



8. PLAN REGULADOR

El Plan Regulador es el resultado final de todos los estudios y análisis realizados para Playa Sámara; y se convierte en el instrumento legal que permite al ICT y a la Municipalidad de Nicoya, el efectivo control al desarrollo que se propone en el área de estudio.

Esta estrategia de desarrollo se plantea tanto en el mapa de Zonificación como en el Reglamento de Zonificación que lo acompaña. Ambos documentos se derivan de una serie de criterios de desarrollo, síntesis conceptual de todo el proceso de análisis.

8.1 CRITERIOS DE DESARROLLO

1. Respetar la vocación natural del suelo.
2. Conservar y mantener los recursos naturales.
3. Lograr el confort y seguridad de los visitantes.
4. Generar fuentes de trabajo para el habitante local.
5. Producir ingresos económicos para la Municipalidad.
6. Crear incentivos para la inversión privada.
7. Crear las condiciones de un verdadero centro turístico.
8. Estructurar espacialmente los espacios urbanos locales.
9. Prever las necesidades de espacio para uso público de las facilidades recreativas.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 142 -

10. Preveer la expansión urbana local y de tipo residencial-recreativo.
11. Respetar los derechos adquiridos de propietarios y concesionarios actuales, en la medida de lo posible y ajustandose a las normas de la Ley 6043.
12. Obtener al menos el mismo número de lotes que existen actualmente.
13. Identificar los mejores sitios para los desarrollos hoteleros y de cabinas.
14. Dejar como máximo 25% para Asociación de Desarrollo, Cooperativas de Turismo, agrupaciones gremiales, etc., tal y como lo establece el inciso "C" del Artículo 57 de la Ley 6043.
15. Modificar al mínimo la estructura espacial existente, para evitar altos costos económicos.
16. Hacer efectiva la norma de dimensionamiento de lotes establecida en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley 6043, rectificando las concesiones de lotes mayores de 2.000 metros cuadrados para uso habitacional.
17. Respetar los 50 metros inalienables dejándolos libres para el uso público.
18. No permitir el desarrollo de áreas peligrosas, sobre todo las ubicadas cerca de las desembocaduras de ríos y esteros.
19. Favorecer el desarrollo de Proyectos de tipo recreativo turístico

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 143 -

co en propiedades inscritas dentro de la Zona Marítimo-Terrestre, incorporarlas dentro del Plan.

20. Establecer como normas de densidad los siguientes estandares mínimos:

- a. Habitacional-local-----200 Personas/Ha.
- b. Habitacional-recreacional----- 80 Personas/Ha.
- c. Recreación Cooperativa (Art. 57)-----100 Personas/Ha.
- d. Campamento-----100 Personas/Ha.
- e. Complejos turísticos-----150 Personas/Ha.

21. Favorecer la cobertura vegetal de las áreas públicas.

8.2 USOS DEL SUELO

En el mapa N° ~~1~~¹¹ se detallan las propuestas concretas en relación a los usos del suelo más recomendados, de acuerdo a los estudios realizados.

A continuación se describen funcionalmente estos usos del suelo para Playa Sámara.

1. ZONA PUBLICA

Los 50 metros inalienables establecidos en la Ley 6043, Artícu-





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 144 -

lo 10, en el cual se lee que la "ZONA MARITIMO TERRESTRE SE COM
PONE DE DOS SECCIONES: LA ZONA PUBLICA, QUE ES LA FAJA DE CIN-
CUENTA METROS DE ANCHO A CONTAR DE LA PLEAMAR ORDINARIA Y LAS A-
REAS QUE QUEDAN AL DESCUBIERTO DURANTE LA MAREA BAJA". En el
Artículo 11 se incluyen "SEA CUAL FUESE SU EXTENSION, LA OCUPA-
DA POR TODOS LOS MANGLARES DE LOS LITORALES CONTINENTALES E IN-
SULARES Y ESTEROS DEL TERRITORIO NACIONAL".

2. ZONA VERDE

Incluye las áreas de protección de esteros, manglares y salidas
de ríos y quebradas. Su función además de la protección de ~~a-~~
~~reas~~ de delicado equilibrio ecológico, es favorecer la cobertura
vegetal en lugares de refugio de vida marítima y terrestre.

