



Año CXXXVIII

San José, Costa Rica, lunes 9 de mayo del 2016

72 páginas

ALCANCE N° 71

PODER LEGISLATIVO

PROYECTOS

PODER EJECUTIVO

DECRETOS

ACUERDOS

INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS

RÉGIMEN MUNICIPAL

RÉGIMEN MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ

APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN REGULADOR INTEGRAL ACANTILADOS AL NORTE DE PLAYA EL JOBO-PUNTA MANZANILLO

Considerando que el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) mediante la Sesión Ordinaria de Junta Directiva No. 5923, artículo 5, inciso III, celebrada el día 14 de marzo del 2016; el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en su oficio C-UCT-00T-21-03-2016 del 01 de abril del 2016, aprobaron el Plan Regulador Integral Acantilados al Norte de Playa Jobo-Punta Manzanillo, dando por finalizado el proceso de aprobación institucional que establece la Ley No. 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre. Por lo anterior, el Concejo Municipal del cantón de La Cruz, en el artículo III.10 de la Sesión Ordinaria No. 12-2016 celebrada el 7 de abril del 2016, acordó adoptar el Plan Regulador Integral Acantilados al Norte de Playa Jobo-Punta Manzanillo, por lo que se procede a la presente publicación de los mapas y Reglamento de Zonificación para su oficialización y entrada en vigencia.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Artículo 1: Establecimiento del Reglamento y Objetivos

La Municipalidad del Cantón de La Cruz, atendiendo a las disposiciones de la Ley N° 6043, sobre la Zona Marítimo - Terrestre y reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos en el Sector Turístico Costero *entre los acantilados al norte de Playa El Jobo y Punta Manzanillo (PRI-JM)*, del Distrito La Cruz, dicta el presente "*Reglamento de Zonificación*" y que será aplicable a la Zona Marítimo - Terrestre, entre los mojones N° M-271 y M-235, colocados por el IGN. El área total del plan regulador abarca 1.743.080 m² (incluyendo el Patrimonio Natural del Estado) y se extiende por aproximadamente 8.7 km de longitud en frente costero, ver mapa adjunto, entre las siguientes coordenadas geográficas CRTM-05 (*IGN, Hoja Bahía Salinas, escala 1:50000*):

Límite Norte: 1.221.406 N / 310.043 E

Límite Sur: 1.217.806 N / 310.689 E

Forma parte de este Reglamento el Mapa de Zonificación, como documento de referencia, en el cual se localizan todas las zonas contempladas en el mismo y la vialidad, que se incluye al final de este Reglamento. La Zonificación tiene como objetivo orientar el desarrollo físico del área en mención, con el fin de:

- a. Responder a las características del espacio investigado, las cuales indican una vocación particular para un desarrollo turístico sustentable y de mediana densidad.
- b. Favorecer la conservación y protección de todos aquellos terrenos que por sus condiciones no deban ser utilizados para el desarrollo y que son base para las actividades turísticas.
- c. Fomentar una política de desarrollo acorde con la vocación del área y que coadyuve a mejorar las condiciones paisajísticas del sitio.
- d. Contribuir al desarrollo económico regional y la calidad de vida de los habitantes en el entorno inmediato al área sujeto del Plan Regulador.
- e. Lograr el cumplimiento de las normas de la Ley N° 6043 y su reglamento, en lo relacionado al uso del suelo en el sector costero.

Artículo 2: Definiciones

- a. **Acceso:** Vía hacia donde da frente un solar o propiedad.
- b. **Actividades turísticas:** Todas aquellas que por su naturaleza recreativa o de esparcimiento y por estar relacionadas con el turismo, tengan como finalidad accesoria la prestación de servicios al turista, tales como transporte, venta de productos típicos o artesanales y manifestaciones culturales. Para cualquier calificación debe considerarse la normativa existente en el Decreto Ejecutivo No. 25226-MEIC-TUR.
- c. **Albergue:** Es un tipo de establecimiento de características rústicas confortables, que brinda alojamiento en especial a deportistas o grupos unidos por un interés o actividad común. Hay varias modalidades, entre ellas, refugios de montaña, albergues o campos de pesca, albergues de playa, campestres o juveniles, cuyas características y servicios adicionales varían de acuerdo a su especialización, y con base en ellos se les dará la denominación más apropiada.
- d. **Altura de edificaciones:** Es la distancia vertical que existe del nivel del suelo al punto más alto de la edificación.
- e. **Altura máxima:** Establecida del terreno al punto de cumbrera de la edificación.
- f. **Amueblado:** Conjunto de elementos urbanos, tales como bancas, basureros, mesas, postes, albergues, señales y rótulos que sirven de apoyo a los servicios para comodidad del usuario.
- g. **Área de Piso:** es la superficie total de las plantas de una estructura.
- h. **Área Urbana:** es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de la población.
- i. **Área Verde:** Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público, comunal, destinadas a la recreación y ornamentación.
- j. **Atractivos turísticos:** elementos naturales, culturales o hechos sociales que pueden, por sus propias características, ser concebidos y utilizados como causa suficiente para motivar o perpetuar el desplazamiento turístico.
- k. **Bungalow:** Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno más dormitorios y baño privado, dependen de una entrada principal, recepción, y puede brindar el servicio de restaurante, bar, tiendas de souvenir.
- l. **Categoría de uso del suelo:** conjunto de usos del suelo que se relacionan entre sí y funcionan conjuntamente para cumplir objetivos, metas y políticas de planificación costera.
- m. **Campamentos:** Es un tipo de establecimiento que brinda servicio de alquiler por una tarifa diaria o mensual, de terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocte bajo tienda de campaña, en remolque habitable o similares.
- n. **Casa de huéspedes:** Es un tipo de establecimiento semejante a la pensión que no ofrece servicio de alimentación
- o. **Centro de Desarrollo Sostenible (CDS):** Espacio geográfico dentro de las UPT definidas, mediante procesos de planificación derivados del Plan Nacional de Desarrollo Turístico, como espacios geográficos, donde las características de patrimonio turístico favorecen, actual o potencialmente, el desarrollo de productos turísticos. Cuando están ubicadas en la ZMT, esas áreas sujetas a la elaboración de un plan regulador integral.
- p. **Certificación de Uso:** Documento en el que se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de las obras abarcadas en este Reglamento. Dicho certificado será expedido por la Municipalidad a solicitud del interesado.
- q. **Cobertura:** Consiste en el porcentaje de terreno que puede ser cubierto por áreas construidas habitables o no, tales como accesos, parqueos, piscinas, parqueos y otras cubiertas no naturales; las áreas verdes internas se consideran áreas residuales no comprendidas en el porcentaje de ocupación, debe ser destinada a jardines, lagos, frutales, ornamentales, etc.
- r. **Concesión:** Otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la Zona Marítimo Terrestre de dominio público.
- s. **Concesionario:** Persona jurídica, física o moral que posee un derecho de concesión en la Zona Marítimo Terrestre.

