

# REGLAMENTOS

## MUNICIPALIDADES

### MUNICIPALIDAD DE HOJANCHA

Plan Regulador Punta Islita, cantón de Hojancha

#### REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

Con el Reglamento de zonificación se garantiza la aplicación de la propuesta de uso del suelo y las restricciones sobre los demás recursos.

El Concejo Municipal de Hojancha debe adoptar dicho Reglamento después de conocerlo en una sesión para tal fin. Posteriormente el Concejo debe publicar un aviso a la comunidad y notificar a los ocupantes de este sector costero la puesta en vigencia de dicho plan y su Reglamento. La aprobación del plan regulador y de su Reglamento, por acuerdo municipal deben ser publicados en *La Gaceta*, el Diario Oficial.

El Concejo Municipal de Hojancha atendiendo las disposiciones de la Ley N° 6043 y su Reglamento, aplicará el Reglamento de zonificación en todo el sector comprendido entre las coordenadas 204.65 norte y 374.20 este-204.45 norte y 374.45 este de la cuadrícula Lambert.

Geográficamente el sector a ser regulado comprende el sector costero acantilado conocido como Punta Islita localizada al ESE de Bahía Carrillo. Incluye la franja de la Zona Marítimo Terrestre.

Complementan a este Reglamento el mapa del plan regulador de uso del suelo N° 15 que se ha propuesto para el sector, además de todas las normas legales y reglamentarias que no se le opongan sobre desarrollo urbano y turístico. En los terrenos adyacentes a la franja de los 200 metros se aplicará la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento de Fraccionamientos, además de aquellas regulaciones que dicte el Concejo Municipal para un mejor ordenamiento y aprovechamiento de uso del suelo y los recursos costeros.

#### 1. Definiciones:

Para una mejor comprensión del Reglamento se determinan las siguientes definiciones:

- Concesionario:** persona jurídica o física que se le otorga un derecho de concesión en la Zona Marítimo Terrestre por parte de la Municipalidad de Hojancha de acuerdo al plan regulador vigente.
- Concesión:** contrato público entre el Concejo Municipal de Hojancha y el concesionario que otorga a éste el derecho de uso de un lote en la Zona Marítimo Terrestre. Dicho contrato debe ser registrado en el Registro General de Concesiones, pagando el concesionario el canon respectivo.
- Infraestructura:** servicios e instalaciones de carácter urbano y de apoyo a la oferta turística como: carreteras, aceras, acueductos, alcantarillado, tendido eléctrico, tendido telefónico, puentes, drenajes, y otros similares.
- Urbanización:** dotación a un terreno de las obras de infraestructura que requieren para el desarrollo o levantamiento de edificaciones.
- Densidad neta:** se entenderá como la relación de los habitantes o visitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado, descontando previamente aquellas áreas viales y zonas verdes de protección de cuencas y de uso forestal.
- Acceso:** vía pública que da frente a un solar o propiedad.
- Edificación:** aquellas obras destinadas al hospedaje, alimentación, residencia, comercio, y demás actividades ligadas a recreación y turismo.
- Certificado de uso:** documento en el cual se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para la construcción de las obras permitidas en este Reglamento. Dicho certificado será expedido por la Municipalidad de Hojancha a solicitud del interesado.
- Uso permitido:** es aquel uso en el lote o parcela en la cual el concesionario debe destinar prioritariamente su terreno, sin más restricciones que las aquí indicadas y previa tramitación de los permisos de construcción requeridas por el Concejo Municipal de Hojancha.
- Uso condicional:** Es aquel uso no prioritario para las condiciones del terreno en la cual el concesionario puede destinar su lote no generando conflicto con los usos permitidos.

Este uso puede darse, previa autorización especial del Concejo Municipal de Hojancha y el Instituto Costarricense de Turismo mediante un certificado.

- Uso conflictivo:** es aquel uso que no se ajusta al uso del suelo indicado en el presente plan regulador. Los usos conflictivos no se permiten bajo ninguna condición.
- Permisos de construcción, permisos, y visados:** la Municipalidad de Hojancha no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios o urbanizaciones que contravengan la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento. Toda construcción debe tener sus respectivos planos aprobados por la Oficina Centralizadora de Permisos de Construcción, el ICT, el INVU y la Municipalidad respectiva. Paralelamente debe existir el pago de impuestos correspondientes. De igual manera no se concederán patentes o permisos de uso a cualquier inmueble en que el uso solicitado no concuerde con la zonificación o el Reglamento. El otorgamiento de patentes debe tener previo permiso del ICT y éstas deben otorgarse a concesionarios vigentes a quienes se les ha otorgado proyectos, turísticos-recreativos-comerciales y otros que ameriten dicha patente. Lo anterior rige para el caso de las propiedades privadas adyacentes a la franja de la Zona Marítimo Terrestre que están declaradas de interés turístico.
- Usos o edificaciones conflictivas existentes:** cualquier uso o edificación conflictiva existente a la fecha de vigencia de este Reglamento podrá continuarse con las siguientes limitaciones:

- No podrá ampliarse o remodelarse y solamente se podrán hacer mejoras para guardar la estética, higiene y seguridad, previa autorización del Concejo Municipal de Hojancha.
- No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible con el uso propuesto en el presente plan regulador de uso del suelo a juicio del Concejo Municipal de Hojancha y del ICT.
- Los terrenos o edificaciones conflictivas existentes (zona pública), están sujetos momentáneamente a su expropiación y pago de mejoras de acuerdo a lo que indica la Ley N° 6043 y su Reglamento, siempre y cuando éstos se edificarán o ocuparon acorde a las leyes vigentes antes de la promulgación de la Ley N° 6043 y con los permisos respectivos.

