

III.—Que el artículo 69 del Código Municipal, establece que el atraso en el pago de los tributos municipales generará intereses moratorios y multas, que se calcularán de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

IV.—Que el artículo 3 de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, también le reconoce el carácter de administración tributaria a las Municipalidades.

V.—Que el artículo 8 de la Ley de Bienes Inmuebles establece que los sujetos pasivos responden por el pago del impuesto, los respectivos intereses y la mora que pese sobre el bien. Regulándose los intereses de conformidad con el numeral 22 de dicho cuerpo legal, al establecer que la falta de cancelación oportuna generará intereses de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, y siendo omisa dicha normativa en cuanto a la regulación de la mora, por lo que en aplicación del principio de reserva de ley en materia tributaria, así como del Dictamen de la Procuraduría General de la República N° C-220-99, de fecha 04 de noviembre de 1999, no se procederá a reglamentar el cobro de la mora en las obligaciones tributarias provenientes del impuesto sobre bienes inmuebles, debido a su supuesta improcedencia.

VI.—Que las normativas anteriormente citadas, en lo referente a intereses, remiten al Código de Normas y Procedimientos Tributarios, que fuese recientemente modificado mediante Ley N° 7900, el cual en sus artículos 57 y 58, establecen los parámetros que ha de considerar la Administración Tributaria respectiva, para efectos de determinar la tasa de interés a cargo del sujeto pasivo por el atraso en sus obligaciones tributarias y el pago de intereses por parte de la Administración Tributaria.

VII.—Que los artículos 57 y 58 de la Ley N° 7900, anteriormente citados, cuya vigencia rige a partir del 1° de octubre de 1999, establecen que el cálculo de la tasa de interés a cargo del sujeto pasivo, así como a cargo de la Administración Tributaria, será la cifra resultante de obtener el promedio simple de las tasas activas de los bancos del Estado para créditos al sector comercial, no pudiendo exceder en más de diez puntos la tasa básica pasiva fijada por el Banco Central de Costa Rica.

VIII.—Que el promedio simple de las tasas activas del sector comercial del Banco Crédito Agrícola de Cartago, Banco de Costa Rica y Banco Nacional de Costa Rica, al primero de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, es de 27.58 % anual.

IX.—Que la tasa básica pasiva fijada por el Banco Central de Costa Rica al primero de setiembre de mil novecientos noventa y nueve es de 20% anual.

X.—Que considerando que la tasa a establecer por parte de esta Municipalidad no podrá exceder en más de diez puntos la tasa básica pasiva, es decir, del 30%, y al ser la tasa promedio calculada menor a este 30%, deberá prevalecer la tasa básica activa fijada en el sector comercial del Banco Crédito Agrícola de Cartago, Banco de Costa Rica y Banco Nacional de Costa Rica, al primero de setiembre de mil novecientos noventa y nueve, sea la de 27.58 % anual.

XI.—Que en relación al concepto de multas, de conformidad con lo establecido en el punto V anterior, estas procederán únicamente como consecuencia del atraso en el pago de los tributos municipales.

XII.—Que en tratándose de las multas generadas por el atraso en el pago de obligaciones tributarias municipales, se aplica el artículo 69 del Código Municipal, que para efectos de cálculo remite a los artículos 80 y 80 bis) del Código de Normas y procedimientos Tributarios, y en consecuencia, se establece que el atraso en el pago de las obligaciones tributarias municipales, además del interés que establezca la Administración Tributaria Municipal, generará una multa de un uno por ciento por cada mes o fracción de mes transcurrido desde la fecha en que debió ingresar el pago respectivo, hasta la fecha de su efectivo pago, pues el numeral 69 en estudio, no establece límites al cobro de este concepto.

XIII.—Que de conformidad con el Código de Normas y Procedimientos Tributarios citado, y considerando que el mismo constituye normativa supletoria en materia de tributos municipales y del impuesto sobre bienes inmuebles, la Administración Tributaria se encuentra facultada para dictar normas generales, a efectos de la correcta aplicación de las leyes tributarias, dentro de los límites que fijen las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, tal y como lo establece el artículo 99 de dicho cuerpo legal.

