

MUNICIPALIDADES

MUNICIPALIDAD DE GOLFITO

Se transcribe el artículo primero, aparte dos) de la sesión extraordinaria número nueve, celebrada por el Concejo Municipal de Golfito, a las quince horas del día dieciséis de agosto del año dos mil uno, que literalmente dice:

Artículo primero - Aparte dos). Se conoce informe de la Comisión de Zona Marítima Terrestre que en su aparte número dos, reza:

2. Plan Regulador de uso de suelo de Playa Banco, distrito de Pavón del cantón de Golfito, provincia de Puntarenas, elaborado a solicitud del señor Peter Aspinal Murray, quien presentó documentos de aprobación por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y del Instituto Costarricense de Turismo, sobre la modificación de las láminas de viabilidad y zonificación del Proyecto al Plan Regulador. Su localización: Escala 1:50.000; coordenadas Lambert: 258.15N - 557.15E y 256.6N - 558.6E. El sector costero fue demarcado por el Instituto Geográfico Nacional en el año 1996, y comprende los mojones del 201 a 247 consecutivamente.

XI.6.2. Regulaciones.

a. Plan Regulador de Uso del Suelo (Ver mapa N° 15)

Para efectos de este reglamento, al sector de Playa Banco se le asignan los siguientes usos indicados como zonas a solicitud del INVU:

- a. Zona turístico (Hotel Albergue, cabinas, bungalows) (Z.T).
- b. Zona Vivienda Recreativa - Turístico (Z.V.R-T).
- c. Zona Comercial (Z.C).
- d. Zona Agropecuaria (Z.A).
- e. Zona de Parque y Áreas Verdes (Z.P-A.V).
- f. Zona Forestal y de Protección (Z.P-P).
- g. Zona Núcleo de Playa (Z.S.T).
- h. Zona Centro de Investigación de Flora y Fauna y Tortugas Marinas (Z.C.I).
- i. Zona Área de Protección y Reserva Ecoturística.

Todas las anteriores zonas están identificadas en el mapa del plan regulador N° 15 adjunto.

Estas cubren las siguientes áreas:

	Hectáreas	%
Zona Turístico	2,95	13,0
Zona Vivienda Turística Recreativa	4,60	20,3
Zona Comercial	0,34	1,50
Zona Agropecuaria	3,56	15,6
Zona Parque y Area Verde	0,40	1,75
Zona Forestal y de Protección	7,16	31,6
Zona Núcleo de Playa	0,13	0,56
Zona Centro de Investigación	2,97	13,5
Zona de Protección y reserva Ecoturística	0,50	2,21

Las regulaciones para cada zona son las siguientes:

1. Zona turística (Hotel, albergue, cabinas) (Z.T):

- 1.1. Propósitos: Permitir el desarrollo de servicios de hospedaje, preferiblemente de tipo albergue o cabinas dirigidos al segmento de ecoturismo, servicios de gastronomía y conexos para el turista o visitante que pernocte en este sector costero.
- 1.2. Localización: Esta zona está localizada detrás de los mojones 229 hasta 242 metros. Gran parte de esta está fuera de los 150 metros arrendables. En la actualidad existe el albergue Fiskita ubicada detrás de la franja de la zona marítimo terrestre (terreno privado) en la parte superior del acantilado muerto, detrás de los mojones 229 y 240 + 10 metros.
- 1.3. Usos permitidos: Los usos permitidos en esta zona son la de hoteles pequeños, de tipo albergues o agrupación de cabinas con restaurant, y cafetería, áreas de deporte liviano. Se incluyen áreas verdes, de recreación pasiva, piscinas senderos, miradores.
- 1.4. Usos condicionales: Los usos condicionales en esta zona son la de uso agrícola con siembra de frutales.
- 1.5. Usos conflictivos: Todo aquel uso que no sea de índole turística o agropecuaria (condicional).
- 1.6. Requisitos: El interesado o solicitante para una concesión deberá acatar los requisitos de los artículos 54, 55 y 56 del Reglamento de la Ley N° 6043 y los artículos 31, 33 y 37 de la misma ley. El proyecto o desarrollo para el área solicitada en concesión debe presentarse con la siguiente información mínima: nombre y dirección del solicitante, nombre del proyecto, linderos del proyecto, indicación de área a desarrollar, plano catastrado de la propiedad, plano de ubicación de las instalaciones, plano de curvas de nivel y cobertura vegetal, plano de vialidad, plano de organización y tratamiento de áreas verdes, anteproyecto de las instalaciones, secciones típicas, longitudinales y transversales, estudio de viabilidad económica, con detalle de presupuesto, estimado de la inversión y forma de financiamiento, estudio de abastecimiento de agua potable,