- t. **Conservación:** En urbanismo, es la acción que de acuerdo a lo previsto en los Planes de Desarrollo Urbano, se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales (edificios, monumentos, plazas y parques) y en general, todo aquello que constituye su acervo histórico, cultural y social de los centros de población.
- u. **Construcción:** es toda la estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.
- v. **Contrato:** Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes.
- w. **Densidad Neta:** Se entenderá la relación de los habitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado, descontado previamente las superficies viales.
- x. **Declaratoria de aptitud NO turística:** Acto mediante el cual se oficializan las zonas de aptitud NO turística. La declaratoria conlleva una publicación en el Diario Oficial La Gaceta y entra a participar en la Planificación en el otorgamiento de las concesiones el IDA.
- y. **Declaratoria de aptitud turística:** Acto mediante el cual se oficializan las zonas de aptitud turística. La declaratoria con lleva una publicación en el Diario Oficial La Gaceta.
- z. **Densidad:** Consiste en el número de residentes temporales o permanentes por unidad de área (en este caso la unidad de área estimada es la hectárea).
- aa. **Derecho de vía:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación establecidas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), la Municipalidad correspondiente o un Plan Regulador.
- bb. **Ecoturismo:** Turismo asociado al disfrute de la naturaleza, a través de actividades de bajo impacto, de manera que permitan un aprovechamiento racional de los recursos naturales y su conservación.
- cc. **Edificaciones:** Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo.
- dd. **Empresa turística:** Empresas que presten servicios directa o principalmente relacionados con el turismo y que a juicio del ICT reúnan las condiciones necesarias para ser clasificadas como tales. Para cualquier clasificación debe considerarse la normativa existente.
- ee. **Estero:** Terreno inmediato a la orilla de una ría por la cual se extienden las aguas de las mareas;
- ff. **Gestión del Espacio turístico:** Proceso que se refiere a la administración y manejo estratégico del espacio turístico local en las Unidades de Planeamiento, y particularmente en los Centros de Desarrollo Sostenible (CTS), ejecutados por la Municipalidad y otros actores locales.
- gg. **Hotel:** Es un tipo de establecimiento con un mínimo de veinte habitaciones, o más de acuerdo a la categoría que le corresponda, que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria, así como de alimentación, a elección del cliente. Debe ocupar la totalidad de un edificio o una parte de él absolutamente, independiente, con dependencias que constituyan un todo homogéneo, con entradas, pasillos, escaleras y ascensores para el uso exclusivo del establecimiento. Su carácter sustentable indica una adecuada relación con su entorno y soluciones conservacionistas para la disposición de desechos, aguas servidas.
- hh. **ICT:** Instituto Costarricense de Turismo
- ii. **IFA:** Índice de Fragilidad Ambiental
- jj. **IGN:** Instituto Geográfico Nacional
- kk. **Infractor:** Persona física, jurídica o cualquier dependencia del Gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.
- ll. **INDER:** Instituto Nacional de Desarrollo Rural
- mm. **Infraestructura:** Instalaciones y servicios que permiten el funcionamiento de la planta turística y constituye el vínculo entre ésta y los atractivos de lugar destino. Incluye el transporte, comunicaciones, energía, agua potable, alcantarillado, recolección de basura y salud.
- nn. **Intensidad de Uso:** es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta: a) Tipo de actividad desarrollada; b) Porcentaje de cobertura y área de piso; c) Densidad de población y d) Tránsito resultante.

- oo. **Isla:** Porción de tierra rodeada permanentemente de agua;
- pp. **INVU:** Instituto Nacional del Vivienda y Urbanismo.
- qq. **La Ley:** Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre número 6043 del 2 de marzo de 1977.
- rr. **Litoral:** Orilla o costa del mar, que se extiende por las rías y esteros permanentes hasta donde éstas sean sensiblemente afectadas por las mareas y presenten características marinas definidas.
- ss. **Lote:** Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.
- tt. **Mapa Oficial:** es el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunes.
- uu. **Marea:** Movimiento periódico y alternativo de ascenso y descenso de las aguas del mar debido a las atracciones combinadas del Sol y la Luna.
- vv. **MINAET:** Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (hoy MINAE).
- ww. **Número de plantas:** Debe entenderse como plantas totales o cobertura total o parcial del área piso (mezzanine cuenta como con una planta o piso).
- xx. **Ocupación:** Consiste en el porcentaje de terreno que puede ser cubierto por áreas construidas habitables o no, tales como accesos, parqueos, piscinas, parqueos y otras cubiertas no naturales; las áreas verdes internas se consideran áreas residuales no comprendidas en el porcentaje de ocupación, debe ser destinada a jardines, lagos, frutales, ornamentales.
- yy. **Oferta Turística:** Conjunto de facilidades de hospedaje, alimentación, esparcimiento e instalaciones turísticas que facilita el desplazamiento, la permanencia en el lugar de destino y el aprovechamiento de los atractivos.
- zz. **Plan General de Usos del Suelo: Instrumento de planificación estratégica que se aplica en cada una de las Unidades de Planeamiento Turístico.**
- aaa. **Plan Regulador Costero: Instrumento legal y técnico para alcanzar los objetivos de las políticas de ordenamiento territorial en procura de un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la Zona Marítimo Terrestre y sus adyacentes.**
- bbb. **Plan Regulador:** es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de mapas, planos, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o complementario, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- ccc. **Planificación Urbana:** es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.
- ddd. **Planos de Desarrollo: Son el conjunto de planos cartográficos y mapas que conforman una propuesta de ordenamiento territorial, los cuales pueden ser aplicados a la estructura litoral como supralitoral, interior y urbanas del país por medio de planes reguladores, así definidos en las dos principales leyes de ordenamiento territorial que existen para el territorio nacional.**
- eee. **Patrimonio Turístico:** Corresponde al conjunto integrado por los atractivos, planta turística, infraestructura y transporte que generan la imagen del destino turístico.
- fff. **P.N.E.:** Patrimonio Natural del Estado.
- ggg. **Pleamar Ordinaria:** La línea de pleamar ordinaria es, para el litoral Pacífico, el contorno o curva de nivel que marca la altura de 115 centímetros sobre el nivel medio del mar y para el litoral Atlántico, es el contorno que marca la altura de 20 cm. sobre el nivel medio del mar.
- hhh. **Producto Turístico:** Es la suma de componentes tangibles e intangibles de la oferta turística que, mediante procesos de gestión desarrollados por los empresarios turísticos o por el Estado, se comercializan en mercados nacionales e internacionales mediante una marca comercial y un precio que el turista percibe.
- iii. **Propietario:** Es la persona (s), empresa (s) o dependencia (s) que tiene título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo - Terrestre.
- jjj. **Protección:** Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.

- kkk.**Régimen Forestal:** Conjunto de disposiciones de carácter jurídico, económico y técnico, establecidos por la Ley Forestal y sus reglamentos, decretos y resoluciones derivados de su aplicación que regula la conservación, protección y aprovechamiento racional de los bosques y terrenos forestales.
- lll. **Reglamentos de Desarrollo Urbano:** son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.
- mmm.**Residencia Turística:** Construcción para vacacionar o de residencia permanente, que se encuentra integrada con el medio circundante y donde se toman las previsiones del caso para disminuir al mínimo el impacto sobre los terrenos.
- nnn.**Retiro:** Espacio abierto no edificado comprendido entre una estructura y los linderos del respectivo predio, medidos de manera perpendicular del borde externo de una edificación respecto al límite del predio.
- ooo.**Ría:** Parte del río próximo a su entrada en el mar y hasta donde llegan las mareas.
- ppp.**SETENA:** Secretaría Técnica Nacional Ambiental.
- qqq.**Tipos de uso del suelo:** Usos específicos del suelo comprendidos entre cada una de las categorías de uso definidas para la planificación costera.
- rrr. **Turístico sustentable:** Uso de suelo que se caracteriza por mantener una adecuada relación hombre-medio-sostenibilidad, tanto en las actividades de historia natural, aventuras o similares, como en la relación entre edificios y medio sustentante.
- sss.**Unidad Físico - Administrativa:** **Es la unidad divisoria que corresponde a un distrito, cantón o provincia de este país y que no necesariamente conlleva a ser analizada como una unidad geográfica natural por su contraposición eventual a las condiciones naturales de la morfología del terreno.**
- ttt. **Unidad de Planeamiento Turístico (UPT):** Áreas del territorio nacional que se diferencian entre sí debido a rasgos particulares del patrimonio turístico y a factores ambientales, sociales, culturales y económicos. En su conjunto forman el espacio turístico del país.
- uuu.**Urbanización:** es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.
- vvv.**Uso conforme:** Es el que se permite en cada zona.
- www.**Uso no permitido:** cualquier uso del suelo que no cumpla con las disposiciones incluidas en un plan y que existían de previo al establecimiento de éste.
- xxx.**Uso permitido:** Es aquel uso de la finca o lote, sobre el cual, el concesionario, tiene la posibilidad de destinar su terreno sin más restricciones que las aquí indicadas, y previa tramitación de los permisos de construcción requeridos por la Municipalidad.
- yyy.**Uso Público:** El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos.
- zzz.**Uso:** Aprovechamiento, a título particular, de áreas o predios.
- aaaa.**Usos o edificaciones conflictivas existentes:** Cualquier uso o edificación que no se ajuste a la zonificación de usos del suelo considerado en el presente Plan Regulador. En el caso de edificaciones en usos conflictivos existentes a la fecha de vigencia de este reglamento, podrán mantenerse con las siguientes limitaciones: no se permitirá la ampliación ni la remodelación salvo que sea estrictamente necesario por razones de seguridad de los usuarios.
- bbbb.**Vía pública:** Espacios destinados a la circulación de vehículos o peatones.
- cccc.**Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas al albergue de una sola familia.
- dddd.**Zona de Aptitud NO Turística:** Áreas de la zona marítimo terrestre que haya sido declaradas como tales por el ICT por presentar características menos favorables para la explotación turística.
- eeee.**Zona de Aptitud Turística:** Áreas de la zona marítimo terrestre que hayan sido declaradas como tales por el ICT por presentar condiciones favorables para el desarrollo y explotación turística.
- ffff. **Z.M.T.:** Zona Marítimo Terrestre.

gggg.**Zonificación:** Es la división de un territorio en zonas de uso, para efectos de su desarrollo racional.