3. ZONA RESIDENCIAL EN ARRIENDO

Parte de la zona restringida que se dedica a las concesiones -
para uso residencial-recreativo de acuerdo a la Ley 6043. In-
cluye tanto aquellos lotes existentes y que cumplen con los re-
quisitos de la Ley 6043, como los que resultan del nuevo ordena-
miento establecido por el Plan Regulador.

4. ZONAS PRIVADAS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 145 -

Lotes localizados dentro de la Zona Marítimo-Terrestre, pero - que fueron debidamente inscritos de acuerdo al inciso 4° de la Ley 4558, y otras leyes.

La Ley excluye a estas áreas del control establecido para el - resto de la Zona Marítimo-Terrestre. Unicamente se harán reco - mendaciones que quedaran a juicio de los propietarios privados. (Art. 6° de la Ley).

5. ZONA TURISTICA (HOSPEDAJE Y GASTRONOMIA)

Areas previstas para instalaciones dirigidas a satisfacer la - demanda de bienes y servicios turísticos, tales como cabinas, cafeterías, deportes, restaurantes.

6. ZONA DE RECREACION COOPERATIVA SIN FINES DE LUCRO

Area dedicada para el uso indicado en el artículo 57 de la Ley 6043, o sea, el arriendo a Cooperativas de Turismo, Asociaciones, sindicatos, etc, sin fines de lucro.

7. ZONA COMERCIAL TURISTICO

Lotes destinados específicamente para comercio de tipo turísti - co, tales como artesanías, bares, abarrotes, artículos deporti - vos, etc.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 146 -

8. ZONA DE SERVICIOS TURISTICOS PUBLICOS

Area de uso público dedicada a los servicios para el usuario - que no pernocta, o sea el visitante de menos de un día. Incluye parqueo, parada de buses, baños, vestidores, duchas, servicios sanitarios.

9. ZONA INSTITUCIONAL

Areas dedicadas para las instalaciones de las diversas instituciones de servicio público: correo, telégrafo, bancos, guardia rural, puesto de salud, Iglesia, escuela.

10. ZONA DE CAMPAMENTO

Areas dedicadas al hospedaje informal en tiendas o vehículos acondicionados para tal fin.

11. ZONA DEPORTIVA

Sitios para la ubicación de canchas deportivas (futbol, baloncesto, tennis), y otras instalaciones de tipo recreativo, tales como piscina, deportes de salón, establo.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 147 -

12. ZONA HOTELERA

Areas para la construcción de hoteles dirigidos a la demanda de hospedaje del turismo internacional y nacional. Incluye los **servicios complementarios de gastronomía y recreación.**

13. ZONA DE PROTECCION

Area de protección a las orillas de salidas de ríos, esteros y quebradas, para evitar la erosión producto de la acción mecánica del agua y otras alteraciones.

8.3. COMUNICACIONES

En el mapa N° 18 se han señalado los principales sistemas de comunicación propuestos, tanto terrestres como marítimos y aéreos. A continuación se detallan sus relaciones funciones:

1. VIA INTERREGIONAL

Ruta que viene desde Nicoya y que constituye el eje principal de movimiento interregional, ya que recoge todos los otros flujos vehiculares provenientes de playas al norte y sur de San José. Derecho de vía: 24 Mts., ancho de calzada 9 metros. Esta vía se constituirá en Carretera Costanera a largo plazo.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 148 -

2. VIA DE CIRCULACION INTERNA

Vías que intercomunican los diferentes sectores de la playa de Sámara, y que permite la circulación básica a las playas aledañas. Derecho de vía: 14 Mts.; ancho de calzada: 9 Mts.

3. CAMINOS INTERNOS

Red vial que se propone para ordenar espacialmente el desarrollo futuro de Playa Sámara. Incluye tanto caminos actuales como propuestas a corto plazo. Derecho de vía: 11 y 7.5 Mts. ancho de calzada: 7 y 4 Mts.

4. AEROPUERTO

Actual aeropuerto, que seguirá dando servicio en tanto no se construya y acondicione el aeropuerto de Carrillo.

5. ATRACADERO

El atracadero deberá servir tanto a los turistas como a los habitantes locales que se dedican a la pesca o al transporte marítimo.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 149 -

8.4 INSTALACIONES

En el mapa N° 17 se han señalado las principales instalaciones que deberán ser construídas por el Estado, para lograr el mejor funcionamiento del desarrollo.

1. ROTULOS DE PELIGRO

Deberán colocarse en lugares visibles, previniendo a los visitantes sobre eventuales peligros del área.