estudio de recolección y tratamiento de aguas servidas y aguas negras (especial énfasis en este último aspecto). El diseño espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:

Superficie mínima:	0,75 hectárea
Superficie máxima:	3 hectárea
Retiro frontal:	10 m
Retiro posterior:	10 m
Retiro lateral:	10 m
Cobertura máxima:	40%
Altura máxima:	7 m.
Áreas de zona verde mínima:	30%
Vías internas:	5%
Densidad máxima:	50 personas/Ha de proyecto. *

Nota: * Recomendación expresa del ICT. Además deberán cumplirse todas las normas relativas para este tipo de proyecto que se establece en las Leyes de Planificación Urbana, Reglamento de Construcciones y Fraccionamiento de Urbanizaciones.

1.7. Concesiones: De acuerdo a lo establecido a la Ley N° 6043 y su reglamento.

2. Zona Viviendas Turística - Recreativa (Z.V.T-R):

- 2.1. Propósitos: Zona destinada a viviendas turísticas-recreativas unifamiliares de baja densidad.
- 2.2. Localización: Las zonas turísticas - recreativas se localizan detrás de los mojones 201+5 metros al mojón 210 y 242 al 246 + 5 metros.
- 2.3. Usos permitidos: Vivienda o cabina unifamiliar con o sin piscinas.
- 2.4. Usos condicionales: Cabinas, Agrícola (frutales).
- 2.5. Usos conflictivos: No se permitirá usos comerciales como abastecedores de alimentos, panaderías, reposterías, almacenes, cantinas, industrias, bodegas, talleres, salón de baile, discotecas, así como cualquier otra actividad que emita o genere malos olores, ruidos, vibración o contaminación del aire, suelo y el agua. Tampoco se permiten albergues, tiendas, cantinas, bares, etc.
- 2.6. Requisitos:

Superficie mínima:	500 m2.
Superficie máxima:	2 000 m2
Frente mínimo:	15 metros
Frente máximo:	30 metros
Retiro frontal:	5 metros
Retiro lateral:	3 metros
Cobertura máxima:	40%
Altura máxima:	6 metros

2.7. Concesión: De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su reglamento.

Nota: A solicitud del INVU (sin fundamento legal ni técnico) quedan prohibidos los mezanines en la zona de vivienda. La consultora Sinergia 69 se exime de cualquier responsabilidad con respecto a esta norma ya que un plan regulador del uso del suelo no puede variar un Reglamento de Construcción promulgado por decreto a nivel nacional.

3. Zona Comercial:

- 3.1. Propósitos: Zona dedicada al comercio de bienes y servicios de consumo del visitante o turista.
- 3.2. Localización: Las zonas comerciales se localizan detrás del mojón 208+10 metros hasta el mojón 210 y mojón 246+5 metros y mojón 247.
- 3.3. Usos permitidos: En dicha zona se permitirán restaurantes, cafeterías, sodas, venta de artesanía y souvenirs, tiendas, miniabastecedores, venta de artículos deportivos, tiendas de artículos de pesca.
- 3.4. Usos condicionales: Oficinas o sedes de fundaciones y asociaciones dedicadas a la protección del ambiente y la fauna.
- 3.5. Usos conflictivos: No se permitirá en esta zona: industrias, centros o depósitos de acopio de pesca, gasolineras, bodegas, discotecas, bares, salones de baile, almacenes, talleres así como cualquier otra actividad que emita o genere malos olores, ruidos, vibración o contaminación del aire, suelo y el agua. Tampoco se permiten albergues, cabinas, cantinas, etc.
- 3.6. Requisitos:

Superficie mínima:	600 metros2
Superficie máxima:	1 000 metros2
Frente mínimo:	10 metros
Frente máximo:	20 metros
Retiro frontal:	5 metros
Retiro lateral:	2 metros
Cobertura máxima:	60%
Altura máxima:	4 metros

Nota: Se aclara que la superficie mínima indicada es a solicitud del INVU.

