

El Concejo Municipal de Nandayure, en sesión ordinaria 111, celebrada el día 24 de noviembre de 1999, aprobó el siguiente reglamento:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE PLAYA COYOTE

Artículo 1°—**Establecimiento del Reglamento y Objetivos.** La Municipalidad del cantón de Nandayure atendiendo las disposiciones de la ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre y reconociendo la necesidad de actualizar el uso de los terrenos en Playa Coyote, dicta el presente "Reglamento de Zonificación", aprobado por el Concejo Municipal en sesión ordinaria N° 111, artículo XIV, inciso 5) del 24 de noviembre de 1999, y que será aplicable a la Zona Marítimo Terrestre, específicamente frente al sector costero de la Playa en mención, entre los mojones 4 al 29.

Forman parte de este Reglamento los mapas 26B y 27B para Playa Coyote, como documento de referencia, en el cual se localizan las zonas contempladas en el documento; así como la vialidad propuesta.

La zonificación tiene como objetivo central, orientar el desarrollo espacial del área en mención a fin de:

- Definir el modelo del desarrollo recreacional turístico acorde a las condiciones naturales del sitio; además, permitirá programar mejor la futura dotación de servicios básicos de equipamiento comunal, los servicios turísticos y la vialidad actual.
- Proteger los recursos naturales, definiendo áreas de conservación necesarias para garantizar la utilización racional de los recursos, la seguridad y confort de los visitantes.
- Favorecer la salud, la economía y el bienestar de la población nacional y extranjera; tanto local como visitante.

Artículo 2°—Definiciones:

- a) **Acceso:** Vía hacia donde da frente un solar o propiedad.
- b) **Albergue:** Establecimiento de características rústicas, confortables, que brinda servicio de alojamiento en especial a deportistas o grupos unidos por un interés o actividad común. Hay varias modalidades cuyas características y servicios adicionales varían de acuerdo a su especialización, y con base en ellos se les dará la denominación más apropiada.
- c) **Altura máxima:** establecida del terreno al punto de cumbre de la edificación.
- d) **Amueblado:** Conjunto de elementos urbanos, tales como bancas, basureños, mesas, postes, señales y rótulos que sirven de apoyo a los servicios, para comodidad del usuario.
- e) **Apartotel:** Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, y que tiene las siguientes características:
 - 1- Está constituido por unidades tipo apartamento, cada una con uno o más dormitorios, baño privado, sala comedor y cocina.
 - 2- Ocupa la totalidad de un edificio o parte absolutamente independiente de él, y sus dependencias constituyen un todo homogéneo, con entradas para uso exclusivo del establecimiento.
 - 3- Incluye en la tarifa el servicio de pisos; y
 - 4- Dispone de estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
- f) **Area verde:** Areas libres, enzacatadas o arborizadas, de uso público., Comunal, destinadas a la recreación y ornamentación de la comunidad.
- g) **Barrera:** Elemento que sirve de separación entre lotes, patios o jardines en propiedades.
- h) **Cabina:** Establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
- i) **Campamentos:** 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 pernoche bajo tienda de campaña, en remolque habitable o similares.
- j) **Casa de huéspedes:** Establecimiento semejante a la pensión pero que no ofrece servicio de alimentación.
- k) **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 de Nandayure a solicitud del interesado.
- l) **Concesión:** Contrato público entre la Municipalidad y el concesionario, que otorga a este último el derecho de uso de la tierra en un lote sobre la Zona Marítimo Terrestre.
- m) **Concesionario:** Persona jurídica, fiscal o moral que posee un derecho de concesión en la Zona Marítima Terrestre.
- n) **Condohotel:** Establecimiento hotelero en el que la propiedad del inmueble está acogida a la Ley de Propiedad Horizontal, N° 3670 del 22 de marzo de 1966, y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la ley y las que se derivan del carácter hotelero.
- o) **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 constituya su acervo histórico, cultural y social de los centros de población.
- p) **Construcción:** Toda estructura que se fije o incorpore a un terreno: incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, remodelación o ampliación que implique permanencia.
- q) **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).
- r) **Densidad neta:** Se entenderá la relación de los habitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado, descontando previamente las superficies viales.
- s) **Derecho de vía:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación establecidas por el MOPF, la Municipalidad correspondiente o un Plan Regulador.
- t) **Edificaciones:** Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc.
- u) **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.
- v) **Hotel residencia:** Es un hotel que no ofrece servicio de alimentación.
- w) **Índice de edificabilidad:** El índice de edificabilidad es un valor constante y específico según cada uso, sea este Residencial Turístico, Comercial Turístico, Alojamiento Turístico, etc. Esta resultante consiste en el número total de metros cuadrados de construcción habitable, permitidos en cualquier número de plantas.
- x) **Infractor:** Persona física, jurídica o cualquier dependencia del Gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.
- y) **Infraestructura:** Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías, drenajes, acueductos, alcantarillados, electricidad, telefonía y otros similares.
- z) **Lote:** Una parcela de tierra de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.
- aa) **Motel turístico:** Es un tipo de establecimiento hotelero que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria y que tiene las siguientes características:
 1. Ofrece a los viajeros estacionamiento para sus vehículos dentro del mismo establecimiento.
 2. Está ubicado de preferencia fuera de los núcleos urbanos y en las proximidades de carreteras públicas.
 3. Cuenta con un mínimo de cinco habitaciones, todas con baño privado y entrada independiente desde el exterior.
 4. La edificación no excede de dos plantas, y se indica en el exterior de las mismas, mediante rótulos luminosos que permiten su fácil lectura desde la desde la carretera tanto de día como de noche, si hay plazas libres o si no las hay.
- ab) **Número de plantas:** Debe entenderse como plantas totales o cobertura total o parcial del área piso (mezzanine cuenta como una planta o piso).
- ac) **Ocupación:** (Capacidad Máxima) Consiste en el porcentaje de terreno que puede ser cubierto por áreas construidas habitables o no, tales como accesos, parqueos, piscinas 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.
- ad) **Pensión:** Es un tipo de establecimiento pequeño que normalmente es manejado en forma familiar, con capacidad mínima de tres habitaciones, y que ofrece servicio de alimentación en plan de pensión completa o de media pensión, en una sola tarifa global.
- ae) **Propietario:** Es la persona (s), empresa (s), o dependencia (s) que tiene título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo Terrestre.