Artículo 3: Regulaciones generales

Adicionalmente, a las normas específicas del Reglamento de Usos del Suelo, se establecen las siguientes regulaciones generales:

- a. **Zonas del Plan de Usos del Suelo:** Para efectos del Reglamento de Usos del Suelo, la Zona Marítimo Terrestre del PRI-JM, quedará dividido en zonas de uso, de conformidad con lo establecido al capítulo 7 de la modificación al Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre, elaborado por el ICT y Publicado en el Alcance Digital No. 37, Diario Oficial La Gaceta No. 38 del viernes 22 de febrero del 2013.
- b. **Limitaciones de usos conflictivos:** No existen en la actualidad usos de este tipo en el sector litoral en estudio. En caso de existir un uso de este tipo a la puesta en vigencia de este Reglamento podrá mantenerse con las siguientes limitaciones.
 1. No podrá ampliarse o remodelarse sin la previa autorización de la Municipalidad respectiva, el INVU y el ICT.
 2. No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible con el uso original, a juicio de la Municipalidad, INVU y el ICT.
- c. **Certificación de zona:** A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad de La Cruz emitirá un Certificado de Zona en el que se hace constar el uso que le corresponde a determinado terreno.
- d. **Permisos de construcción, patentes y visados:** La Municipalidad no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones, que contravengan la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento.
- e. **Patentes:** De igual manera, no se concederán patentes o permisos de uso de cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la Zonificación o el Reglamento. Todo permiso debe tener el visado del ICT.

Artículo 4: Área para Protección (PA)

- a. **Ubicación:** Cerca del límite norte del Plan Regulador, frente el manglar de Playa El Jobo, lomas atrás de Playa Piedritas, planicie atrás de Playa Manzanillo y zonas de protección de quebradas.
- b. **Área total y porcentaje de cada zona:** Ocupa un área de 3.60 Has que corresponde a un 7.24 % del área total de la ZMT.
- c. **Función:** Protección de franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal. El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de la variable ambiental.
- d. **Usos permitidos:** Senderos peatonales, miradores, áreas de estar, reforestación y otros similares.

- e. **Usos No Permitidos:** Hospedaje, residencias, comercio y en general, cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.
- f. **Área mínima y máxima:** No aplica.
- g. **Cobertura:** No aplica
- h. **Densidad:** No aplica
- i. **Altura máxima:** No aplica
- j. **Retiros frontales, posteriores, laterales:** No aplica
- k. **Otorgamiento de concesiones:** De acuerdo con la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Artículo 5: Área Núcleo para Atracciones Turísticas (TAN 3)

- a. **Ubicación:** Se identifican tres áreas destinadas al TAN 3: Playa El Jobo, sector central y sector sur, Playa Rajada sector norte y en el promontorio entre Playa Rajada y Playa La Rajadita.
- b. **Área total y porcentaje:** Ocupa un área de 1.33 Ha que corresponde a un 2.68 % del área total de la ZMT.
- c. **Función:** Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.
- d. **Usos permitidos: Comerciales Turísticas (TAN 3):** Café, soda, restaurante, fuentes de soda, tiendas, artesanías, panaderías, servicios y abarrotes.
- e. **Usos no permitidos:** Alojamiento turístico, piscina, vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
- f. **Área mínima y máxima: Comerciales:** Mínimo: 200 m²; máximo: 5.000 m² cada lote.
- g. **Densidad de construcción:** No aplica
- h. **Cobertura:** Hasta un 75%.
- i. **Altura máxima:** 2 pisos en 10 metros máximo.
- j. **Retiros frontales, posteriores, laterales:** Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo terrestre.
- k. **Otorgamiento de concesiones:** De conformidad con la Ley 6043

Artículo 6: Área Planificada para el Desarrollo Turístico Baja Densidad (TAP-BD)

- a. **Ubicación:** Se identifican seis sectores destinados al TAP: partes altas al norte de Playa El Jobo; terrenos atrás de Playa El Jobo y el manglar; sector norte del manglar de Playa Rajada; sector posterior al manglar de Playa Rajada; sector plano -ondulado atrás de Playa La Rajada y Playa la Rajadita y sector plano ondulado aledaño a Punta Manzanillo.

- b. **Área total y porcentaje:** Ocupa un área de 25.19 Has que corresponde a un 50.60 % del área total de la ZMT.
- c. **Función:** Promover el desarrollo de empresas turísticas en baja densidad.
- d. **Usos permitidos:** Empresas turísticas con declaratoria turística emitida por el ICT. El tipo y características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.
- e. **Usos No Permitidos:** Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico, ambos dictados por el ICT.
- l. **Área mínima y máxima:** a) **Empresas Hospedaje:** mínimo: 2.500 m² máximo: 60.000 m² cada lote, b) **Otro tipo de empresas:** mínimo: 1.000 m² máximo: 3.000 m²
- m. **Cobertura:** Hasta un 70%
- n. **Densidad:** 20 a 50 habitaciones / Ha.
- o. **Altura máxima:** 14 metros de altura máximo. (demostrar que se cuenta con la capacidad de un adecuado tratamiento de aguas servidas y de suministro de agua potable).
- p. **Retiros mínimo frontales, posteriores, laterales:** Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo terrestre.
- q. **Otorgamiento de concesiones:** De conformidad con la Ley 6043

Artículo 7: Área para Cooperativas (OAC)

- a) **Ubicación:** Sector sur de Playa El Jobo, colindante con la vía pública.
- b) **Área total y porcentaje:** Ocupa un área de 0.53 Ha que corresponde a un 1.07 % del área total de la ZMT. Si se calcula en relación al área útil (excluyendo ZPP, OAV y PA), el área de Cooperativas corresponde a un 1.56%.
- c) **Función:** Instalaciones de recreo, esparcimiento, descanso y vacaciones de agrupaciones sin fines de lucro.
- d) **Usos permitidos:** Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas, áreas recreativas y similares.
- e) **Usos no permitidos:** Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro.
- f) **Área mínima y máxima:** Instalaciones: mínimo: 500 m²; máximo: 4.000 m² cada lote.
- g) **Densidad:** De 20 a 50 habitaciones por hectárea.

- h) **Cobertura**: Hasta un máximo del 60%.
- i) **Altura máxima**: 2 pisos en 10 metros de altura máximo.
- j) **Retiros frontales, posteriores, laterales**: Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo terrestre.
- k) **Otorgamiento de concesiones**: De conformidad con la Ley 6043.