2. ROTULOS DE ORIENTACION

Deberán indicar los principales servicios, direcciones y otra información que requiere el visitante para satisfacer sus necesidades.

3. TORRES DE VIGILANCIA

Deben crearse un sistema de vigilancia, sobre todo en los días de mayor afluencia, para la seguridad de los bañistas y el control de las actividades en todo el sector playa-mar.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 150 -

4. NUCLEOS DE SERVICIOS TURISTICOS

Duchas, vestidores, servicios sanitarios y guardarropa. Estos servicios deberán ser administrados por la Municipalidad.

5. EDIFICIOS PUBLICOS

Tales como escuela, correo, Iglesia, puesto de salud y otros.

6. PARQUEOS PUBLICOS

Zona dedicada al aparcamiento de autos y buses que pueden ser administrados por la empresa privada o por la Municipalidad. Podrá brindarse otros tipos de servicios relacionados con el transporte automotor.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 151 -



9. REGLAMENTO DE ZONIFICACION.

"La Municipalidad del Cantón de Nicoya, avisa por este medio a la comunidad del Cantón, a los pobladores de Playa Sámara, a los solicitantes de concesión en la Zona Marítimo-Terrestre de Sámara, y al público en general, la adopción del Reglamento de Zonificación de Playa Sámara, en su Sesión N° ; que consta del siguiente articulado".

ARTICULO 1° ESTABLECIMIENTO DEL REGLAMENTO Y OBJETIVOS

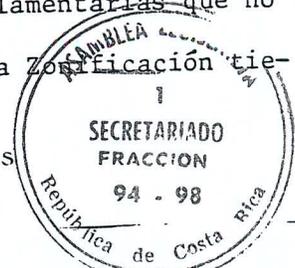
La Municipalidad del Cantón de Nicoya, atendiendo a las disposiciones de la Ley 6043 sobre la Zona Marítimo-Terrestre, y reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos en la Playa de Sámara, dicta el presente Reglamento de Zonificación, que será aplicable en toda la Zona Marítimo-Terrestre comprendida entre las coordenadas de Proyección Lambert.

368.15 E 206.75 N

370.7 E 205.65 N

Complementa este Reglamento el mapa del Plan Regulador realizado para estos efectos, además de todas las normas legales y reglamentarias que no se le opongan sobre desarrollo urbano y turístico. La Zonificación tie-

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 152 -

ne como objeto orientar el desarrollo físico del área en mención, a fin de:

- a. Establecer el patrón de desarrollo recreacional-turístico más acordes a las condiciones naturales y que permita programar mejor la dotación de servicios básicos, de equipamiento comunal, de servicios turísticos y de vías públicas; tanto por parte de los inversionistas privados como de las autoridades locales y Estatales.
- b. Proteger los recursos naturales, estableciendo las reservas necesarias para garantizar una utilización racional de los recursos y la seguridad y confort de los visitantes.
- c. Lograr el cumplimiento de las normas de la Ley 6043 y su Reglamento en lo relacionado con el uso del suelo en playas declaradas turísticas.
- d. Favorecer el desarrollo, la salud, la economía y el bienestar general de la población local y nacional.

ARTICULO 2° DEFINICIONES

65
a. Concesionario

Persona jurídica, física o moral que posee un derecho de Concesión-





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 153 -

en la Zona Marítimo-Terrestre.

b. Concesión

Contrato público entre la Municipalidad y el concesionario, que o -
torga a este último el derecho de uso de la tierra en un lote sobre
la Zona Marítimo-Terrestre.

c. Urbanización

Dotación a un terreno de las obras de infraestructura requerida pa-
ra la realización de edificaciones.

d. Infraestructura

Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías, -
drenaje, acueductos, alcantarillados, electricidad, teléfonos y o -
tros similares.

e. Densidad neta

Se entenderá la relación de los habitantes o visitantes dividida -
por la superficie total de terreno ocupado, descontando previamen-
te las áreas viales.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 154 -

f. Acceso

Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad.

g. Edificaciones

Acción de construir todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc..

h. Certificado de uso

Documento en el cual 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 de Nicoya a solicitud del interesado.

i. Uso permitido

Es aquel uso de la finca o lote, el cual tiene posibilidad el concesionario de destinar su terreno, sin más restricciones que las aquí indicadas, y previa tramitación de los vecinos de construcción requeridas por la Municipalidad de Nicoya.