- af) **Protección:** Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.
- ag) **Retiros:** Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.
- ah) **Solar:** Tamaño o dimensión de una propiedad o parcela de cualquier tamaño, ya sea dada en concesión o en propiedad privada.
- ai) **Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos mediante apertura de calles y provisión de servicios.
- aj) **Uso:** Aprovechamiento, a título particular, de áreas o predios.
- ak) **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 de Nandayure.
- al) **Uso condicional:** 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.
- am) **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.
- an) **Humedal:** Extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluyendo las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea no exceda de seis metros.
- ao) **Vía pública:** Espacios destinados a la circulación de vehículos o peatones.
- ap) **Vivienda turística:** Es un tipo de establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, con unidades que constituyen independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior, y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
- aq) **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas al albergue de una sola familia.
- ar) **Zonificación:** Es la división de un territorio en zonas de uso, para efectos de su desarrollo racional.

Artículo 3°—Regulaciones generales:

a- Zonas del Plan Regulador.

Para efecto del presente Reglamento, el cual modifica el Reglamento del Plan Regulador vigente y cualquiera de las anteriores modificaciones, la Zona Marítimo Terrestre dentro de los 150 metros medidos a partir de la línea de pleamar, en Playa Coyote, queda dividida para efectos de usos del suelo en las siguientes zonas: (ver mapa 27B en Playa Coyote)

ZONIFICACION EN PLAYA COYOTE:

- | | | |
|-----|-------------------------------------|-------|
| 1. | Zona Pública | (ZP) |
| 2. | Verde | (ZV) |
| 3. | Zona de Campamento | (ZCA) |
| 4. | Zona de Cooperativas | (ZCO) |
| 5. | Zona de Protección de Manglares | (ZPM) |
| 6. | Zona de Alojamiento Turístico | (ZAT) |
| 7. | Zona Parqueo Automóviles | (ZPA) |
| 8. | Zona Comercial Turística | (ZCT) |
| 9. | Zona Residencial Turística | (ZRT) |
| 10. | Zona de Servicios Básicos | (ZSB) |
| 11. | Zona de Manglares | (ZMA) |
| 12. | Zona de Vialidad Actual y Propuesta | (ZVI) |

b- Limitaciones de usos conflictivos.