Artículo 8: Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX)

- a. **Ubicación**: Se identifican dos sectores destinados al MIX: sector sur de Playa El Jobo, sector atrás de los acantilados entre el Jobo y la Rajada, sector norte de Playa Rajada y frente a Playa Manzanillo.
- b. **Área total y porcentaje**: Ocupa un área de 3.92 Ha que corresponde a un 7.89 % del área total de la ZMT.
- c. **Función**: Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias ó altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico.
- d. **Usos permitidos**: **Uso turístico**: Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponden a las indicadas en el Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas y el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, ambos dictados por el ICT. **Hospedaje con tiendas para acampar**: recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas. **Uso residencial**: Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia. Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento. **Comercio**: Tiendas, abarrotes, sodas cafeterías, suvenir y pequeños comercios.
- e. **Usos No Permitidos**: Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurantes según el Reglamento de las Empresas de Actividades Turísticas y el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, ambos dictados por el ICT. Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
- f. **Área mínima y máxima**:
 - a) **uso turístico**: Mínimo: 500 m², máximo: 10.000 m².
 - b) **Hospedaje con tiendas para acampar**: Mínimo 500 m² máximo 2.000 m².
 - c) **Uso Vivienda**: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.
 - d) **Uso comercial**: Mínimo: 200 m², máximo: 2.000 m²
- g. **Cobertura**: Hasta un máximo del 70%

- h. **Densidad:** Turismo: De 20 a 50 habitaciones/ha., **Hospedaje con tiendas para acampar:** No aplica. **Vivienda:** Una vivienda por lote, o una vivienda por cada 200 m² de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote. **Comercio:** Una unidad comercial por lote.
- i. **Altura máxima:** 2 pisos en 10 metros de altura máximo. **Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar:** 1 piso en 5 metros de altura.
- j. **Retiros frontales, posteriores, laterales:** Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo terrestre.
- k. **Otorgamiento de concesiones:** De conformidad con la Ley 6043.

Artículo 9: Área para Vialidades (OAV) (Vías existentes y propuestas)

- a. **Ubicación:** Calles públicas existentes de 14 metros que desembocan frente a las `playas El Jobo, Rajada, Piedritas y Manzanillo. Calle pública propuesta en el límite norte del Plan Regulador, frente al manglar de Playa Rajada y entre Playa Rajada y Playa Rajadita. Incluye los senderos peatonales entre los parqueos y la zona pública.
- b. **Área total y porcentaje de cada zona:** Ocupa un área de 2.67 Has que corresponde a un 5.36% del área total de la ZMT.
- c. **Función:** Acceso vehicular peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.
- d. **Usos permitidos:** Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.
- e. **Usos No Permitidos:** Cualquiera que no sea de vialidad.
- f. **Área mínima y máxima:**
 - a) De 14 metros de ancho con derecho de vía de 8 metros.
 - b) En tramos inferiores a 150 metros calles de 11.5 metros.
 - c) Senderos peatonales de 6 metros de ancho.
 - d) Cada estacionamiento: Mínimo 300 m², Máximo 10.000 m².
- g. **Cobertura:** No aplica.
- h. **Densidad:** No aplica.
- i. **Altura máxima:** No aplica.
- j. **Retiros frontales, posteriores, laterales:** Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo terrestre.
- k. **Ancho de las vías de acceso interno:** No aplica.
- l. **Otorgamiento de concesiones:** No aplica.

- m. **Otros requisitos:** Para el caso de propuestas viales dentro de propiedad privada colindante con la ZMT, los terrenos asignados pasarán a la Municipalidad mediante donación de los propietarios (ver anexo 1).

Artículo 10: Área para Uso Futuro (FAD)

- n. **Ubicación:** Se ubica en dos sectores contiguos y separados por una quebrada, aislados dentro del PNE y sin acceso por vía pública.
- o. **Área total y porcentaje de cada zona:** Ocupa un área de 3.08 Has que corresponde a un 6.20 % del área total de la ZMT.
- p. **Función:** Áreas reservadas para desarrollo futuro en la ZMT. Estas áreas podrán reconvertirse a cualquiera de los usos contemplados en el Manual del ICT, en futuros procesos de actualización y/o modificación del Plan Regulador.
- q. **Usos permitidos:** No aplica.
- r. **Usos No Permitidos:** No aplica.
- s. **Área mínima y máxima:** No aplica.
- t. **Cobertura:** No aplica.
- u. **Densidad:** No aplica.
- v. **Altura máxima:** No aplica.
- w. **Retiros frontales, posteriores, laterales:** No aplica

Artículo 11. Observaciones Adicionales

1. El interesado en desarrollar obras de infraestructura dentro de las concesiones, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el “Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción de Edificaciones en la Zona Marítimo Terrestre”, publicado en La Gaceta No. 36 del martes 20 de febrero, 2001.
2. Una vez aprobado el anteproyecto por el ICT, el interesado deberá elaborar los planos constructivos de las obras de infraestructura e instalaciones, en las cuales deberá cumplir con las normas establecidas al respecto por el INVU, ICT y el Ministerio de Salud. Además, deberá presentar el EIA aprobado por la SETENA.
3. Los drenajes pluviales en general, deberán conducirse hacia las quebradas o a las zonas verdes de conservación.
4. Los pozos en caso de construirse deberán hacerse en sitios justificados en estudios especializados y aprobaciones pertinentes.
5. En la línea de frente de la construcción no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor de 1 m. Sobre esta altura se podrá colocar verjas que permitan una buena visibilidad, esto sólo en las zonas donde esto es permisible, se excluyen de la norma los muros de retención.
6. Ninguna vía pública podrá permitir el acceso de vehículos motorizados a la playa.

7. No se podrán colocar ni almacenar materiales de construcción o excavación en la Zona Pública. No se permitirá la extracción de materiales en ningún espacio de la Zona Marítimo - Terrestre, las remociones para construcción deben ser mínimas y convenientemente redistribuidas.
8. No se permitirán obras de relleno y de ser posible las construcciones deben hacerse en la época seca, para evitar la erosión de terrenos inestables.
9. Para los sistemas individuales o colectivos de aguas negras, es necesario presentar para el visado correspondiente los diseños respectivos y las pruebas de infiltración, estos deben ser "limpios" esto dentro de normas biológicas.
10. Aquellos lotes que tengan colindancias con ríos, quebradas, cárcavas o escorrentías permanentes, deberán de presentar el alineamiento de los mismos dado por la Dirección de Urbanismo del INVU antes de iniciar cualquier construcción.
11. Para el aprovechamiento de terrenos con pendientes mayores al 30%, por vía de excepción se permitirá la construcción de instalaciones siempre que se justifique técnicamente y que por el tipo de construcción, no requieran terracedos. Asimismo, son necesarios los Estudios Geotécnicos que indiquen la estabilidad de los suelos a utilizar (según Reglamento de Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones III.3.2.9.). Todo desarrollo necesita de la aprobación de la viabilidad ambiental del proyecto por parte de la SETENA.

NOTA GENERAL 1: Hasta tanto no se cuente con planta de tratamiento general para todos los usos, se debe de cumplir con realizar plantas de tratamiento individuales a fin de ajustarse a las regulaciones establecidas por el Ministerio de Salud en la normativa vigente para cada caso en particular.

NOTA GENERAL 2 Acuerdo de Junta Directiva de ICT SJD-616-2012: Para todos los usos del Manual destinados a la construcción de obras civiles para comercio, turismo, pesquería, o casa de habitación, etc, se deberá contar con: Un adecuado suministro de agua potable, proporcional a la actividad a la cual se destine la construcción. Un adecuado sistema para el manejo, tratamiento y disposición de aguas servidas, proporcional a la actividad a la cual se destine la construcción.

Artículo 12. Cuadro de Distribución de Usos del Suelo

**Cuadro No. 1: Áreas, zonas y porcentaje que representa
Plan Regulador Integral Acantilados al Norte de Playa El Jobo y Punta Manzanillo**

TABLA GENERAL DE ÁREAS	SUB USO TAN	SIGLA	HA	%
ZONA				
AREA NUCLEO PARA ATRACTIVOS TURISTICOS	1. SERVICIOS BÁSICOS	TAN 1	0	0.00%
	2. ESPACIM. PÚBLICO	TAN 2	0	0.00%
	3. COMERCIO	TAN 3	1.335	2.68%
AREA PARA PROTECCIÓN		PA	3.607	7.24%
AREA PLANIFICADA PARA DESARROLLO TURISTICO		TAP-BD	25.192	50.60%
AREA COOPERATIVAS		OAC	0.531	1.07%
AREA MIXTA PARA TURISMO Y COMUNIDAD		MIX	3.926	7.89%
AREA PARA DESARROLLO FUTURO		FAD	3.086	6.20%
ÁREA PROPIEDAD PRIVADA		ZPP	9.44	18.96%
AREA PARA VIALIDADES		OAV	2.671	5.36%
TOTAL			49.788	100.00%
PATRIMONIO NATURAL DEL ESTADO		PNE	124.52	

REGLAMENTO DE MAPA OFICIAL

Artículo 1. Establecimiento del Reglamento y Objetivos

El Reglamento de Mapa Oficial se refiere, de acuerdo al artículo 42 de la Ley de Planificación Urbana (No. 4042), a las normas sobre reservas, adquisición, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales.