j. Uso Condicional





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 155 -

Es aquel que aún no siendo el más recomendable para las condiciones del terreno, no genera conflictos con los usos permitidos. Este uso puede darse a un terreno previa autorización especial de la Municipalidad y el INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO, mediante un certificado.

k. Uso Conflictivo

Es aquel que no se ajusta a la zonificación indicada en el Plan Regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.

l. Vía Pública

Espacios destinados a circulación de vehículos o peatones.

m. Construcción

Toda estructura que se fije o incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, remodelación o ampliación que implique permanencia.

n. Zonificación





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 156 -

Es la división de un territorio en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

ñ. Propietario

Es la persona (s), empresas o dependencias que tiene título de propiedad sobre terrenos en la Zona Marítimo-Terrestre.

o. Infractor

Persona, empresa o dependencia del Gobierno que no atienda los Reglamentos de Zonificación a la Ley 6043.

p. Lote

Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o propiedad privada.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 157 -

ARTICULO 3° REGULACIONES GENERALES

a. Zonas del Plan Regulador

Para efectos de este Reglamento, la Zona Marítimo-Terrestre de Playa Sámara queda dividida en las siguientes zonas:

- | | |
|--|--------|
| 1. Zona Pública | (ZP) |
| 2. Zona Verde y de Protección | (ZVP) |
| 3. Zona Residencial en arriendo | (ZRA) |
| 4. Zonas Privadas | (ZPR) |
| 5. Zona Turística | (ZT) |
| 6. Zona Comercial-Turística | (ZCT) |
| 7. Zona de Servicios Turísticos Públicos | (ZSTP) |
| 8. Zona Institucional | (ZI) |
| 9. Zona de Campamento | (ZC) |
| 10. Zona Deportiva | (ZD) |
| 11. Zona Hotelera | (ZH) |
| 12. Zona de Recreación Cooperativa | (ZRC) |

b. Limitaciones de usos conflictivos

Cualquier uso conflictivo existente a la fecha de vigencia de este

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 158 -

Reglamento, podrá continuarse con las siguientes limitaciones:

1. No podrá ampliarse o remodelarse sin la previa autorización de la Municipalidad de Nicoya y el INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO.
2. No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que este sea más compatible con el uso original, a juicio de la Municipalidad y el ICT.

c. Certificado de Zona

A solicitud de cualquier interesado, la Municipalidad emitirá un certificado de Zona en el que se hace constar el uso que le corresponde a determinado terreno.

El certificado de Zona será un requisito a presentar para efectos de construcción, ampliación, remodelación o reconstrucción de edificios o urbanizaciones. El certificado de Zona puede referirse al uso Permitido o al uso Condicional.

d. Permisos de construcción, patentes y visados

La Municipalidad de Nicoya no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones, que contra -

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 159 -

vengan la zonificación o cualesquiera de las disposiciones del presente Reglamento.

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 I.C.T.

Para el caso de propiedades privadas, no se otorgará el visado del Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana a lotes producto de fraccionamiento o urbanización, si estas no cumplen con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

ARTICULO 4° ZONA PUBLICA

A. Propósitos

Lograr el cumplimiento del Capítulo III de la Ley 6043, en cuanto al derecho de uso público de los 50 metros medidos a partir de la pleamar ordinaria.

b. Localización

El límite de la zona pública lo marca la línea de mojones por el INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 160 -

c. Usos permitidos, condicionales y conflictivos

Todos los que señala la Ley 6043 y su Reglamento.

ARTICULO 5° ZONA VERDE Y DE PROTECCION

a. Propósitos

Protección de las riberas del estero, conservación de áreas inestables, seguridad y confort del visitante.

b. Localización

Mojón 20 + 130 Mts. a Mojón 21 + 60 Mts.

Mojón 9 + 70 Mts. a Mojón 9 + 205 Mts.

c. Usos permitidos

Forestal

Deportes ligeros al aire libre

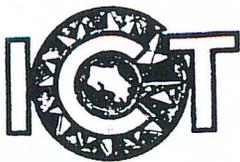
Caminatas

Equitación

Parques

d. Usos condicionales





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 161 -

Ranchos para almuerzo-casetas de baño

Deportes bajo techo-servicios sanitarios

Juegos de niños

e. Usos Conflictivos

Toda construcción de carácter duradero que no sea de carácter recreacional.

f. Concesiones

En esta zona no se concederán concesiones. Su administración correrá a cargo de la Municipalidad y el I.C.T.