Cualquier uso conflictivo existente a la fecha de vigencia de este reglamento, podrá mantenerse con las siguientes limitaciones:

- 1. No podrá ampliarse o remodelarse sin la previa autorización de la Municipalidad de Nandayure y el Instituto Costarricense de Turismo.
- 2. No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más conflictivo con el uso original, a juicio del Instituto Costarricense de Turismo y de la Municipalidad.

c- Certificación 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 o determinado terreno.

d- Permiso de construcción patentes y visados.

La Municipalidad de Nandayure no otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios o cualquiera de las disposiciones de presente reglamento

De igual manera no se concederán patentes o permiso de uso de cualquier inmueble en el que el uso solicitado no concuerde con la zonificación o en el reglamento. Todo permiso debe tener el visado del Instituto Costarricense de Turismo.

Artículo 4°—Zona pública. (ZP)

- a) **Propósito:** Lograr el cumplimiento del capítulo III de la Ley 6043 en cuanto al derecho del uso público de los 50 mts. medidos a partir de la pleamar ordinaria.
- b) **Localización:** El límite de la Zona Pública lo marca la línea de mojones colocados por el Instituto Geográfico Nacional a lo largo del litoral de Playa Coyote, identificados con las siglas ZP en el mapa 27B.
- c) **Usos permitidos condicionales y conflictivos:** Todos los que señala la ley N° 6043 de la Ley y su Reglamento.
- d) **Concesiones:** No se darán concesiones en esta zona.

Artículo 5°—Zona verde. (ZV)

- a) **Propósitos:** Dotar de áreas verdes para el confort del visitante, el desarrollo de actividades recreativas al aire libre.
- b) **Localización:** Todas aquellas zonas indicadas en el mapa 27B con las siglas ZV, ubicadas a lo largo de la playa.
- c) **Usos permitidos:** Deportes al aire libre, reforestación, juegos infantiles, senderos y actividades turísticas de bajo impacto ecológico.
- d) **Usos condicionales:** Ranchos para el almuerzo, áreas de campamento.
- e) **Usos conflictivos:** Toda edificación que no sea recreativa.
- f) **Concesiones:** La administración de esta zona, en el campo institucional corresponde a la Municipalidad de Nandayure.

Artículo 6°—Zona de campamento. (ZCA)

- a) **Propósitos:** Destinar una zona para el desarrollo de áreas de campamento, instalación de tiendas de campaña y remolques que demarquen este tipo de servicio.
- b) **Localización:** En el mapa 27B en Playa Coyote entre los mojones 24 + 100 metros a 24 + 140 metros (sección posterior), entre mojones 22 + 70 metros a 22 + 110 metros (sección posterior y delantera); entre mojones 17 + 120 metros al 17 + 160 metros (sección posterior y delantera), correspondientes a las zonas con las siglas (ZCA).
- c) **Usos permitidos:** Área para la instalación de tiendas de campaña, remolques servicios sanitarios, duchas, vestidores, ranchos para almuerzo, parrillas, instalaciones deportivas y áreas de estacionamiento.
- d) **Usos condicionales:** Venta de abarrotes y artículos afines a la actividad de campamento hasta un 25% del área en concesión.
- e) **Usos conflictivos:** Cualquier instalación que no sea estrictamente turística.
- f) **Requisitos:** Cada tienda, automóvil o remolque ocupará un área mínima de 50 m² y máxima de 80 m².
- g) **Concesiones:** Según lo establecido por la Ley 6043 y su Reglamento.

Artículo 7°—Zona de cooperativas. (ZCO)

- a) **Propósitos:** Hacer efectivo el inciso c) del artículo 57 de la ley N° 6043 sobre la Zona Marítimo Terrestre, que destina un porcentaje del terreno arrendable para cooperativas, agrupaciones, asociaciones gremiales, sindicatos, etc.
- b) **Localización:** Ubicada entre los mojones 5 + 90 metros al 6 (sección posterior) en Playa Coyote y cuya simbología es ZCO en el mapa 27B.
- c) **Usos permitidos:** Facilidades de tipo recreativo para los asociados de las organizaciones gremiales sin fines de lucro.
- d) **Usos condicionales:** Facilidades de tipo recreativo para los asociados de las organizaciones gremiales sin fines de lucro.
- e) **Usos conflictivos:** Toda instalación que no sea de carácter recreativo turístico.
- f) La asociación o grupo interesado, deberá presentar un proyecto con los requisitos pertinentes para el tipo de desarrollo en cuestión.
- g) **Concesiones:** De acuerdo a lo establecido en la Ley 6043.
- h) **Requisitos:**

- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| 1. Densidad Máxima | 100 plazas por hectarea |
| 2. Ocupación máxima | 50% en planta baja |
| 3. Retiros (lateral y frontal) | 3 metros |
| 4. Altura máxima | 7 metros |
| 5. Tamaño máximo de los lotes | 2.000 m ² |
| 6. Tamaño mínimo de los lotes | 1.000 m ² |

7. -La organización sin fines de lucro con interés de desarrollar esta zona, deberá presentar un anteproyecto con los requisitos indicados en el artículo 9° inciso f).

Artículo 8°—Zona de protección de manglares. (ZPM)

- a) **Propósitos:** Zona destinada a la protección y conservación absoluta de los recursos naturales existentes a lo largo de las riberas de los manglares y en general de todas aquellas áreas de protección establecida por el decreto ejecutivo N° 222550-MIRENEM de Humedales.
- b) **Localización:** En el mapa 27B, en Playa Coyote, correspondiente a las siglas (ZPM) localizadas alrededor de los manglares.
- c) **Usos permitidos:** Conservación y protección de las zonas de Manglares, marismas, áreas de inundación y todas aquellas otras establecidas en el Decreto de Humedales.
- d) **Usos condicionales:** Todos los que el Decreto de Humedales establezca.
- e) **Usos conflictivos:** Cualquier uso que no sea propio de la conservación y protección del medio ambiente.
- f) **Concesiones:** La administración de esta zona, en el campo institucional corresponde a la Municipalidad de Nandayure y al MINAE.

Artículo 9°—Zona de alojamiento turístico. (ZAT)

- a) **Propósitos:** Dar servicio de hospedaje y alimentación a los visitantes, así como dotar de otros servicios básicos al turista nacional e internacional.
- b) **Localización:** Zona denominada con las siglas (ZAT) en el mapa 27B, localizados a lo largo de la playa frente a los mojones 18 + 150 metros al 19 + 90 metros; a los mojones 19 + 150 metros al 21 + 60 metros; 15 + 140 metros al 16 + 135 metros (sección posterior) y frente a los mojones 12 + 150 metros al 14 + 130 metros en Playa Coyote.
- c) **Usos permitidos:** Hotel, cabinas, apartamentos de alquiler, restaurantes, cafeterías, bar, áreas de deportes al aire libre, tiendas de artículos turísticos y piscina.
- d) **Usos condicionales:** Vivienda unifamiliar, salón de baile, comercio de artículos deportivos.
- e) **Uso conflictivo:** Cualquier instalación que no sea de carácter turístico.
- f) **Requisitos:** El interesado deberá presentar un proyecto del desarrollo del área de concesión donde se indique:
1. Nombre del proyecto acorde con la tipología establecida por el ICT.
 2. Nombre del propietario (persona física o jurídica).
 3. Formato de planos según Comisión Centralizada de Permisos de Construcción.
 4. Planos completos según lineamientos de la Comisión Centralizada de Permisos Constructivos.
 5. Nombre, firma y número de registro de los profesionales responsables incorporados al CFIA.
 6. Usos exclusivo del Sistema Internacional de Pesas y Medidas.
 7. Contrato de consultoría firmado por el profesional responsable.
 8. Uso exclusivo de la lengua española.
 9. Plano catastrado de la propiedad.
 10. Planos de ubicación y localización de la finca, sus colindancias, restricciones, alineamientos, etc.
 11. Planta de conjunto indicando instalaciones existentes y proyectadas (por etapas si las hubieran), etc.
 12. Plantas por nivel, cortes fachada, acabados, secciones, detalles, etc. Todo debidamente y acorde con los lineamientos de la Comisión Centralizadora de Permisos de Construcción.
 13. Planta de conjunto indicando curvas de nivel y tratamiento de aguas pluviales, accesos peatonales y vehículos entre otros, además todas las construcciones existentes y proyectadas con la indicación de etapas de desarrollo.
 14. Planta de conjunto y si fuera necesario plantas específicas indicando jardinería, paisajismo, deberá indicarse el impacto ambiental provocado por el proyecto y las obras y acciones preventivas y correctivas.
 15. En cuanto al tratamiento de aguas negras exigirá la implementación de sistemas de tratamientos cerrado cuyos afluentes tengan calidad de contacto humano.
 16. Carta de disponibilidad de agua (según requisitos del Departamento de Fomento, ICT).