Por lo tanto, en uso de las facultades que le otorgan los artículos 169, 170 y concordantes de la Constitución Política, incisos a) y e) del artículo 4, 69 y concordantes del Código Municipal 3, 8, 22, 36 y concordantes de la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, 57, 58, 80, 80 bis, 99 y concordantes del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, se procede a emitir el siguiente:

REGLAMENTO PARA EL COBRO DE INTERESES Y MULTAS PROVENIENTES DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS MUNICIPALES Y DE BIENES INMUEBLES

Artículo 1°—Definiciones. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- Intereses a cargo del sujeto pasivo: aquellos que se generen sin necesidad de actuación alguna de la Administración Tributaria, en virtud del pago efectuado fuera del término por parte del sujeto pasivo, de sus obligaciones tributarias municipales o de sus obligaciones tributarias provenientes del impuesto sobre bienes inmuebles.
- Intereses a cargo de la Administración Tributaria: aquellos intereses que se generen como consecuencia de deudas de la Administración Tributaria, que se hayan originado en virtud del pago indebido, o bien, pago en exceso, de obligaciones tributarias municipales o de bienes inmuebles realizadas por el sujeto pasivo.
- Morosidad: Constituye la multa que debe pagar quien ingresa el monto de la deuda tributaria municipal, fuera de los términos establecidos por la Administración Tributaria Municipal.

Artículo 2°—Consecuencias en el atraso en el pago de obligaciones tributarias municipales. El atraso en el pago de las obligaciones tributarias municipales generará el cobro al sujeto pasivo del principal, intereses y multas, los cuales se cobrarán de conformidad con lo que establece este Reglamento.

Artículo 3°—Consecuencias en el atraso en el pago de obligaciones tributarias originadas en el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles. El atraso en el pago de las obligaciones tributarias originadas en el cobro del impuesto sobre bienes inmuebles generará el cobro al sujeto pasivo del principal e intereses, los cuales se cobrarán de conformidad con lo que establece este Reglamento.

Artículo 4°—Intereses. La tasa de interés tanto a cargo del sujeto pasivo, como a cargo de la Administración Tributaria, se establece en un 27.58% de conformidad con lo regulado en los artículos 57 y 58 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Artículo 5°—Ambito de aplicación. La tasa de interés que mediante este Reglamento se establece, lo será para su aplicación tanto en las obligaciones tributarias municipales como en las obligaciones tributarias originadas como consecuencia del impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 6°—Revisión de la tasa de interés. La tasa establecida en el artículo primero anterior, será revisada cada treinta de setiembre de cada año, para efectos de determinar su congruencia con las regulaciones que establecen los artículos 57 y 58 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Asimismo, podrá ser variada aún y cuando no exista incongruencia, teniendo en consideración aspectos de mera oportunidad, siempre dentro de los límites que la normativa supra citada establece. Las modificaciones que se realicen a la tasa de interés establecida, deberán entrar en vigencia el 1° de diciembre de cada año.

Artículo 7°—Morosidad en el pago de tributos municipales. Los morosos por tributos municipales, pagarán una multa del uno por ciento por cada mes o fracción de mes transcurrido desde el momento en que debió satisfacerse la obligación, hasta la fecha efectiva de la obligación tributaria y se calculará sobre las sumas sin pagar a tiempo.

Artículo 8°—Derogatorias. El presente Reglamento deroga cualquier otro Reglamento o acuerdo municipal que se le contraponga.

Artículo 9°—Vigencia. Rige a partir del 1° de enero del año 2000. Escazú, 21 de diciembre de 1999.—Manuel Sandí Solís, Secretario Municipal.—1 vez.—(O.C. N° 23387).—C-15700.—(209).

MUNICIPALIDAD DE NANDAYURE

REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL PLAN REGULADOR DE USO DE SUELO SECTOR TURISTICO PARCIAL DE PLAYA ISLITA, SECTOR NO TURISTICO PARCIAL DE ACANTILADOS AL ESTE

El Concejo Municipal de Nandayure, atendiendo las disposiciones de la Ley 6643 y su Reglamento aplicará el siguiente Reglamento de zonificación de Playa Islita en todo el sector comprendido entre las coordenadas: Límite A: 204.133N-382.567E y 204.347N-382.682E, Límite B: 204.150N-383.470E y 204.307N-383.611E de la cuadrícula Lambert, entre mojones N° 325 al N° 357. Aprobado en Sesión Ordinaria N° 111, artículo XIV, inciso 2) celebrada el día 24 de noviembre de 1999, que consta de los siguientes artículos.