La consultora Sinergia 69 se exige de cualquiera responsabilidad con respecto a la norma ya que un plan regulador del uso del suelo no puede variar lo que indica el reglamento y la Ley N° 6043 el cual está vigente siendo el mínimo 150 metros². En la zona fuera de la regulación de la Ley 6043 y su reglamento se aplicarán las normas del INVU y de la Municipalidad.

3.7. Concesión: De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su reglamento.

4. Zona Agropecuaria (Z.A.):

4.1. Propósitos: Zona dedicada a actividades agropecuarias específicamente el cultivo de frutas. Opcionalmente puede cultivarse vegetales, especies y otros cultivos exóticos. Se incluyen las áreas de pastoreo de caballos. Se recomienda el desarrollo de un centro de investigación y de parcelas demostrativas de nuevos cultivos sostenibles para esta área específica.

4.2. Localización: La zona se localiza en su mayor parte en la terraza costera detrás de los mojones 217+5 metros hasta el mojón 237.

4.3. Usos permitidos: Cultivos agrícolas tropicales, áreas de pastoreo para equinos, etc.

4.4. Usos condicionales: vivienda (máximo una por hectárea) Silvicultura y renovación de bosque natural.

4.5. Usos conflictivos: Cualquier uso que no sea de carácter agropecuario o agroforestal.

4.6. Requisitos: Ninguno (Nota: Temporalmente permanecerá la pista de aterrizaje rústica).

4.7. Concesión: De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su reglamento.

5. Zona de Parque y Áreas Verdes (Z.P.-A.V.):

5.1. Propósitos: Zona destinada a parque y área verde. En estas áreas debe mantenerse la cobertura forestal existente y mejorarla.

5.2. Localización: La zona de parque y áreas verdes se localiza detrás de los mojones 201+15 metros y 209.

5.3. Usos permitidos: Senderos, bancas, quioscos no permanentes para observación de la fauna y flora.

5.4. Usos condicionales: Ninguno.

5.5. Usos conflictivos: Cualquier uso que no sea de carácter de parque y área verde.

5.6. Concesión: No se otorgan concesiones en esta área. En esta zona es responsabilidad de los concesionarios adyacentes o colindantes velar para que se mantenga dicho uso, proteger dicha área y asegurar su uso público en coordinación con la Municipalidad de Golfito. La Municipalidad de Golfito es a su vez la responsable del control y vigilancia de dichas áreas las cuales no pueden estar en abandono ni tampoco permitir su invasión, alteración o cambio de uso.

6. Zona de Uso Forestal y de Protección:

1. Propósitos: Área destinada a la reforestación o mejoramiento de la cobertura forestal existente con el objetivo de estabilizar las laderas de pendiente alta propensas a derrumbes y desprendimientos, controlar la escorrentía y mantener el equilibrio hidrológico en quebradas y cárcavas. Estas áreas pueden ser explotadas comercialmente. Incluyen las áreas de lomeríos y laderas empinadas y otras áreas que son de aptitud forestal. Estas áreas no son aptas para actividades agropecuarias. Son áreas de interés ecológico y de nichos para la fauna silvestre.

6.2. Localización: La zona cubre en su mayor parte el frente del acantilado muerto detrás de los mojones 216 al 237 + 20 metros, y del mojón 238 al 247.

6.3. Usos permitidos: Bosque natural, reforestación con árboles maderables o crecimiento en sucesión de bosque natural.

6.4. Usos condicionales: Senderos de observación de la flora y fauna.

6.5. Usos conflictivos: Cualquier uso que no sea el uso asignado.

6.6. Concesión: De acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su reglamento.

7. Zona de Núcleo de Playa (Z.S.T):

7.1. Propósitos: Zona destinada a ubicar instalaciones de servicio sanitario, guardarropa, área de picnic y parqueo para el visitante diario o el turista.