Para el caso del Plan Regulador Integral Acantilados al Norte de Playa El Jobo - Playa Manzanillo, debido a que no se relaciona a comunidades consolidadas, no existen dentro del área sujeta a planificación áreas de uso comunal como parques, plazas, etc. Por esto, las únicas áreas de uso común lo comprenden las vías públicas que dan acceso a las diferentes zonas de uso del suelo propuesto.

Es importante considerar que estas vías comprenden la denominada Zona Vial Propuesta (ZVI), tal como está descrita en el Reglamento de Zonificación.

Considerando lo anterior, en el presente reglamento únicamente se mencionan los aspectos relacionados con la infraestructura vial asociada al Plan.

Artículo 2. Definiciones

Para los efectos de este reglamento, se utilizan las definiciones establecidas en la Ley General de Caminos Públicos (5060, artículo 1) y que tienen alguna relación con el presente Plan Regulador.

- a. **Red Vial Cantonal:** Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los caminos, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional.
- b. **Caminos vecinales:** Caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicamente rurales; unen caseríos y poblados con la Red vial nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.
- c. **Calles locales:** Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional.
- d. **Caminos no clasificados:** Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento.

Artículo 3. Regulaciones

Todas las regulaciones y requisitos sobre la infraestructura vial, se encuentran definidos en el Artículo del Reglamento de Zonificación (Zona Vial Propuesta).

Artículo 4. Inventario

La infraestructura vial que comprende el Plan Regulador está comprendida por la zona definida como Zona Vial Propuesta en los mapas de zonificación propuesta, la cual comprende un área total de

26.710 m², incluyendo no sólo la superficie de rodamiento de las calles, sino que también las aceras, cordones de caño y sistemas de drenaje (cunetas, alcantarillas, etc.).

Finalmente, los terrenos definidos como Zona Vial Propuesta, pasarán al dominio municipal como parte de la red vial cantonal de manera automática una vez que se apruebe de manera oficial el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador, sin necesidad de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esto de acuerdo a lo estipulado por el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

Artículo 1. Establecimiento del Reglamento y Objetivos

Tal como lo estipula el artículo 56 , de la Ley de Planificación Urbana, el Reglamento de Construcciones particularizará las reglas locales que interesen a la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones.

Para el caso específico del Plan Regulador Integral Acantilados al Norte de Playa El Jobo - Playa Manzanillo, se debe referir en concreto a las edificaciones turísticas y comerciales, ya que como producto de la zonificación, en la ZMT estas son las principales edificaciones permitidas.

Artículo 2. Definiciones

Para efectos de considerar las definiciones oficiales del Reglamento, se utilizarán las establecidas en el Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), que guarden alguna relación con el reglamento presente.

- a. **Albañilería:** Arte de construir con piedras, ladrillos, bloques, etc.
- b. **Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad o por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, como límite o proximidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto a la vía pública.
- c. **Alteración:** Cualquier supresión, adición o modificación que afecte a un edificio u obra.
- d. **Altura de la edificación:** Distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel de piso oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.
- e. **Antejardín:** Distancia entre las líneas de propiedad y de construcción de origen catastral la primera y de definición oficial la segunda (MOPT o Municipalidad); implica una servidumbre o restricción para construir, sin que por ello la porción de terreno pierda su condición de propiedad privada.
- f. **Aparejo:** Disposición de las juntas de piedra, ladrillos, bloques o similares.
- g. **Apartamento:** Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupan todo o en parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos (soluciones en duplex o en triplex).
- h. **Armadura:** En el concreto reforzado, el conjunto de varillas y aros de acero amarrados con alambre o soldados, que conforman el refuerzo del concreto. En construcciones metálicas o de madera, cualquier elemento reticulado que forme parte de la estructura.
- i. **Autoridad Revisora:** Cualquier entidad gubernamental o municipal que intervenga en la revisión y aprobación del diseño, o en la inspección durante la construcción de las obras. Se entenderá también por autoridad revisora aquella que designe el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.
- j. **Base:** Capa de material debidamente estabilizado, que forma parte de la estructura resistente de una calzada, camino, carretera o piso.

- k. **Calzada:** Parte de la calle destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.
- l. **Camellón:** Zona central, en avenidas con vías múltiples, que divide el tránsito vehicular. Generalmente es con cordón, como una acera. Puede ser peatonal con piso duro, o con vegetación.
- m. **Carga:** Fuerza que actúa sobre una estructura.
- n. **Carga de viento:** fuerza debida a la acción del viento.
- o. **Carga muerta:** Fuerza debida al peso propio.
- p. **Carga permanente:** Fuerza causada por el peso propio de una estructura y por el peso de los elementos, máquinas y equipos unidos permanentemente a ella.
- q. **Carga sísmica:** Fuerza debida a fenómenos sísmicos.
- r. **Carga temporal:** Carga variable y transitoria a lo largo de la vida de una estructura.
- s. **Carga viva:** Sinónimo de carga temporal.
- t. **Cáscara o cascarón:** Losa curva o plegada de poco espesor. Se caracteriza por su capacidad para resistir cargas tridimensionales. Esta capacidad esta determinada por su forma geométrica, sus condiciones de borde y la naturaleza de las cargas aplicadas.
- u. **Cimbra:** Parte de la estructura de soporte de un encofrado o formaleta.
- v. **Coefficiente de uso:** Factor que afecta a las fuerzas sísmicas según el uso a que se destinará un edificio.
- w. **Concreto armado:** Mezcla de agregados pétreos y de cemento, con refuerzo de acero.
- x. **Concreto asfáltico:** Mezcla de agregados pétreos y de asfalto, usado éste como aglomerante.
- y. **Concreto ciclópeo:** Mezcla de agregados pétreos y de cemento, que incluye piedra bruta como principal elemento dentro del volumen total.
- z. **Concreto masivo:** Mezcla de agregados pétreos y de cemento, sin acero de refuerzo.
- aa. **Construcción:** Arte de construir toda estructura que se fija o incorpora en un terreno; incluye obras de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que impliquen permanencia.
- bb. **Copropiedad:** Régimen existente en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa, o un derecho sobre la totalidad de un bien y no sobre una parte del mismo.
- cc. **Correa:** Elemento resistente, que normalmente trabaja a flexión y que sirve para fijar el material de cubierta o de cierre lateral de un edificio, transmitiendo las cargas a la estructura principal.
- dd. **Edificación:** Construcción destinada a cualquier actividad, ya sea habitación, trabajo, almacenamiento o protección de enseres, etc.
- ee. **Edificaciones de uso privado:** Aquellas que no albergan permanentemente, ni sirven de lugar de reunión con regularidad, a un número considerable de personas.
- ff. **Edificaciones de uso público:** Aquellas edificaciones del Estado o particulares que albergan edificaciones de uso público: Aquellas edificaciones del Estado o particulares que albergan permanentemente, o sirven de lugar de reunión, con regularidad, a un número considerable de personas.
- gg. **Ejecutor:** Para los efectos de este Reglamento, el ingeniero, arquitecto, técnico o maestro de obra autorizado por la Municipalidad, que esté a cargo de la ejecución - no de la planificación - de una obra.
- hh. **Encofrado:** Sistema de moldes destinados a soportar y dar forma a los elementos de concreto mientras éste adquiere resistencia propia.
- ii. **Enrejado:** Sinónimo de reticulado cuando se refiere a estructuras de alma abierta.
- jj. **Envigado:** Sistema de vigas que forman la estructura resistente de un entrepiso o de una techumbre.
- kk. **Escala:** La escala de un plano o mapa expresa la relación de longitud entre las características dibujadas y las reales sobre la superficie de la tierra. En urbanismo, el término ESCALA se usa también como una apreciación espacial de campo de acción de determinados hechos (por ejemplo, escala regional, escala urbana, etc.) y como relación del ser humano con los elementos del espacio: escala humana.