ARTICULO 6° ZONA RESIDENCIAL EN ARRIENDO

a. Propósito

Permitir la recreación y esparcimiento de los concesionarios, de acuerdo al espíritu de la Ley 6043.

b. Localización

Mojón 23 a mojón 24 (Sector medio)

Mojón 19 + 140 Mts. a Mojón 20 + 30 Mts.

Mojón 17 + 40 Mts. a Mojón 19

Mojón 15 a Mojón 15 + 100 Mts.

Mojón 14 a Mojón 14 + 200 Mts.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 12 -

Mojón 12 + 60 Mts. a Mojón 13 + 140 Mts. (Sector anterior y posterior)

Mojón 5 + 70 Mts. a Mojón 9.

c. Usos permítidos

Viviendas.

Ranchos

Deportes

d. Usos condicionales

Cabinas

Comercio Turístico

Puestos de Frutas

Puestos de Artesanías

e. Usos prohibidos

Industrias

Apartamentos

Centros Comerciales

Almacenes

Depósitos de materiales

Talleres

Cualquier otra instalación que emita ruido, humo, vibración.

f. Requisitos





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 163 -

1. Superficie mínima : 300 M2
2. Superficie máxima : 2000 M2
3. Frente mínimo : 15 Metros
4. Frente máximo : 30 Metros
5. Retiro frontal : 5 Metros
6. Retiro lateral : 3 Metros
7. Cobertura máxima : 60 %
8. Altura máxima : 10 Metros

g. Concesiones

De acuerdo al proceso de la Ley 6043.

ARTICULO 7° ZONAS PRIVADAS

a. Propósitos

Aunque en esta zona no se puede aplicar la Ley 6043, se recomienda para un uso residencial y turístico.

ARTICULO 8° ZONA TURISTICA





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 164 -

a. Propósito

Dar cabida a las instalaciones de hospedaje y alimentación de los visitantes que demandan bienes y servicios hoteleros y de cabinas.

b. Localización

Mojón 21 a 80 a Mojón 23
Mojón 23 a Mojón 23 + 100 Mts. (Sector medio)
Mojón 19 + 70 Mts. a Mojón 19 + 140 Mts.
Mojón 14 + 200 Mts. a Mojón 19
Mojón 15 a Mojón 16 + 30 Mts. (Sector Posterior)
Mojón 1 a Mojón 2 (Sector Posterior)

c. Usos permitidos

- Hotel
- Motel
- Cabinas
- Apartamentos
- Restaurante
- Cafetería
- Bar
- Deportes

d. Usos Condicionales

- Salón de baile
- Discoteque





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 165 -

e. Usos conflictivos

Cualquier instalación que no sea estrictamente turística.

f. Requisitos

El interesado deberá presentar un PROYECTO de desarrollo del área - solicitada a concesión donde se indique:

Nombre y dirección del solicitante

Nombre del Proyecto

Linderos del Proyecto área a desarrollar

Plano de ubicación de las instalaciones

Plano de vialidad

Anteproyectos de las instalaciones

Secciones típicas longitudinales y transversales

Presupuesto estimado de inversión

Forma de financiamiento

Estudio de viabilidad económica

Estudio de abastecimiento de agua potable

El diseño espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 166 -

1. Areas destinadas a zona verde	15 %	del área total
2. Area recreativo	4 %	" " "
3. Area equipamiento comercial	1 %	" " "
4. Vías públicas y parqueos	15 %	
5. Retiro lateral mínimo	5 metros	
6. R-tiro frontal mínimo	10 metros	
7. Cobertura máxima	65 %	
8. Altura máxima	10 metros	

Además, deberán cumplirse todas las normas relativas a vialidad que establece el INVU en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización.

9. Concesiones:

De acuerdo a lo establecido en la Ley 6043.