7.2. Localización: La zona se localiza detrás de los mojones 234 + 25 metros y 236.

7.3. Usos permitidos: Rancho, servicios sanitarios, guardarropa, área de picnic y parqueo.

7.4. Requisitos: A solicitud del INVU y de manera hipotética se adjuntan algunas normas y/o especificaciones de la zona de núcleo de playa:

Superficie mínima:	1 300 metros ²
Superficie máxima:	1 300 metros ²
Retiro frontal de las edificaciones:	5 metros

Retiro lateral:	5 metros
Cobertura máxima por edificaciones:	30%
Altura máxima:	7 metros
Tipo de construcciones:	Livianas-Rústicas

7.5. Usos condicionales: Ninguno.

7.6. Usos conflictivos: Cualquier uso que no sea el asignado.

7.7. Concesión: De acuerdo a la Ley N° 6043 con la salvedad de que la dicha zona es servicio público.

8. Zona Centro de Investigación de Flora, Fauna y Tortugas Marinas (Z.C.I):

8.1. Propósitos: Zona para localizar un centro de investigación de la flora y fauna de la localidad, desarrollo de parcelas demostrativas y microrefugios de fauna (Iguanas) además de protección y control de nidaje de tortugas.

8.2. Localización: La zona se localiza detrás de los mojones 209 -219+25 metros.

8.3. Usos permitidos: Centro o estación de investigación, senderos, parcelas demostrativas, viveros.

8.4. Requisitos: A solicitud del INVU y de manera hipotética se adjuntan algunas normas y/o especificaciones del Centro de Investigación:

Superficie mínima:	32 509 metros ²
Superficie máxima:	32 509 metros ²
Frente mínimo:	
Frente máximo:	
Retiro frontal:	10 metros
Retiro lateral:	5 metros
Cobertura máxima:	10%
Altura máxima:	5 metros

8.5. Usos condicionales: Ninguno.

8.6. Usos conflictivos: Cualquier uso que no sea el asignado.

8.7. Concesión: De acuerdo a la Ley N° 6043 con la salvedad de la concesión es específica (Centro de Investigación). Solo una concesión se debe otorgar no siendo permitido la subdivisión de la zona.

9. Zona de Protección y Reserva Ecoturística (mono Tití) (Z.P.-R.E.):

9.1. Propósitos: Zona de protección y reserva ecoturística del mono Tití constituido por un "palmar" de Palma Real y Bambuzal.

9.2. Localización: La zona se localiza detrás de los mojones 239 +10 metros y 240+10 metros.

9.3. Usos permitidos: Centro o estación de investigación, senderos sitios de observación.

9.4. Requisitos: A solicitud del INVU y de manera hipotética se adjuntan algunas normas y/o especificaciones del Centro de Investigación:

Superficie mínima:	5 000 metros ²
Superficie máxima:	5 000 metros ²
Frente mínimo:	
Frente máximo:	
Retiro frontal:	5 metros
Retiro lateral:	5 metros
Cobertura máxima:	5%
Altura máxima:	5 metros

9.5. Usos condicionales: Ninguno.

9.6. Usos conflictivos: Cualquier uso que no sea el asignado.

9.7. Concesión: De acuerdo a la Ley N° 6043 con la salvedad de la concesión es solo una, específica de reserva y zona de protección.

XI.6.3. Sanciones: La contravención a las normas del presente reglamento se sancionarán de la siguiente manera:

a. La instalación de actividades en edificios ya existentes que implique un uso inconciliable con la zonificación establecida ya sea un uso conflictivo o un condicional no autorizado se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la actividad penal en que se incurra.

b. El Concejo Municipal de Golfito suspenderá toda obra que se ejecute en contra de la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.

c. Se aplicará 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 la violación del mismo.

XI.7 Modificación de este reglamento y vigencia:

Las modificaciones y variantes que se deseen introducir al presente reglamento se someterá al criterio técnico del ICT y a la tramitación prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, como a lo previsto en la Ley de Administración Pública y las regulaciones que rigen en la Procuraduría General de la República.

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