- ll. **Escariar:** Redondear o agrandar un agujero abierto en una pieza de metal.
- mm. **Estacionamientos:** Aquellos lugares (ya sea en edificios o en lotes) públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.
- nn. **Estructura:** Sistema de elementos resistentes a los efectos de fuerzas externas de todo tipo, que forma el esqueleto de un edificio u obra civil. Recibe y transmite las cargas y esfuerzos al suelo firme.
- oo. **Factor de forma:** Coeficiente que afecta a la presión básica del viento y que depende de la forma general de la edificación y de las aberturas que contiene.
- pp. **Fachada:** Es el alzado o geometral de una edificación. Puede ser frontal (exterior), lateral, o posterior, o interior, cuando corresponde a patios internos.
- qq. **Frente de lote:** Es la longitud en su línea frontal de demarcación.
- rr. **Grava:** Piedra natural, tal como se encuentra en lechos de ríos y en tajos.
- ss. **Habitable:** Local que reúna los requisitos mínimos de seguridad, higiene y comodidad.
- tt. **Hábitat:** Organización del espacio para las actividades del hombre.
- uu. **Habitación:** Espacio constituido por un solo aposento.
- vv. **Imprimante en calles:** Material líquido, generalmente asfáltico, con que se sella la base de suelo granular antes de colocar la carpeta asfáltica de los pavimentos.
- ww. **Índice de construcción:** Es el cociente que resulta de dividir el total de metros de construcción entre la superficie del lote. En este cómputo se excluyen sótanos y azoteas.
- xx. **Instalación:** En un edificio, cualquier sistema destinado a servicios tales como agua potable, desagües, energía eléctrica, transporte vertical, aire acondicionado, etc.
- yy. **Instalación eléctrica:** Conjunto de equipos y materiales eléctricos utilizados para producir, convertir, transformar, transmitir, distribuir o utilizar la energía eléctrica.
- zz. **Instalación sanitaria exterior:** El sistema de tuberías y accesorios, externos a las edificaciones que se interconectan a las redes de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas negras de una ciudad.
- aaa. **Instalación sanitaria interior:** El sistema de tuberías y accesorios que integran las redes internas y privadas de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas negras de una edificación.
- bbb. **Línea de construcción:** Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.
- ccc. **Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.
- ddd. **Lote:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.
- eee. **Mampostería:** Obra de albañilería construida con piedras, ladrillos o bloques y mortero para unirlos.
- fff. **Mocheta:** Elemento vertical de poca dimensión transversal, construido de concreto armado para confirmar muros o paredes. También trozo de pared de pequeña sección que queda a los lados de aberturas relativamente anchas en los muros.
- ggg. **Muro de carga:** Muro diseñado y construido para resistir principalmente cargas verticales.
- hhh. **Muro estructural:** Muro diseñado y construido para resistir principalmente cargas horizontales, perpendiculares a su plano.
- iii. **Muro no estructural:** Muro considerado como no resistente y destinado a servir sólo de cierre o división de recintos. Sinónimo de pared.
- jjj. **Obra civil:** Obra diseñada y construida mediante las ciencias aplicadas y la tecnología pertenecientes a la ingeniería civil.
- kkk. **Obra provisional:** Obra de carácter temporal que debe construirse o instalarse como medio de servicio pasajero, para ayudar a la construcción de una obra definitiva.
- III. **Paneles:** Módulos en que se divide un elemento constructivo plano. También, elementos modulares planos para la construcción, que se fijan unos a otros o a la estructura resistente de una obra, mediante dispositivos adecuados.
- mmm. **Paramento:** Cualquiera de las caras de un muro.

- nnn.**Pared**: Sinónimo de un muro no estructural, elemento constructivo para cerrar espacios.
- ooo.**Pared medianera**: La que sirve de separación entre edificios, patios o jardines, pero que pertenece a ambos colindantes.
- ppp.**Perfil estructural**: Barra de metal de variadas secciones transversales, que se usa para la construcción de estructuras metálicas.
- qqq.**Perfil Geométrico**: Trazo de un terreno, carretera, represa, etc., sobre el plano vertical.
- rrr.**Peso propio**: Peso de los elementos constructivos, estructurales o no estructurales, que debe ser considerado en el cálculo de las obras.
- sss.**Piedra Bruta**: Grava, generalmente de tamaño grande comparado con el de los agregados para concreto.
- ttt.**Piezas habitables**: Los locales que se destinan a salas, despachos, estudios, comedores y dormitorios.
- uuu.**Piezas no habitables**: Las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavanderías, bodegas garajes y pasillos.
- vvv.**Piso**: En un edificio, plataforma a nivel que sirve de suelo y para apoyar los muebles. Se llama primer piso al que está a nivel del terreno; edificio de un piso es aquel de una sola planta. Se conoce por piso el conjunto de habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en un edificio de varias plantas.
- www.**Planificador**: El ingeniero, arquitecto, técnico o maestro de obras que esté a cargo de la planificación - no de la ejecución - de una obra. Se considera planificación el diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.
- xxx.**Plano catastrado**: Plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.
- yyy.**Precolados**: Dícese de los elementos estructurales de concreto, colados fuera de su posición final y colocados posteriormente en ella.
- zzz.**Presión básica del viento**: Valor de la presión que ejerce el viento en función del cuadrado de su velocidad, sobre cualquier superficie.
- aaaa.**Propietario**: Para los efectos del Reglamento la persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre bienes inmuebles mediante escritura pública.
- bbbb.**Rebaba**: Resalto de material no útil, sobrante, en los bordes o en la superficie de un elemento.
- cccc.**Reparación**: Renovación de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.
- dddd.**Repello**: Revestimiento de un muro con mortero de cemento, cal o materiales semejantes, para mejorar su superficie con fines estéticos o de protección.
- eeee.**Retiros**: Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
- ffff.**Retiro frontal**: Término equivalente al de antejardín.
- gggg.**Retiro lateral**: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción).
- hhhh.**Retiro posterior**: Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble (lote) y la parte más cercana de la estructura física (construcción).
- iiii.**Riesgo**: Contingencia o probabilidad de un accidente, daño y perjuicio.
- jjjj.**Saledizo**: Parte que sobresale de una pared. Saliente.
- kkkk.**Semisótano**: Espacio de un edificio que se encuentra parcialmente bajo el nivel de tierra y que puede ser ventilado e iluminado directa y naturalmente.
- llll.**Servidumbre**: Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca.
- mmmm.**Sitio de reunión pública**: Bajo este rubro se incluyen: 1) Salas de espectáculos (teatros, cinematográficos, salones de conciertos o conferencias y similares); 2)Centros sociales (casinos, cabarés, bares, restaurantes, salones de baile y similares); 3) Edificios deportivos (estadios, gimnasios, hipódromos, plazas de toros y similares); 4)Templos o locales de culto.

nnnn.**Sobre carga:** Carga por encima de aquella supuesta para efectos de diseño.

oooo.**Sótano:** Espacio de un edificio que se encuentra bajo el nivel de tierra y que no puede recibir iluminación y ventilación directa y natural.

pppp.**Subbase:** Parte de la estructura resistente de una calle, camino o carretera, compuesta generalmente por una capa de material granular, compactado, colocado sobre la subrasante y debajo de la base.

qqqq.**Subrasante:** Superficie del terreno de una calle, camino o carretera, debidamente estabilizada, sobre la cual se colocará la subbase o la base del pavimento.

rrrr.**Suelo:** Cualquier material no consolidado compuesto de distintas partículas sólidas, con gases o líquidos incluidos. En construcción, la palabra se aplica normalmente al terreno de sustentación de las obras. En arquitectura, usase también como sinónimo de piso.

ssss.**Tabique:** Elemento vertical, delgado, no resistente, que sirve como división interior o cierre exterior de los recintos de un edificio.

tttt.**Vía peatonal:** Aquella que se utiliza principalmente para peatones, excluyendo el uso vehicular.

uuuu.**Vía pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación

vvvv.**Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

www.**Zonas verdes:** Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público comunal, destinadas a la recreación.

Artículo 3. Regulaciones

A continuación se establecen las regulaciones generales para la construcción de edificaciones en el área del Plan Regulador. Estas regulaciones se basan en las normas establecidas en el Reglamento de Construcciones del INVU, específicamente las que se refieren a construcciones de tipo hotelero y comercial, que son los únicos tipos de edificaciones que se podrán desarrollar en el área de acuerdo a las disposiciones del Reglamento de Zonificación.