#### 2. Regulaciones.

- Zonas del plan regulador de uso del suelo (ver mapa N° 15).

Para efectos de Reglamento, al sector de Punta Islita, se le asignan las siguientes zonas:

- Zona Residencial-Turística (ZRT).
- Zona de Parque y área verde (ZP).
- Zona de Protección de Quebradas (ZPQ).
- Zona de Protección y Conservación (ZP-C).

Todas las anteriores zonas están identificadas en el mapa del plan regulador que se encuentra adjunto.

Las regulaciones para cada zona son las siguientes:

#### 1. Zona residencial turística-recreativa (ZRT):

- Propósitos:** Zona destinada a residencias turísticas recreativas, villas, quintas.
- Localización:** Las zonas, se localizan detrás de los mojones 1A +20 m al 6A.
- Usos permitidos:** Vivienda unifamiliar, multifamiliar, apartamentos, villas, y quintas de baja densidad.
- Usos condicionales:** zonas comerciales turísticas (restaurant, abastecedor, tiendas deportivas), club deportivo.
- Usos conflictivos:** No se permitirá usos comercial no turísticos, panaderías, reposterías, almacenes, cantinas, industrias, salón de baile, discotecas, bodega, así como cualquier otra actividad que emita o genere malos olores, ruidos, vibración o contaminación del aire, suelo y el agua.
- Requisitos:**
  - Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima: 2000 m<sup>2</sup>
  - Frente, mínimo: 15 m
  - Frente máximo: 30 m
  - Retiro frontal: 5 m
  - Retiro línea de mojones: 5 m
  - Retiro lateral: 3 m
  - Cobertura máxima: 50%
  - Altura máxima: 7 m.(dos pisos)
  - Densidad: 60 personas (total del área)

- Concesión:** de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 6043 y su Reglamento. Las concesiones residencial turística-recreativa quedan condicionadas a la incorporación del acueducto, calles y del tendido eléctrico.

#### 2. Zona de Parque y área verde (ZP):

- Propósitos:** Zona destinada a parque y área verde.
- Localización:** Las zonas se localizan detrás de los mojones 3A y 3A +25 m.
- Usos permitidos:** Aceras, senderos, jardines, bancas, quioscos, ranchos pequeños.
- Usos condicionales:** Ninguno
- Usos conflictivos:** Cualquier uso que no sea de carácter de parque.
- Concesión:** No se otorgan concesiones en esta área.

#### 3. Zona de Protección de Quebradas

- Propósitos:** Zona destinada a protección de los bordes y terrenos adyacentes de las cauces de las quebradas y cárcavas.
- Localización:** Las zonas se localizan detrás, entre los mojones 2A - 3A y 5A-6A-7A.
- Usos permitidos:** Sitios de estar, bosque y senderos.
- Usos condicionales:** Ninguno.
- Usos conflictivos:** Cualquier uso que no sea de carácter de protección.
- Concesión:** No se otorgan concesiones en esta área.

#### 4. Zona de Protección de Conservación (ZP-C).

- Propósitos:** Zona destinada a protección de las laderas y terrenos quebrados, remanentes de bosques, parches de bosque secundario y franja adyacente detrás de los acantilados para evitar derrumbes, erosión de suelos.
- Localización:** Las zonas se localizan detrás de los mojones 1A - 2A y 5A-6A-7A-1.
- Usos permitidos:** Bosque, senderos, sitios de observación de la flora y fauna.
- Usos condicionales:** miradores y senderos.
- Usos conflictivos:** Cualquier uso que no sea de carácter de protección.
- Concesión:** No se otorgan concesiones en esta área.

Sanciones: La contravención a las normas del presente Reglamento se sancionarán de la siguiente manera:

- La instalación de actividades en edificios ya existentes que implique un uso inconciliable con la zonificación establecida ya sea un uso conflictivo o un condicional no autorizado se sancionará con la clausura del local sin perjuicio de la actividad penal en que se incurra.
- El Concejo Municipal de Hojancha suspenderá toda obra que se ejecute en contra de la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.
- Se aplicará además todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes. Serán acreedores a dichas sanciones, tanto los infractores como los funcionarios responsables del incumplimiento de este Reglamento que consienten la violación del mismo.

Modificación de este Reglamento y vigencia:

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

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