veintidós mil cuatrocientos un colon con cuarenta y tres céntimos), razón por la cual se establece un monto total a cancelar por concepto de canon la suma de **₡2 468 423.82** (dos millones cuatrocientos sesenta y ocho mil, cuatrocientos veintitrés colones con ochenta y dos céntimos, visible a 179-182.
- X. La sociedad DARACLA R:D: S.R.L. cedula jurídica 3-102-289239 se ajusta a las disposiciones de la Ley 6043, Ley de Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.
- XI. Se recomienda la renovación anticipada de la concesión por un plazo de VEINTE AÑOS

POR TANTO

Esta comisión especial de zona marítimo terrestre con base en el artículo 34 inciso g, y 49 del Código Municipal **DICTAMINA:**

1. Recomendar al Concejo Municipal se apruebe la Renovación de la Concesión, solicitada por la sociedad, DARACLA R:D: S.R.L. cedula jurídica 3-102-289239, folio real 6-1458-Z-000, por un área 6,880 metros cuadrados cuya naturaleza corresponde para 5,754 metros cuadrados para Zona Residencial Recreativa, (con uso condicional de cabinas) y 1,126 metros cuadrados para Zona de Protección, para la totalidad del área. Por un periodo de veinte años y autorizar al Intendente a firmar el contrato de concesión ES TODO.

ACUERDO N°4

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 4.1. “Acoger en todas sus parte el dictamen presentado por la comisión de zona marítimo terrestre”. **ACUERDO UNANIME**

4.1. Aprobar la Renovación de la Concesión, solicitada por la sociedad, DARACLA R:D: S.R.L. cedula jurídica 3-102-289239 por un área 6,880 metros cuadrados cuya naturaleza corresponde para 5,754 metros cuadrados para Zona Residencial Recreativa, (con uso condicional de cabinas) y 1,126 metros cuadrados para Zona de Protección, para la totalidad del área. Por un periodo de veinte años

4.3. Autorizar al Intendente a firmar el respectivo contrato de concesión". ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales Eric Salazar Rodriguez, Minor Centeno Sandi, Manuel Ovarles Elizondo, William Morales Castro y Eduardo Sanchez Segura

ARTICULO VII. INFORME DE LA ASESORA LEGAL

- a. Llegó un nuevo recurso de la ANEP con respecto a los salarios globales por no respuesta, aunque ustedes si contestaron, hoy se le dio respuesta a la sala.

ARTICULO VIII. INFORME DE LA INTENDENCIA Y LA ADMINISTRACION

- a. **Sr. Diego Céspedes Núñez. Técnico Recurso Humano y Favio Lopez Chacon. OFICIO RH-091-2023. ASUNTO: CIERRE DE OFICINAS PARA ATENCION AL PUBLICO FIN Y PRINCIPIO DE AÑO.**

Estimados Señores

Por medio de la presente les saludo y deseo éxitos en sus funciones diarias, de la manera más atente procedo a indicarles que esta Administracion del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano, continua en su ardua labor para que este Distrito se desarrolle hacia en mejor futuro.

Para este fin y principio de año al igual que la mayoría de las instituciones públicas realizaremos el cierre de las Oficinas Municipales para atención al público, dejando deshabilitado cualquier atención al público.

Que durante esa semana hay 2 días feriados de pago obligatorio, detallados de la siguiente manera: 25 de diciembre y 01 de enero feriados de ley.

Por tanto, procedemos a solicitarles se tome el acuerdo respectivo para el cierre de las oficinas Municipales para la atención al público desde el 26 de diciembre hasta el 31 de diciembre, quedando de esta manera cerrada la atención al público desde el 25 al 01, regresando a labores normales el 02 de enero de 2024. Lo anterior con el fin de realizar la publicación en el diario oficial la Gaceta.

Quedando a excepción de este cierre los Servicios Esenciales del Concejo Municipal de Distrito de Cóbano.

CONSIDERANDO:

- ❖ Que se ha conocido el OFICIO RH-091-2023 firmado por el Sr. Diego Céspedes Núñez. Técnico Recurso Humano y Favio Lopez Chacon, Intendente, mediante el cual solicitan el cierre de oficinas para atención al público para el fin y principio de año.