CAPÍTULO 1: EDIFICACIONES DE TIPO COMERCIAL

Artículo 4. Pasillos y corredores

Las oficinas y locales comerciales de un edificio deberán tener salida directa a la calle o a pasillos y corredores que conduzcan directamente a las escaleras o salida a la calle. La anchura de los pasillos y corredores nunca será menor de un metro, veinte centímetros (1,20 m) ni menor a la de las escaleras que desemboquen a ellos.

Artículo 5. Materiales

En paredes interiores y en cielo raso, se usarán materiales que tengan un coeficiente retardatorio al fuego de no menos de una hora.

Artículo 6. Escaleras

Los edificios para comercios y oficinas de más de un piso tendrán siempre escaleras que comuniquen todos los niveles, aun cuando cuenten con ascensores. La anchura mínima de las escaleras será de un metro, veinte centímetros (1.20 m). Las huellas tendrán un mínimo de treinta centímetros (0.30 m) y las contrahuellas un máximo de catorce centímetros (0.14 m), según Reglamento a la Ley 7600. Las escaleras deberán construirse con materiales que tengan un coeficiente retardatorio al fuego no menor de una hora y deberán tener pasamanos o barandales con una altura mínima de noventa centímetros

(0.90 m). Una escalera dará servicio a un máximo de mil cuatrocientos metros cuadrados (1400 m) de área por piso, y su anchura variará en la forma siguiente:

- Hasta 700 m² de área de piso 1,20 m
- De 700 a 1000 m² de área de piso 1,80 m
- De 1000 a 1 400 m² de área de piso 2,40 m

Artículo 7. Salidas

- a. El área de piso frente a una puerta de salida a un vestíbulo interior o pasillo, deberá ser suficiente para acomodar simultáneamente a todas las personas que ocupen esa sección del edificio, con base en un mínimo de treinta decímetros cuadrados (0,30 m²) por persona; la superficie mínima será de dos metros, cuarenta decímetros cuadrados (2,40 m²).
- b. Las puertas de salida a la vía pública deberán estar situadas de tal forma que la distancia desde cualquiera de ellas al punto más alejado de los espacios servidos por las mismas no sea mayor a 35 metros.
- c. Las entradas principales de edificios, que no se encuentren a nivel con la acera deberán contar con una rampa como mínimo, adicional a las escaleras usuales. Dicha rampa se construirá de la línea de propiedad y no en la acera.

Artículo 8. Servicios sanitarios

- a. Los edificios para comercios y oficinas deberán tener, como mínimo, dos locales para servicios sanitarios por piso, uno para hombres y otro para mujeres, ubicados en tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un piso para tener acceso a ambos. En caso de que estén contiguos, estarán diseñados de tal forma que permitan una adecuada independencia.
- b. Por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) o fracción de superficie construida, se instalará un inodoro, un mingitorio y un lavabo para hombres, como mínimo.
- c. Por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) o fracción de superficie construida, se instalará un inodoro y un lavabo para mujeres, como mínimo.
- d. En los edificios comerciales se proveerán, además, servicios separados para el público, tanto para hombres como para mujeres; por lo menos uno por cada dos pisos, con el número de unidades proporcional al área construida total, sumando los pisos a servir.
- e. Los lavatorios se deben instalar a una altura máxima de 80 centímetros (0,80 m) según Reglamento a la Ley 7600.

Artículo 9. Servicios sanitarios para minusválidos

- a. En todas las áreas de servicios sanitarios públicos se preverá el acceso de personas minusválidas por puertas de 0.90 m de ancho mínimo, que abran hacia afuera, en por lo menos un cubículo de cada clase (inodoro, orinal, ducha).
- b. En los espacios de servicios sanitarios públicos se debe instalar una llamada de emergencia para minusválidos, a 0,60 m del nivel del piso, de fácil identificación y acceso.
- c. Los cubículos de inodoros, orinales o duchas llevarán agarraderas corridas a 0,90 m de alto, en

sus costados libres.

- d. Cubículos para inodoros (instalados cargados a un lado de la pared de fondo): Profundidad mínima: 2,25 m, Ancho mínimo: 1,55 m.
- e. Cubículos para inodoros (instalados al centro de la pared de fondo): Profundidad mínima: 2,25 m. Ancho mínimo: 2,25 m.
- f. Cubículos para duchas: Profundidad mínima: 1,75 m. Ancho mínimo: 1,50 m.
- g. Accesorios: Toalleras, pañeras, papeleras: Altura mínima: 0,75 m. Altura máxima: 0,90 m. Espejos: Altura máxima del borde inferior 0,80 m.
- h. Los lavatorios se deben instalar a una altura máxima de 0.80 ms (según Reglamento a la Ley 7600).

Artículo 10. Ventilación e iluminación

- a. La ventilación e iluminación de los edificios para comercio y oficinas podrá ser natural o artificial.
- b. Cuando sea natural, se deberá dar prioridad al uso de bioclimatización pasiva, ya sea por medio de ventilación cruzada, succión (chimenea), o por medio de aislamiento térmico utilizando vegetación nativa de la zona de vida.
- c. Cuando sea artificial se deberán satisfacer las condiciones mínimas necesarias del Ministerio de Salud. Si no existe iluminación natural deberá contarse con instalaciones de alumbrado de emergencia.

CAPÍTULO 2: EDIFICACIONES DE TIPO HOTELERO Y RESTAURANTES

Artículo 11. Requisitos

- a. Los edificios para restaurantes deberán estar provistos de un sistema para conducir al exterior los olores, humos y calor excesivo que puedan producirse en el local.
- b. El piso y los revestimientos de muros, hasta una altura de dos metros (2,00 m) deberán ser de material liso, impermeable y de fácil limpieza.
- c. El resto de las superficies de muros y cielorrasos deberán tener acabado lavable y ser de colores claros.
- d. En caso de que se prevean instalaciones de ventilación artificial éstas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Salud.
- e. Las puertas, ventanas o cualquier abertura al exterior de los cuartos donde se preparen alimentos, deberán estar protegidas con malla contra insectos, las puertas deberán abrir hacia afuera, poseer cierre automático y ajustar sus marcos perfectamente.

Artículo 12. Servicios

Los locales donde se prepare, sirva o exhiba alimentos deberán estar dotados de agua potable y contar con:

- a. Servicios sanitarios totalmente aislados, tanto para hombres como para mujeres.
- b. Un lavabo y una pila de lavar, separados uno de otro, ambos dentro del local de trabajo.
- c. Un guardarropa con espacio conveniente para que los trabajadores puedan cambiarse sus ropas de calle y dejarlas adecuadamente guardadas.
- d. Una ducha independiente o una en cada grupo de servicios.

Artículo 13. Tubos colgantes

Cualquier tubo colgante de instalación, deberá protegerse para evitar que por condensación puedan caer líquidos.

Artículo 14. Áreas para uso general

Las áreas para uso general de instalaciones hoteleras serán las siguientes:

- a. Vestíbulos: Deberán proveer servicios de recepción, información al visitante y registro de huéspedes.
- b. Sala de estar: Deberá contar con servicios sanitarios independientes, tanto para empleados como para el público.

Artículo 15. Ventilación e iluminación

- a. La ventilación e iluminación de los edificios para hospedaje turístico y restaurante podrá ser natural o artificial.
- b. Cuando sea natural, se deberá dar prioridad al uso de bioclimatización pasiva, ya sea por medio de ventilación cruzada, succión (chimenea), o por medio de aislamiento térmico utilizando vegetación nativa de la zona de vida.
- c. Cuando sea artificial se deberán satisfacer las condiciones mínimas necesarias del Ministerio de Salud. Si no existe iluminación natural deberá contarse con instalaciones de alumbrado de emergencia.

Artículo 16. Previsiones contra incendios

Se deberán seguir las normativas establecidas por el Departamento de Ingeniería de Bomberos, además de las siguientes medidas generales: Instalación hidráulica independiente para ser usado en caso de incendios. La misma deberá estar conectada a un depósito de agua en caso de no existir hidrantes en el sistema público de agua potable.