El diseño de sitio deberá tratar de ajustarse al máximo a las siguientes normas de carácter general.

- Densidad máxima	60 plazas por hectárea
- Retiros laterales	3 metros
- Retiros frontales	5 metros
- Area destinada a Zona Verde	15%
- Area recreativa	5%
- Area equipamiento comercial	0,5%
- Area pública y parqueos	15%
- Cobertura máxima	50%
- Altura máxima	10 metros
- Ancho caminos internos	7 metros
- No se permite la construcción de tapias alrededor de los lotes.	

Una vez aprobado el anteproyecto por el ICT, el interesado deberá elaborar los planos constructivos de la obra de infraestructura e instalaciones, en las cuales deberá cumplir con las normas establecidas al respecto con el INVU, ICT, Municipalidad de Nandayure y el Ministerio de Salud.

Artículo 10.—Zona de parqueo automóviles. (ZPA)

- a) **Propósitos:** Zona destinada al establecimiento de vehículos de transporte turístico y visitantes en general.
- b) **Localización:** En el mapa 27B, las zonas identificadas con las siglas (ZPA), ya sea para automóviles y autobuses, distribuidas a lo largo de toda la Zona Marítimo Terrestre y vinculadas a la vialidad y a las Zonas de Servicios Básicos.
- c) **Usos permitidos:** Circulación y estacionamiento de automóviles, bicicletas, motocicletas, buses y remolques de acuerdo a la distancia espacial asignada para este fin.
- d) **Usos condicionales y conflictivos:** Cualquier actividad que no sea directamente relacionada con la circulación y aparcamiento de vehículos.

Artículo 11.—Zona comercial turística. (ZCT)

- a) **Propósito:** Áreas destinadas al comercio de bienes y servicios del consumo local y turístico. Además proveer de servicios básicos al visitante.
- b) **Localización:** Corresponde a las zonas identificadas con las siglas (ZCT) en el mapa 27B en Playa Coyote, localizadas entre los mojones 19 + 110 metros al 19 + 150 metros (sección posterior y delantera); entre mojones 15 + 110 metros al 15 + 150 metros (sección posterior y delantera); entre mojones 9 + 50 metros al 9 + 90 metros (Sección posterior y delantera)
- c) **Usos permitidos:** Sodas, restaurantes, minisupermercado, farmacia, teléfono público, información, panadería, pulpería y heladería.
- d) **Usos condicionales:** Agencia de viajes, Rent a Car. Puede optar, por una Zona de Servicios Básicos (baños, servicios sanitarios, vestidores) o Zona de Campamento, complementado con los usos comercial y de servicios básicos.
- e) **Usos conflictivos:** Almacenes, industrias, talleres, toda aquella instalación que no sea estrictamente de servicio público y que genere ruidos, olores, humo o vibración.
- f) **Requisitos:**

- Retiro frontal y lateral	3 metros.
- Area mínima de lote	150 m ²
- Area máxima de lote	1 000 m ²
- Cobertura máxima	50%
- Altura máxima	7 metros.
- No se permite la construcción de tapias alrededor de los lotes	

Artículo 12.—Zona residencial turística. (ZRT)