ACUERDO N°5

Con cinco votos presentes a favor SE ACUERDA: 5.1. Dispensar del trámite de comisión, artículo 44 del código municipal". ACUERDO UNANIME Y FIRME

5.2. Aprobar el cierre de las Oficinas Municipales, para atención al público, del 25 al 31 de diciembre del 2023 y el 01 de enero del 2024, inclusive, regresando a labores el día martes 02 de enero del año 2024, a fin de que los funcionarios disfruten de sus vacaciones.

5.3. Indicar que los servicios esenciales que brinda este Concejo quedan exentos de este acuerdo y la administración debe realizar un plan a fin de que el servicio no se vea afectado.

5.4. Recordar que debido a que por Ley los Concejos Municipales deben sesionar ordinariamente una vez a la semana, este Concejo sesionará de forma normal el día 26 de diciembre". Votan a favor los Concejales William Morales Castro, Eduardo Sánchez Segura, Manuel Ovarles Elizondo,

Eric Salazar Rodriguez y Minor Centeno Sandi. Se somete a votación la aplicación del artículo 45 del código municipal el cual se aprueba en todas sus partes, quedando el anterior acuerdo UNANIME Y DEFINITIVAMENTE APROBADO

b. MA. Ana Cristina Quiros Soto. Coordinadora Dpto. ZMT. Y Favio Lopez. Intendente. OFICIO ZMT-303-2023. ASUNTO. Solicitud de autorización para hipotecar concesión a nombre de la sociedad Estrella de Santa Teresa S.A.
PRESIDENTE. SE DA PASE A LA COMISION DE ZONA MARITIMO TERRESTRE

- c. Les estamos invitando a participar en la tercera edición del festival de la luz el próximo sábado 9 de diciembre. Se insta a los comercios a presentar su carroza, habrá presentación de bandas de marcha importantes del país, concursos de retahílas con el tema de COBANO DE MIS AMORES y otras actividades culturales y encenderemos el árbol de navidad.

CONSULTAS

WILLIAM. El trabajo de Las Delicias

FAVIO. La lluvia ha afectado mucho a partir de mañana iniciamos de nuevo con un mantenimiento preventivo, a partir de mañana se está iniciando del cementerio al sector del mariposario, también ese tramo para que lo sepan tiene una intervención importante aprobada por este Concejo para a partir de enero con un proyecto de asfaltado, pero mientras tanto se hace mantenimiento preventivo

WILLIAM. Después se puede atender playa Carmen

FAVIO. Si hubo un error de comunicación debió haberse atendido hoy de madrugada, pero no se hizo, mañana debería amanecer este tramo reparado y después continuaría desde la Lora hacia adelante ese va hacia Santiago-Manzanillo, Manzanillo - Rio Negro, Rio Negro - Cobano y Cobano -Rio Negro.

MINOR. Y la Menchita hace falta lastre, después del Rio Negro

FAVIO. La parte de lastre después de va a atender, el tema del asfaltado del Rio Cóbano hasta la clínica esta ruta ya cumplió su vida útil sin embargo tenemos un combo importante autorizado para poder iniciar con un bacheo y poder tapar todos los huecos de esta ruta y que este bien para el cierre de año y para el próximo año asignarle fondos para construirla nueva con una calidad como los que venimos haciendo que garanticen un producto por más de diez años

KEMLY. Que paso con la calle de Camboya

FAVIO. Esa viene en un paquete de proyectos para el próximo mes

ERIC. Seria bueno que el paquete de proyecto que vienen próximamente

FAVIO. No hemos hecho el comunicado todavía porque el departamento de ingeniería está redactando las órdenes de compra que son los que oficializan los diferentes proyectos hay algunos que no se va a poder licitar por diferentes razones técnicas no da el tiempo, cuando sepamos que vamos a hacer o ejecutar haremos un comunicado para que tanto el Concejo como la población sepan que se va a ejecutar y eso sería antes del viernes

ERIC. Sería bueno porque previo a la sesión unos compañeros estaban comentando que a veces se están iniciando trabajos la gente les pregunta y no están enterados seria bueno que antes de iniciar los proyectos se nos comunique tanto por la gente que nos sigue por Facebook y así estar enterados esa es la inquietud que tienen

FAVIO. El paquete de proyectos oficial va a salir prontamente pero actualmente estamos interviniendo entre Mal País y Playa Carmen, del tanque del agua a Rio Negro que incluye las dos quebradas que hay en ese sector. Antes del 22 de diciembre El CONAVI va a recibir las ofertas para el asfaltado del cruce de Playa Carmen a Catana, el enero posiblemente estén adjudicando.