En paredes interiores y en cielo raso, se usarán materiales que tengan un coeficiente retardatorio al fuego de no menos de una hora.

Artículo 17. Conexión con vía pública

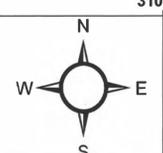
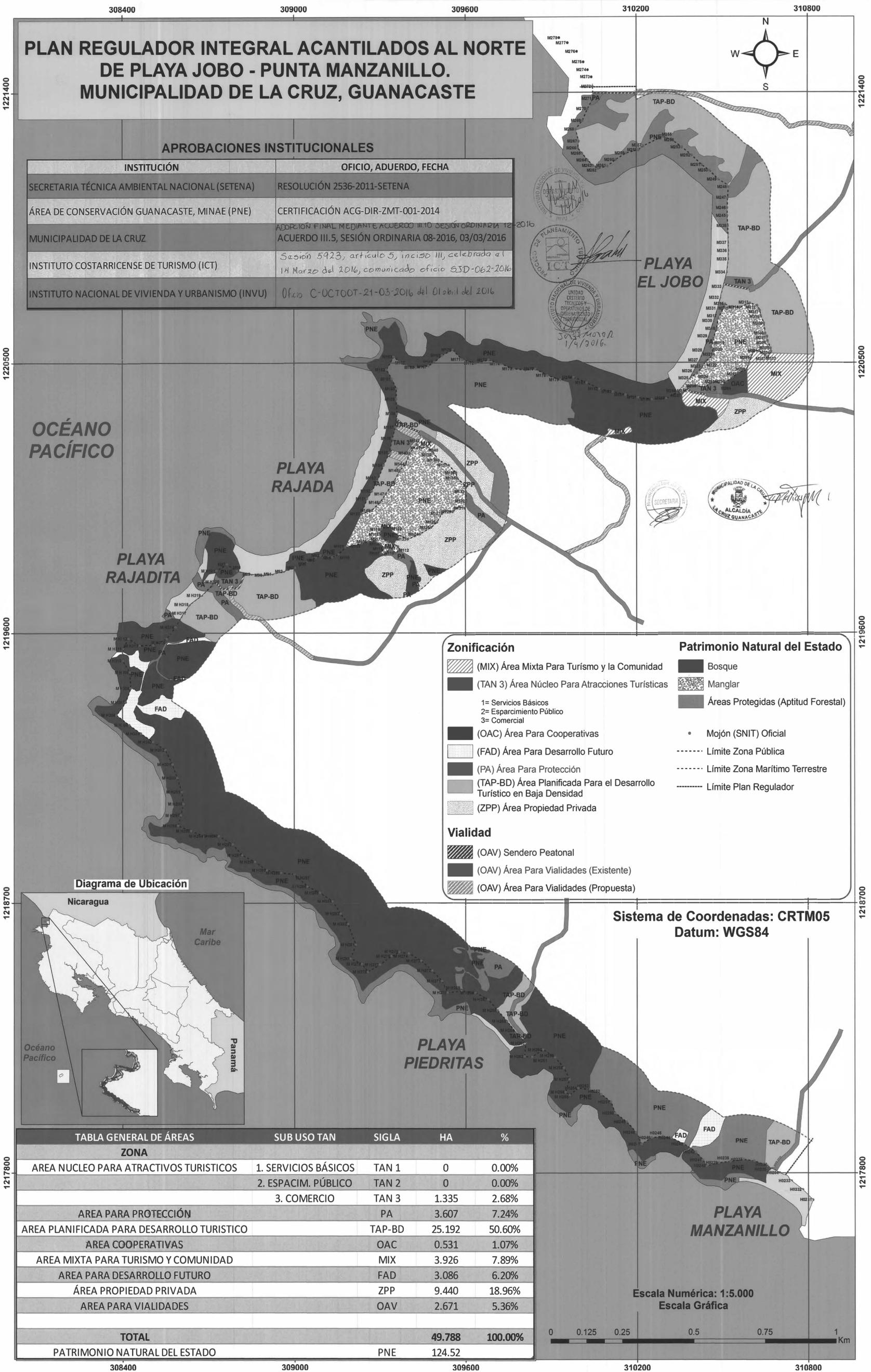
Toda instalación hotelera deberá contar con acceso y salida directa a la vía pública, desde las áreas de uso general (recepción y sala de estar).

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Lic. Carlos Matías Gonzaga Martínez, Alcalde Municipal.—1 vez.—(IN201622859).

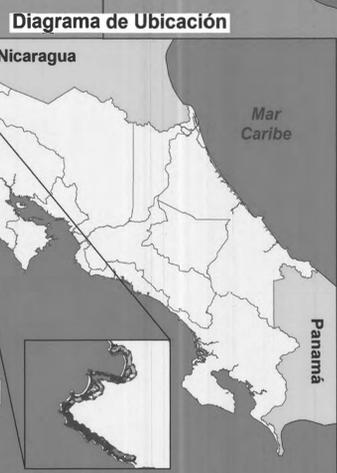
PLAN REGULADOR INTEGRAL ACANTILADOS AL NORTE DE PLAYA JOBO - PUNTA MANZANILLO. MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ, GUANACASTE

APROBACIONES INSTITUCIONALES

INSTITUCIÓN	OFICIO, ADUERDO, FECHA
SECRETARIA TÉCNICA AMBIENTAL NACIONAL (SETENA)	RESOLUCIÓN 2536-2011-SETENA
ÁREA DE CONSERVACIÓN GUANACASTE, MINAE (PNE)	CERTIFICACIÓN ACG-DIR-ZMT-001-2014
MUNICIPALIDAD DE LA CRUZ	ADICIÓN FINAL MEDIANTE ACUERDO III.10 SESIÓN ORDINARIA 12-2016 ACUERDO III.5, SESIÓN ORDINARIA 08-2016, 03/03/2016
INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO (ICT)	Sesión 5923, artículo 5, inciso III, celebrada el 14 Marzo del 2016, comunicado oficio GSD-062-2016
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU)	Oficio C-UCTOOT-21-03-2016 del 01 abril del 2016



OCEANO PACÍFICO



Zonificación

- (MIX) Área Mixta Para Turismo y la Comunidad
- (TAN 3) Área Núcleo Para Atracciones Turísticas
 - 1= Servicios Básicos
 - 2= Esparcimiento Público
 - 3= Comercial
- (OAC) Área Para Cooperativas
- (FAD) Área Para Desarrollo Futuro
- (PA) Área Para Protección
- (TAP-BD) Área Planificada Para el Desarrollo Turístico en Baja Densidad
- (ZPP) Área Propiedad Privada

Patrimonio Natural del Estado

- Bosque
- Manglar
- Áreas Protegidas (Aptitud Forestal)
- Mojón (SNIT) Oficial
- Límite Zona Pública
- Límite Zona Marítimo Terrestre
- Límite Plan Regulador

Vialidad

- (OAV) Sendero Peatonal
- (OAV) Área Para Vialidades (Existente)
- (OAV) Área Para Vialidades (Propuesta)

Sistema de Coordenadas: CRTM05
Datum: WGS84

TABLA GENERAL DE ÁREAS	SUB USO TAN	SIGLA	HA	%
ZONA				
AREA NUCLEO PARA ATRACTIVOS TURISTICOS	1. SERVICIOS BÁSICOS	TAN 1	0	0.00%
	2. ESPACIM. PÚBLICO	TAN 2	0	0.00%
	3. COMERCIO	TAN 3	1.335	2.68%
AREA PARA PROTECCIÓN		PA	3.607	7.24%
AREA PLANIFICADA PARA DESARROLLO TURISTICO		TAP-BD	25.192	50.60%
AREA COOPERATIVAS		OAC	0.531	1.07%
AREA MIXTA PARA TURISMO Y COMUNIDAD		MIX	3.926	7.89%
AREA PARA DESARROLLO FUTURO		FAD	3.086	6.20%
ÁREA PROPIEDAD PRIVADA		ZPP	9.440	18.96%
AREA PARA VIALIDADES		OAV	2.671	5.36%
TOTAL			49.788	100.00%
PATRIMONIO NATURAL DEL ESTADO		PNE	124.52	

Escala Numérica: 1:5.000
Escala Gráfica