Complementan a este reglamento el mapa del plan regulador de uso del suelo N° 16 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.

XII.6.1. Definiciones

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

- Acceso:** Vía hacia donde da frente un solar o propiedad.
- 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, campamentos 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.
- Altura máxima:** Establecida del terreno al punto de cumbre de la edificación.
- 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.
- Apartotel (Apartamentos-Hotel):** Es un tipo de establecimiento que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria o mensual, y que tiene las siguientes características:
 - Puede estar constituido por unidades tipo apartamento con uno o más dormitorios, baño privado, comedor y cocina.
 - Ocupar 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.
 - Incluye en la tarifa el servicio de pisos.
 - Dispone de estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.
 - En su diseño respeta normas que garantizan una adecuada relación con el medio natural sustentante.

Area Verde: Áreas libres enzacatadas o arborizadas, de uso público, comunal, destinadas a la recreación y ornamentación.

Botel: Establecimiento hotelero que se ubica en una instalación flotante o sobre un buque de pasajeros que se inmoviliza permanentemente o transitoriamente para cumplir estas funciones.

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 souvenirs, etc.

Cabina: Ver "Vivienda Turística".

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 permite bajo tienda de campaña, en remolque habitable o similares.

Casa de huéspedes: Es un tipo de establecimiento semejante a la pensión que no ofrece servicio de alimentación.

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.

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 específicamente en la zona restringida (150 m); no incluye la Zona Pública (50 metros frente al sector litoral).

Concesionario: Persona jurídica, física o moral que posee un derecho de concesión en la Zona Marítimo Terrestre.

Condohotel: Es una modalidad de operación de hospedaje en el que la propiedad del inmueble está acogida a la Ley de Propiedad Horizontal, N° 3670 de 22 de marzo de 1996 o aplica a principios contenidos en esta y en el que la explotación hotelera esta 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 de la operación. El setenta por ciento del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje y el treinta por ciento restante puede ser utilizados por los condóminos.

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.

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

Densidad Neta: Se entenderá la relación de los habitantes dividida por la superficie total de terreno ocupado, descontando previamente las superficies viales.

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).

Derecho de vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación establecidas por el MOPT, la Municipalidad correspondiente o un Plan Regulador.

Edificaciones: Todas aquellas obras destinadas para la habitación, trabajo, recreación, turismo, etc.

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. Entre el servicio de alojamiento y los servicios complementarios debe existir integralidad funcional. 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, etc.

Hotel residencia: Es un hotel que no ofrece servicio de alimentación.

Instructor: Persona física, jurídica o cualquier dependencia del Gobierno que no atienda el presente Reglamento de Zonificación.

Infraestructura: Servicios e instalaciones de carácter urbano, tales como: vías, drenajes, acueductos, alcantarillados, electricidad, telefonía, y otros similares.

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

Motel Turístico: Es un tipo de establecimiento hotelero que brinda servicio de hospedaje por una tarifa diaria y que tiene las siguientes características:

- 41# Ofrece a los viajeros estacionamiento para sus vehículos dentro del mismo establecimiento.
- 51# Este ubicado de preferencia fuera de los núcleos urbanos y en las proximidades de carreteras públicas.
- 61# Cuenta con un mínimo de cinco habitantes, todas con baño privado y entrada independiente desde el exterior.
- 71# La edificación no exceda de dos plantas y se indica en el exterior de las mismas, mediante rótulos luminosos que permitan su fácil lectura desde la carretera tanto de día como de noche si hay plazas libres o si no las hay.

bb) **Número de plantas:** Debe entenderse como plantas totales o cobertura total o parcial del área piso (mezzanine cuenta como con una planta o piso).

cc) **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, etc.

dd) **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.

ee) **Permisos de construcción, permisos y visados:** La Municipalidad de Nandayure 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.

ff) **Propietario:** Es la persona (s), empresa (s), o dependencia (s) que tiene título de propiedad sobre terrenos colindantes a la Zona Marítimo Terrestre.