KEMILY. En ese paquete viene el trecho de San Isidro

FAVIO. NO todo el trecho, pero si la parte más deteriorada

MANUEL. ¿Qué paso con lo del estadio, usted un día se retiró de la sesión porque iba para una reunión quiero saber que negociación se hizo?

FAVIO. Absolutamente nada, hay una situación compleja que no voy a profundizar sim embargo un grupo de cobaneños organizados formaron un comité privado en el cual está la familia Jimenez e hicieron una alianza y están haciendo una importante inversión privada en ese estadio para recuperarlo yo los estoy apoyando por eso se están haciendo inversiones hay también un importante aporte de parte de la familia Jimenez

MANUEL. Me preguntaron si los negocios que están en el aeropuerto están al día con lo que la ley indica. Y entiendo que en estos días el ministerio de salud cerro unos negocios de esos porque no tenían el permiso de funcionamiento

FAVIO. No tengo información sobre eso, no se si todos tienen patentes. Sería que el mismo usuario interesado se dirija al Dpto. de patentes y pregunte por el negocio específico porque hay varios

MANUEL. También me dijeron que hay problemas con los taxistas informales

¿Como le fue ahora que fue a representar a Costa Rica a México?

FAVIO. El próximo martes estaría presentando el informe es una oportunidad para el país, pero sobre todo para Cobano quien va a ser el beneficiado con la alianza que se estableció. Una alianza iberoamericana

CARLOS. ¿La intervención que se va a hacer en playa Carmen se le va a echar lastre?

FAVIO. De momento no hay lastre, los permisos para el lastre han estado siendo saboteados por así decirlo, por gente que tiene intereses privados, pero sin embargo se están haciendo las gestiones para que la muni tenga su propia fuente de lastre y no tener que pagar sumas exorbitantes por lastre. Con respecto a las concesiones, sobre el río Ario hay por lo menos cinco solicitudes de empresas privadas, lo cual lo permite las leyes costarricenses, tener una concesión de extracción de lastre y comercialización. Eso quiere decir que las personas que se oponen para el Concejo tenga su propia concesión no está haciendo ninguna acción para que las empresas privadas exploten y vendan el lastre, estos procesos de solicitudes están bien adelantadas y van desde San Ramon de Ario a Paquera donde nace el río Ario. Yo esperaré que esto se logre resolver y estamos haciendo las gestiones para poder tener por lo menos una concesión. La mayoría de las rutas del distrito están en tierra porque ha sido muy difícil que la municipalidad tenga acceso al lastre. Y esas personas que se oponen a que la municipalidad tenga su concesión hacen el trabajo mucho más difícil.

Todos tenemos derecho a pedir y la ley permite que el sector privado y público pidan, el público tiene prioridad sobre el privado, pero yo no puedo pedir todo el río, solo puedo pedir una concesión de 2 kilómetros y el río tiene 27 kilómetros y eso significa que aguas arriba o abajo va a ver un privado pulseando una concesión, hay cinco concesiones privadas en trámite y esas en algún momento van a tener la posibilidad de comercializar el río y explotar el lastre. La gente que se opone que son pocos gracias a Dios, porque es un privado con nombre y apellido que es lo que quiere, pues obligar al municipio a comprar a las empresas privadas, es un negocio que la muni les compre a ellos y no es un negocio que la muni tenga acceso gratis al lastre. De las secciones que nosotros estamos pidiendo autorización son dos kilómetros que queremos explotar de manera correcta solo que no ha sido sencillo lidiar con gente enemiga de su pueblo que va y dice un poco de mentiras al ministerio del ambiente y eso asusta al todo el mundo, pero los encargados han visto que hemos actuado correctamente.