- a) **Propósito:** Prever las áreas para la construcción de las residencias temporales (casa de veraneo).
- b) **Localización:** Corresponde a las zonas identificadas como (ZRT) en el mapa 27 B del Plan de Usos del Suelo de Playa Coyote, se localizan a lo largo de toda la Zona Marítimo Terrestre.
- c) **Usos permitidos:** vivienda unifamiliar, ranchos, siembra de árboles, plantas ornamentales y deportes al aire libre.
- d) **Usos condicionales:** vivienda turística, piscina, comercio turístico. Entre los mojones 11 y 12, por las condiciones topográficas se permite: hotel de baja densidad, cabinas y apartamentos de alquiler.
- e) **Usos conflictivos:** bodegas, bar, agricultura, pesca industrial, salones de baile, discoteque, depósito de materiales, ferretería, porquerizas e industria.
- f) **Requisitos:**
- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 1. Cobertura máxima | 50% |
| 2. Superficie mínima lote | 300 m ² |
| 3. Superficie máxima lote | 2000 m ² |
| 4. Frente mínimo | 15 metros |

5. Frente máximo 30 metros
6. Altura máxima 7 metros
7. Retiro lateral y frontal 3 metros
8. No se permite la construcción de tapias (cemento) alrededor de las viviendas o lotes.

Artículo 13.—Zona de servicios básicos. (ZSB)

- a) **Propósito:** Permitir la instalación de servicios públicos que requieren los visitantes.
- b) **Localización:** Terrenos identificados por la simbología (ZSB) según el mapa 27B, del Plan de Usos del Suelo de Playa Coyote, localizadas a la salida de las calles que se conectan con la Zona Pública.
- c) **Usos permitidos:** teléfono público, baños, áreas de almuerzo, servicios sanitarios, duchas, vestidores y pequeñas áreas verdes.
- d) **Usos condicionales:** cafetería, soda, ranchos para almuerzo campestre y caseta de guarda.
- e) **Usos conflictivos:** residenciales, comercial, industrial y cualquier actividad que requiera privatización de espacio evitando carácter público del mismo.
- f) **Concesiones:** La administración de esta zona en el campo institucional corresponde a la Municipalidad y al Instituto Costarricense de Turismo, pudiéndose cederse en administración a terceros, previa presentación y aprobación de un anteproyecto.

Artículo 14.—Zona de manglares. (ZMA)

- a) **Propósito:** Garantizar los objetivos establecidos en el decreto de la creación de zonas de protección a los bosques de manglares.
- b) **Localización:** Zona denominada (ZMA) según mapa N° 27B de Playa Coyote.
- c) **Usos permitidos, condicionales y conflictivos:** Los establecidos por la Ley Forestal N° 7174, artículo 32, del 10 de julio de 1990 (Declaratoria de los Bosques de Manglar como Patrimonio Forestal del Estado) y los establecidos en el decreto ejecutivo N° 22550 de Humeales-MIRENEM.

Artículo 15.—Zona de vialidad existente y propuesta. (ZVI)

- a) **Propósito:** Zona destinada a mejorar las condiciones de accesibilidad del turista a la playa y ordena el tránsito de vehículos automotores al interior de la zona restringida.
- b) **Localización:** De acuerdo al mapa 26B corresponde a la zona identificada con la simbología (ZVI), expresadas por las vías y rotundas existentes y propuestas.
- c) **Usos permitidos:** Circulación interna de vehículos, bicicletas, caballos, volantas y vehículos automotores de circulación restringida de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Vialidad del MOPT.
- d) **Usos condicionales y conflictivos:** Cualquier actividad que no esté directamente relacionada con el transporte de los visitantes.

Artículo 16.—Normas generales.

En todos los casos en que se ejecuten obras de relleno, excavación o nivelación se aplicarán las siguientes normas:

- a) Los taludes de relleno tendrán una gradiente máxima del 30%.
- b) Todos los materiales de desecho, ya sean de excavación, relleno o construcción, serán removidos del área, no pudiendo depositarse en aguas de marea o en zonas costeras.
- c) Cuando se afecten terrenos superiores adyacentes a un área de construcción, estos deberán ser nivelados y renovada su vegetación o mediante otro sistema estabilizador de modo que se prevenga la erosión durante o después de la construcción.
- d) Cualquier relleno deberá de estar limpio y libre de materiales que pueden producir contaminación en las aguas de marea.
- e) Como método de cambiar pendientes en los bancos de arena se preferirá el corte al relleno.

Las siguientes normas se aplicarán sobre los terrenos superiores y en lizas de costa, en aquellos casos en que el Concejo Municipal determine que se requieren medidas adicionales para proteger el ambiente de la región costera. Tales requerimientos serán establecidos como estipulaciones para el visado correspondiente, según normas y requerimientos suministradas por el INVU.