gg) **Protección:** Es aquella área en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.

hh) **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.

ii) **Residencia Turística:** Ver "Vivienda Turística".

jj) **Retiros:** Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

kk) **Tiempo Compartido:** Sistema o régimen por medio del cual una persona adquiere un derecho de uso, goce o cualquier otro derecho relativo a la utilización de una unidad habitacional vacacional, por periodos determinados o determinables dentro de cada año durante la vigencia del contrato respectivo, mediante el pago de un determinado precio.

ll) **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.

mm) **Urbanización:** Dotación a un terreno de las obras de infraestructura requeridas para la realización de edificaciones.

nn) **Uso condicional:** Es aquel que aún no siendo el más recomendable para las condiciones del terreno, no genera conflicto 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.

oo) **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.

pp) **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:

- 41 No podrá ampliarse o remodelarse y solamente se podrán hacer mejoras para la estética, higiene y seguridad, previa autorización del Concejo Municipal de Nandayure.
- 51 No podrá cambiarse a otro uso conflictivo, salvo que éste sea más compatible con uso propuesto en el presente plan regulador de uso del suelo a juicio del Concejo Municipal de Nandayure y del ICT.
- 61 Los terrenos o edificaciones conflictivos existentes están sujetos momentáneamente a su expropiación y pago de mejoras de acuerdo a lo que indica la ley 6043 reglamento, siempre y cuando estos se edificarán o ocuparon acorde a las vigentes antes de la promulgación de la ley 6043 y con los permisos respectivos.

qq) **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.

rr) **Uso:** Aprovechamiento, a título particular, de áreas o predios.

ss) **Vía pública:** Espacios destinados a la circulación de vehículos o peatones.

tt) **Vivienda Turística (cabina, cabaña, casa de verano, etc.):** Es un tipo de establecimiento que brinda servicio de hospedajes por una tarifa diaria o mensual, con unidades que se constituyen independientes, con uno o más dormitorios, baño privado, cocina, entrada independiente desde el exterior y con estacionamiento para los vehículos de los huéspedes.

- vi. **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a albergue de una sola familia.
- vii. **Zonificación:** Es la división de un territorio en zonas de uso, para efectos de su desarrollo racional.

XII.6.2. Regulaciones

- a. Zonas del plan regulador de uso del suelo (Ver mapa N° 16)
Para efectos de este reglamento, al sector de Playa Isleta se le asignan las siguientes zonas:

- a. Zona Alojamiento Turístico (ZAT).
- b. Zona de Protección de Acantilados (ZPA).
- c. Zona de Protección de Ríos y Quebradas (ZPRQ).
- d. Zona de Facilidades Turísticas (ZFT).
- e. Zona Hotelera (ZH).
- f. Zona de Servicios Básicos (ZSB).
- g. Zona Residencial Turística (ZRT).
- h. Zona de Parqueo (ZP).
- i. Zona Vial (ZV).
- j. Áreas Verdes (AV).
- k. Zona Pública (ZPU).

Todas las anteriores zonas están identificadas en el mapa del plan regulador N° 16 que se encuentra adjunto.

Se presenta a continuación el cuadro de áreas respectivo en el que se aprecia la distribución porcentual de cada una de las zonas sobre la Zona Marítimo Terrestre.

**Plan Regulador de Uso del Suelo
Sector Turístico Parcial de Playa Isleta
Sector No Turístico Parcial de Acantilados al Este
Cuadro de Áreas por Zona***

Zona	Área m ²	%
1. Zona de Alojamiento Turístico (ZAT)	23 141	16,13
2. Zona de Protección de Acantilados (ZPA)	53 587	37,40
3. Zona de Protección de Ríos y Quebradas (ZPRQ)	18 056	12,58
4. Zona de Facilidades Turísticas (ZFT)	1 659	1,15
5. Zona Hotelera (ZH)	20 744	14,45
6. Zona de Servicios Básicos (ZSB)	1 465	1,05
7. Zona Residencial Turística (ZRT)	10 349	7,23
8. Zona de Parqueo (ZP)	636	0,45
9. Zona Vial (ZV)	13 376	9,32
10. Áreas Verdes (AV)	373	0,26
11. Zona Pública** (ZPU)	49 650	—
TOTALES	143 380	100

- * Las áreas son aproximadas.
- ** No se cuenta para la suma de los totales.