KEMILY. Que pena porque los caminos están pésimos

FAVIO. Si lo que pasa es que es una cuestión política y tengo que decirlo aquí que no ven el interés del pueblo, sino que quieren meterse con el intendente para que quede mal. Hay que entender que quienes se oponen a que la municipalidad tenga un beneficio no está perjudicando al Intendente está perjudicando al pueblo

ARTICULO IX. CORRESPONDENCIA

a. Flory Elay Paniagua / por Omar Fernández. Presidente ADIC. ASUNTO. SOLICITUD DE PATENTE TEMPORAL DE LICORES

CONSIDERANDO

- Que la Asociación de Desarrollo Integral de Cobano ha solicitado patente temporal de licores para explotar en el salón los caraos el día 09 de diciembre del 2023 a partir de las 6.30 pm y hasta las 2.30 a.m. del día 10 de diciembre del 2023.

ACUERDO N°6

Con Cinco votos a favor SE ACUERDA: “6.1. Dispensar del trámite de comisión”. ACUERDO UNANIME Y FIRME

6.2. Aprobar patente temporal de licores solicitada por la Asociación de Desarrollo Integral de Cobano a utilizar en una feria que realizarán en salón los caraos el día el día 09 de diciembre del 2023 a partir de las 6.30 pm y hasta las 2.30 a.m. del día 10 de diciembre del 2023”. ACUERDO UNANIME. Votan a favor los Concejales William Morales Castro, Eduardo Sánchez Segura, Manuel Ovarles Elizondo, Eric Salazar Rodríguez y Minor Centeno Sandi

b. Dr. Juan Ledezma Director. Área de Salud Peninsular. OFICIO MS-DRRSPC-DARSPE-OS-101-2023. ASUNTO. Orden Sanitaria recolección de basura.

FAVIO. Ya eso se solucionó.

PRESIDENTE. Por ser un asunto administrativo se da pase a la Intendencia

- c. **Sr. Rolando Portilla. Correo Electrónico. ASUNTO.** Solicitud de respuesta sobre sendero peatonal público y evacuación de aguas pluviales en lote del INDER ubicado frente a la Iglesia Católica en Santa Teresa. Solicitudes realizadas desde el 2023

PRESIDENTE. Se da pase a la administración y se les solicita un informe de respuesta en un periodo de 15 días una vez notificado este pase

- d. **Junior David Ramos. Departamento Control Minero. Copia de OFICIO DGM-RCH-211-2023. ASUNTO.** Informe de inspección sitada 43270-2023. (caso 4) Propiedad ubicada en Barrio La Menchita. Extracción de materiales y comercialización sin permiso.
PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION. DPTO. PATENTES

- e. **Junior David Ramos. Departamento Control Minero. Copia de OFICIO DGM-RCH-210-2023. ASUNTO.** Informe de inspección sitada 43270-2023.(caso 3) Propiedad ubicada en poblado Maria Cruz. Extracción de materiales y comercialización sin permiso.
PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ADMINISTRACION DPTO DE PATENTES.

- f. **Katherine Gomez. ASUNTO.** Clausulas fundación Athetikat Santa Teresa. Clausula segunda: Del Domicilio- La fundación tendrá su domicilio en Puntarenas, Paquera, Tambor, Los Delfines Country Club, Villa Numero 3.
PRESIDENTE- Esa fundación tiene su domicilio en Paquera deben ir al Concejo de allá, no podemos nosotros nombrar el representante.
Informar a la fundadora

- g. **Annette Fischel Quiros. ASUNTO.** Impugnación de acuerdo del Concejo. Petición de suspensión de procedimientos en planes reguladores Costeros. OFICIO DE REFERENCIA CMC-S-453-2023.
PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ASESORA LEGAL

- h. **Juan Ignacio de la Espriella Rodriguez.** Presidente ADI Mal País-Santa Teresa. ASUNTO. Recurso de revocatoria con apelación contra acuerdo del Concejo.
PRESIDENTE. SE DA PASE A LA ASESORA LEGAL

ARTICULO X. INFORME DE LOS CONCEJALES

WILLIAM. Nosotros habíamos presentado una moción para lo del reductor de Florida Pero que paso.

FAVIO. Yo les recomendó pasar una nueva misión al Ing. Del Conavi encargado de la zona.
*****U.L.*****

PRESIDENTE. Al ser las diecinueve horas con diez minutos se cierra la sesión. Buenas Noches.

Sr. Eric Salazar Rodriguez
PRESIDENTE

Sra. Roxana Lobo Granados
SECRETARIA