1. Para trabajos en el suelo de la zona costera:
 - a) Antes del inicio de la construcción, el contratista se reunirá con personeros del Concejo Municipal, Dirección de Urbanismo del INVU y funcionarios del ICT para aclarar las condiciones del permiso.
 - b) No se podrán colocar ni almacenar materiales de construcción o excavación en la Zona Pública.
 - c) Todos los suelos afectados deberán de nivelarse uniformemente

La reposición de la vegetación debe de hacerse inmediatamente después de la construcción, de lo contrario, debe de estabilizarse el suelo temporalmente mediante el uso de estiércol, paja y yute o similar hasta que las condiciones del clima sean favorables para sembrar.

- d) En aquellos casos en que se autorice una perturbación temporal de los rasgos costeros, las pendientes de playa, las zonas de amortiguamiento o en la vegetación costera, el área afectada deberá restaurarse completamente a cargo del propietario y con la guía de las instituciones de control involucradas.
2. En caso de trabajos en lotes vecinos a la playa en la parte superior para minimizar la erosión, se tomarán las siguientes medidas:
 - a) Se colocará en todo el perímetro inferior del área destinada a la construcción antes de ejecutar cualquier trabajo de relleno, excavación, nivelación o cualquier otro movimiento de tierra, pacas de heno estoqueadas y enterradas por lo menos 10 cm, debiendo de reemplazarse las pacas cuantas veces sea necesario hasta que la reposición de la vegetación permanente se haya establecido. No se deberá sobrepasar el límite de las pacas ningún tipo de suelos o materiales.
 - b) A menos que se especifique y se apruebe de otro modo, todas las pendientes deberán adecuarse a su estado original.
 - c) Donde las pendientes naturales o artificiales, están en proceso de erosión, se podrá hacer trabajos de nivelación para lograr su equilibrio, debiendo repoblarse con plantas que tengan raíces gruesas del tipo "cepillo" y en la medida de lo posible con vegetación propia de la zona.
 - d) La construcción debe programarse para ajustarse a la época seca para evitar que corrientes de agua caigan sobre los terrenos expuestos, excavaciones o suelos inestabilizados.
 - e) No se podrán descargar aguas sedimentarias en los cauces naturales, los cuales deberán ser protegidos a lo largo de las riberas mediante vallas de pacas de paja que intercepten los posibles sedimentos.
3. Para el caso en que se afecten los taludes de más de 15%.
 - a) Donde se permita este tipo de obras debe observarse lo siguiente:
 - No se permitirá rellenar.
 - El corte se mantendrá absolutamente en lo mínimo.
 - Se mantendrá permanentemente la cobertura vegetal que haya sobre el talud hasta donde sea físicamente posible mantenerla.
 - b) Cuando se determinen un potencial daño de un talud por erosión causada por caída de agua, se colocarán en la parte superior del talud pacas de pajas o se construirán elementos similares. El agua recogida será dispuesta en forma adecuada mediante drenajes artificiales o lagunas; donde sea posible esta agua de drenaje se construirán a lo largo de los límites con otras propiedades para evitar que el agua drene a los lotes vecinos. Estas lagunas deberán diseñarse para manejar caudales máximos obtenidos con una frecuencia de 10 años.
 - c) Para el caso de cortes en taludes o excavaciones en terrenos adyacentes a rasgos costeros, los materiales de desecho deben colocarse en la parte superior del desnivel de modo que se evite el drenaje del sedimento.
 - d) Los accesos peatonales que corran por zonas costeras con pendientes fuertes o en bancos, deberán estabilizarse y construirse mediante pasos elevados.
4. Para los sistemas individuales o colectivos de aguas negras, es necesario presentar para el visado correspondiente, estudios de calidad del suelo, pruebas de infiltración, localización y diseño respectivo.
 - a) En ningún caso se aceptarán drenajes en zonas de relleno cercanas a cauces naturales aunque fueran intermitentes, o en inmediaciones de la playa.
 - b) Los sistemas de acueductos y alcantarillados pluvial deberán demostrar que se pueden conectar al sistema público, de no existir, se podrán proveer los servicios sin que la extracción de agua en el sitio o la disposición de las aguas servidas y pluviales tengan un impacto significativo en el medio o la salud pública.