ARTICULO 9° ZONA COMERCIAL TURISTICA

a. Propósitos

Areas dedicadas al comercio de bienes y servicios de consumo local y turístico.

b. Localización

Mojón 23 a Mojón 23 + 40 Mts. (Sector Medio)

Mojón 19 a Mojón 19 + 50 (Sector Posterior)

Mojón 1 + 240 Mts. a Mojón 2 + 90





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 167 -

c. Usos permitidos

- restaurante, cafetería, soda
- artículos fotográficos
- agencias de viaje
- artesanías y souvenirs
- juegos de salón
- panadería, repostería
- agencia bancaria

d. Usos condicionales

Supermercado

Salón de baile

Oficinas de profesionales

Bar

e. Usos conflictivos

- cantinas, bares o licoreras
- almacenes de productos agrícolas
- talleres
- industrias
- toda instalación que afecte mediante olores, ruido, humo o vibración.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 168 -

f. Requisitos

1. Superficie mínima : 150 M2
2. Superficie máxima : 1000 M2
3. Frente mínimo : 10 Metros
4. Frente máximo : 20 Metros
5. Retiro frontal : 3 Metros
6. Retiro lateral : 2 Metros
7. Cobertura máxima : 70 %
8. Altura máxima : 5 Metros

g. Concesiones

De acuerdo a lo establecido por la Ley 6043.

ARTICULO 10° ZONA DE SERVICIOS TURISTICOS PUBLICOS

a. Propósitos

Proveer de los servicios básicos para los visitantes que no pernoctan en el área.

b. Localización

Mojón 22 a Mojón 23 (Parte Posterior)

Mojón 19 a Mojón 19 + 70

Mojón 13 + 140 a Mojón 14

Mojón 4 + 80 Mts. a Mojón 5

Mojón 1 + 230 a Mojón 2 + 30 Mts.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 169 -

c. Usos permitidos

baños

vestidores

servicios sanitarios

parqueo

caseta guarda

teléfono

primeros auxilios

información

pilas

venta de frutas

d. Usos condicionales

cafetería

soda

ranchos de almuerzo campestre

parrillas

e. Usos conflictivos

Todo uso que no sea estrictamente de servicio público.

f. Concesiones





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 170 -

No se darán concesiones en esta zona. La Municipalidad y el ICT darán los servicios básicos y cederán su administración a terceros.

ARTICULO 11° ZONA INSTITUCIONAL

a. Propósitos

Dar cabida a las instalaciones de servicios institucionales, tales como correo, telégrafo, puesto de salud, escuela, centro comunal, etc.

b. Localización

Mojón 23 a Mojón 23 + 40 Mts. (Sector Posterior)
Mojón 23 + 50 Mts. a Mojón 23 + 85 Mts. (Sector Medio)
Mojón 19 a Mojón 19 + 50 Mts. (Sector Posterior)
Mojón 18 + 100 Mts. a Mojón 19 + 20 Mts. (Sector Medio)

c. Usos permitidos

Telégrafo

Correo

Puesto de salud

Guardia Rural

Unidad Sanitaria

Ministerios

Teléfono

Instituciones Autónomas

Iglesia





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 171 -

d. Usos condicionales

Asociaciones

Cooperativas

Bancos

e. Usos conflictivos

Cualquier instalación que no sea de carácter institucional.

f. Concesiones

Las concesiones se darán a las Instituciones interesadas, de acuerdo al proceso establecido por la Ley 6043 y su Reglamento, pero la Municipalidad no les cobrará el cánón respectivo.

ARTICULO 12° ZONA DE CAMPAMENTO

a. Propósitos

Permitir la instalación de tiendas de campaña y remolques que demandan este tipo de servicios.

b. Localización

Mojón 13 + 140 Mts. a Mojón 14 + 70 Mts.
Mojón 9 + 200 Mts. a Mojón 12 + 20 Mts.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 172 -

c. Usos permitidos

Tiendas de campaña

Remolques

Servicios sanitarios

Duchas

Vestidores

Ranchos de almuerzo campestre

Deportes al aire libre

Parqueos

d. Usos condicionales

Cabinas

Juegos bajo techo

Cafetería

Restaurante

e. Usos conflictivos

Cualquier uso no estrictamente recreativo-turístico.

f. Requisitos

Cada tienda, carro o remolque ocupará una área mínima de
máxima de 200 M2.

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 173 -

g. Concesiones

No se darán concesiones en esta zona. La Municipalidad en coordinación con el ICT dará los servicios necesarios y se encargará de su administración o puede ceder su administración a terceras personas. Esta zona se lo dejará el I.C.T de acuerdo al artículo 28 de la Ley.