Las regulaciones para cada zona son las siguientes:

Zona de Alojamiento Turístico (ZAT)

- 1. **Propósitos:** Zona destinada a desarrollar proyectos de alojamiento, tipo cabina o bungalow para albergar a turistas nacionales y extranjeros que pernocten en Playa Isleta.
- 2. **Localización:** Las zonas se distinguen en lámina de zonificación con las siglas ZAT. Localizada la primera del mojón 340 al 342 en la parte posterior, la segunda del mojón 332 (sección posterior) al mojón 340 + 20 m detrás de la Zona de Protección de Acantilados, y la última en el límite de los 150 m a la altura del mojón 337.
- 3. **Usos permitidos:** Hotel tipo Bungalows, villas, cabinas, bar, restaurante, administración, parqueos, tienda de souvenirs, piscina, sala de estar, sala de juegos.
- 4. **Usos condicionales:** Albergues, tienda de artículos deportivos, cafetería, vivero, aviario, residencias turísticas.
- 5. **Usos conflictivos:** No se permitirá usos comerciales como abastecedores de alimentos, 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.
- 6. **Requisitos:**
 - ñ Retiro frontal, lateral y posterior: 5m
 - ñ Cobertura máxima: 50%
 - ñ Altura máxima (metros): 7m
 - ñ Altura máxima (pisos): 2 pisos
 - ñ Densidad máxima: 20 unidades habitacionales por hectárea
- 7. **Concesión:** De acuerdo a lo establecido en la ley 6043 y su reglamento.

Zona de Protección de Acantilados (ZPA)

- 2.1. **Propósitos:** Uso asignado con el objetivo de proteger los frentes de acantilados activos y su paisaje. Paralelamente se persigue normalizar el comportamiento hidrográfico de las cárcavas, ranas y quebradas intermitentes que bajan a lo largo de ellas.

- 2.2. **Localización:** La zona se localiza en la mayor parte en el sector este del frente de litoral abarcando todo el sector de acantilados y las laderas de pendiente entre los mojones N° 325 hasta el mojón N° 341. Las siglas que le identifican en la lámina de Usos del suelo son ZPA.
- 2.3. **Usos permitidos:** Toda esta área debe ser dedicada al uso forestal y de conservación mejorando la vegetación existente y conservar los suelos. En aquellos sectores en que se presentan condiciones críticas se debe aplicar manejo para evitar la quema de los bosques. En esta zona se permite el desarrollo de senderos peatonales para observar el paisaje y vías de acceso estrictamente necesarias para habilitar zonas aisladas.
- 2.4. **Usos condicionales:** En esta zona se pueden desarrollar sitios miradores previo estudio de seguridad en cuanto al acceso y en cuanto al impacto de los recursos del área.
- 2.5. **Usos conflictivos:** En esta zona no se deben desarrollar actividades agropecuarias, urbanización, construcción de edificios.
- 2.6. **Concesiones:** Conforme a lo estipulado en la ley 6043 y su reglamento.

Zona de Protección de Ríos y Quebradas (ZPRQ)

- 3.1. **Propósitos:** Franja de 15 m de ancho a los bordes y fajas de vegetación adyacentes a los cauces de los ríos, quebradas y cárcavas. En estas áreas debe protegerse, mantenerse y mejorar la cobertura forestal existente.
- 3.2. **Localización:** Son áreas distribuidas irregularmente en el área de estudio, con las siglas ZPRQ, entre los mojones N° 332 y el N° 351.
- 3.3. **Usos permitidos:** Toda esta área debe ser dedicada al uso forestal y de conservación mejorando la vegetación existente y conservar los suelos. En esta zona se permite el desarrollo de senderos peatonales y de equitación para apreciación del paisaje, y vías de acceso estrictamente necesarias para habilitar zonas aisladas.
- 3.4. **Usos condicionales:** En esta zona se pueden desarrollar sitios de observación de la flora y fauna, previo estudio de seguridad en cuanto al acceso y en cuanto al impacto de los recursos del área.
- 3.5. **Usos conflictivos:** En esta zona no se deben desarrollar actividades agropecuarias, urbanización, construcción de edificios o ningún otro uso que el asignado.
- 3.6. **Concesiones:** Conforme a lo establecido en la ley 6043 y su reglamento.

Zona de Facilidades Turísticas (ZFT)

- 4.1. **Propósitos:** Zona dedicada al desarrollo de facilidades para el turista tanto nacional como extranjero, para suplir necesidades derivadas de las visitas prolongadas.
- 4.2. **Localización:** Se localiza detrás de mojones N° 340 y mojón 341 identificado con las siglas ZFT en lámina de usos del suelo.
- 4.3. **Usos permitidos:** En dicha zona se permitirá el desarrollo restaurante, bar, cafetería, sodas, salones, ranchos para almuerzo, instalaciones deportivas, piscinas y zonas de recreación activa y pasiva, tienda de souvenirs, tienda de artículos deportivos, abastecedor.
- 4.4. **Usos condicionales:** Centro comercial, heladería, panadería, repostería, cafetería, discoteca.
- 4.5. **Usos conflictivos:** No se permitirá en esta zona, almacenes, cantinas, industrias, así como cualquier otra actividad que emita o genere malos olores, ruidos, vibración o contaminación del aire, suelo y el agua. Tampoco se permitirá desarrollos de alta densidad.
- 4.6. **Requisitos:** El interesado o concesionario deberá acatar los siguientes requisitos: El área solicitada para el desarrollo del club debe presentarse el proyecto con la siguiente información: mínima: nombre y dirección del solicitante, nombre del desarrollo, linderos del desarrollo, indicación de área a desarrollar, plano catastrado de la propiedad, plano de ubicación de las instalaciones, plano de curvas de nivel y cobertura vegetal, plano de vialidad, plano de organización y tratamiento de áreas verdes, anteproyecto de las instalaciones, secciones típicas, longitudinales y transversales, detalle de presupuesto, estimado de la inversión, estudio de abastecimiento de agua potable, estudio de recolección y tratamiento de aguas servidas y aguas negras (especial énfasis en este último aspecto).
 - ñ Retiro frontal, lateral y posterior: 5 m
 - ñ Cobertura máxima: 50%
 - ñ Altura máxima: 7 m (dos pisos) 10 m techos de paja o similares.
- ñ No se permiten mezanines.

Además deberán cumplirse todas las normas relativas para este tipo de proyecto que se establece en Reglamento de Construcciones.

- 4.7. **Concesión:** De acuerdo a lo establecido en la ley 6043 y su reglamento.

Zona Hotelera (ZH)

- 5.1. **Propósitos:** Permitir el desarrollo de servicios de hospedaje, gastronomía y conexos para el visitante nacional o extranjero que pernocte en este sector costero.
- 5.2. **Localización:** Esta zona está localizada detrás de los mojones 345 hasta el 353 en la zona de la terraza elevada, identificable por las siglas ZH, en lámina de usos del suelo.
- 5.3. **Usos permitidos:** Los usos permitidos en esta zona son la de hoteles medianos a pequeños, restaurante, soda y cafetería, áreas de deporte liviano. Se incluyen áreas de recreación pasiva, discoteca, piscinas.
- 5.4. **Usos condicionales:** Los usos condicionales en esta zona son la de residencial turística, clubes recreativos, apartotel, albergues, cabinas.
- 5.5. **Usos conflictivos:** No se permitirán en esta zona usos, actividad o instalaciones que no sean de índole turística.
- 5.6. **Requisitos:** El proyecto o desarrollo para el área solicitada en concesión debe presentarse con la siguiente información mínima: nombre y dirección del solicitante, nombre del proyecto, linderos del proyecto, indicación de área a desarrollar, plano catastrado de la propiedad, plano de ubicación de las instalaciones, plano de curvas de nivel y cobertura vegetal, plano de vialidad, plano de organización y tratamiento de áreas verdes, anteproyecto de las instalaciones, secciones típicas, longitudinales y transversales, estudio de vialidad económica, con detalle de presupuesto, estimado de la inversión y forma de financiamiento, estudio de abastecimiento de agua potable, estudio de recolección y tratamiento de aguas servidas y aguas negras (especial énfasis en este último aspecto). El diseño espacial deberá respetar como mínimo las siguientes normas:

Retiro frontal:	10 m
Retiro posterior:	10 m
Retiro lateral:	10 m
Cobertura máxima:	60%
Altura máxima:	7 m (dos pisos)
Techos de paja o similares:	10 m
Áreas de zona verde mínima:	30%
Vías internas:	10%
Densidad máxima:	60 habitaciones/Ha.