ARTICULO 13° ZONA DEPORTIVA

a. Propósitos

Permitir la práctica de deportes individuales y colectivos a los usuarios de los servicios hoteleros y cabinas, concesionarios y propietarios privados.

b. Localización

Mojón 23 + 50 Mts. a Mojón 23 + 150 Mts. (Sector Posterior)

Mojón 5 + 80 Mts. a Mojón 7 + 10 Mts. (Sector Posterior)

c. Usos permitidos

- deportes al aire libre (basketbol, fútbol, tennis)
- deportes bajo techo
- juegos de salón
- natación





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 174 -

- equitación
- juegos infantiles

d. Usos condicionales

- sodas
- cafeterías
- abarrotes
- artículos deportivos

e. Usos conflictivos

- residencias
- comercios
- industrias
- almacenes
- depósitos de materiales
- talleres

f. Concesiones

Podrán solicitar concesiones las asociaciones de desarrollo, asociaciones deportivas o Instituciones relacionadas con el deporte.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 175 -

ARTICULO 14° ZONA HOTELERA

a. Propósitos

Permitir la implementación de Proyectos de Hospedaje y Gastronomía - dirigidos a satisfacer la demanda del turismo externo.

b. Localización

Mojón 20 + 35 Mts. a Mojón 20 + 170 Mts.

Mojón 3 + 70 Mts. a Mojón 3 + 120 Mts.

c. Usos permitidos

- Hotel
- Motel
- Cabinas
- Apartamentos
- Restaurante
- Cafetería
- Bar
- Deportes

d. Usos condicionales





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 176 -

- Salón de baile

- Discoteque

e. Usos conflictivos

Cualquier instalación que no sea estrictamente turística.

f. Requisitos

El interesado deberá presentar un PROYECTO de desarrollo del área - solicitada a concesión donde se indique:

Nombre y dirección del solicitante

Nombre del Proyecto

Linderos del Proyecto área a desarrollar

Plano de ubicación de las instalaciones y de vialidad

Estudios de suelos e hidrología

Anteproyectos de las instalaciones

Secciones típicas longitudinales y transversales

Presupuesto estimado de inversión

Forma de financiamiento

Estudio de viabilidad económica

Estudio de abastecimiento de agua potable

Procesamiento de aguas servidas (negras y jabonosas)

El diseño espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 177 -

1. Areas destinadas a zona verde	15 %
2. Area recreativo	4 %
3. Area equipamiento comercial	1 %
4. Vías públicas y parqueos	<u>15 %</u>
T O T A L	<u>35 %</u>

Además, deberán cumplirse todas las normas relativas a vialidad que establece el INVU en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

g. Concesiones

De acuerdo a lo establecido en la Ley 6043. El I.C.T. retendra 2 lotes hoteleros para efectos del artículo 28 de la Ley.

ARTICULO 15° ZONA DE RECREACION COOPERATIVA

a. Propósitos

Hacer efectivo el inciso c) del artículo 5 de la Ley 6043 sobre la Zona Marítimo-Terrestre, que destina hasta un 25% del terreno arrendado para cooperativas, agrupaciones gremiales, asociaciones, sindicatos, etc.





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 178 -

b. Localización

Mojón 23 a Mojón 24

Mojón 16 + 140 Mts. a Mojón 17 + 40 Mts.

c. Usos permitidos

Cabinas

Restaurante

Piscina

Deportes

Campamento

Parqueo

Servicios básicos

d. Usos condicionales

Salón de baile

Restaurante

Juegos de salón

e. Usos conflictivos

Toda instalación que no sea estrictamente recreativa-turística.

f. Requisitos

POR UNA COSTA RICA MEJOR PARA TODOS





INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

APARTADO 777 — TELEFONO 23-17-33 — TELEX: 2281 INSTUR

SAN JOSE, COSTA RICA

- 179 -

La Asociación o grupo interesado deberá presentar un PROYECTO, con los mismos requisitos señalados para los desarrollos en las Zonas Turísticas (Z.T.).

g. Concesiones

De acuerdo a lo establecido por la Ley N° 6043, y a las siguientes normas:

- a. El ofrecimiento de estos lotes debe de hacerse públicamente por medio de un anuncio en los medios informativos más importantes del país al igual que en el diario oficial.
- b. Los oferentes o interesados deberán formar parte del grupo particular especificado en el inciso c del artículo 57 de la Ley.
- c. Los oferentes deberán presentar todos los atestados legales pertinentes, con énfasis en la inscripción de la agrupación, número de socios, ahorros que disponen y toda la información solicitada en los Artículos 30 y 54 del Reglamento.