No se permiten mezzanines.
Además deberán cumplirse todas las normas relativas para este tipo de proyecto que se establece en las Leyes de Planificación Urbana, Reglamento de Construcciones y Fraccionamiento de Urbanizaciones.

- 5.7. **Concesiones:** De acuerdo a lo establecido a la ley 6043 y su reglamento.

Zona de Servicios Básicos (ZSB)

- 6.1. **Propósitos:** Zona destinada a ubicar instalaciones de servicio básico para los visitantes que no pernoctan en la zona.
- 6.2. **Localización:** La zona se localiza detrás de los mojones 356 y 357 - 24 m.
- 6.3. **Usos permitidos:** Rancho, bar, servicios sanitarios, guardaropa, piscina y área de picnic, soda.
- 6.4. **Usos condicionales:** Restaurante.
- 6.5. **Usos conflictivos:** Cualquier uso que no sean los asignados.
- 6.6. **Concesión:** De acuerdo con la ley N° 6043.

Zona Residencial Turística (ZRT)

- Propósitos:** Zona destinada a la construcción de viviendas para disfrute de la recreación, esparcimiento y descanso.
- 151# **Localización:** En el mapa N° 16 corresponde a las zonas identificadas con las siglas Z.R.T., ubicadas la primera entre los mojones 353 y 356 y la segunda entre mojones 239 y 331.
- 161# **Usos Permitidos:** Vivienda unifamiliar, piscina, ranchos.
- 171# **Usos Condicionales:** Villas, club de playa, comercio turístico.
- 181# **Usos Conflictivos:** Industria, salón de baile, discotecas, bodegas, talleres, depósito de materiales, ferretería, estaciones de servicio.
- 191# **Requisitos:**

Densidad máxima:	5 unidades/hectárea
Cobertura máxima:	60 %
Retiros posteriores, laterales y frontales:	5 m
Frente mínimo del lote:	15 m
Tamaño mínimo del lote:	300 m
Tamaño máximo del lote:	2 000 m
Altura máxima número de plantas:	2 pisos
Altura máxima de techo:	7 m
Techos de paja o similares:	10 m
Pendiente máxima utilizable:	menor a 30%

- 7.7. **Concesiones:** En conformidad a lo establecido por la Ley.

Zona de Parqueo (ZP)

- 8.1. **Propósito:** Zona destinada al estacionamiento de autobuses de servicios públicos, servicio de carga y vehículos de particulares.

- 8.2. **Localización:** Zonas ubicadas con las siglas ZP, localizadas junto al mojón 357 y al mojón 341, en la lámina de usos del suelo.
- 8.3. **Usos permitidos:** Aparcamiento de vehículos de los visitantes de Playa Islita, así como de vehículos de transporte público y de carga.
- 8.4. **Usos condicionales:** Ninguno.
- 8.5. **Usos conflictivos:** Todos los demás.
- 8.6. **Requisitos:** Toda construcción necesita la aprobación de la Municipalidad, el ICT y el INVU.
- 8.7. **Concesiones:** No se otorgarán concesiones en estos terrenos los cuales serán administrados por la Municipalidad de Nandayure.

9. Zona Vial (ZV)

- 9.1. **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.
- 9.2. **Localización:** De acuerdo con el mapa N° 16 corresponde a la zona identificada con la simbología ZV, expresada por la vías y rotondas existentes.
- 9.3. **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.
- 9.4. **Usos condicionales y conflictivos:** Cualquier actividad que no esté directamente relacionada con el transporte de los visitantes.
- 9.5. **Requisitos:**

Derecho de vías principales	14 m
Derecho de vías secundarias	11 m
Otras vías	8 m
Aceras	1,50 m
Área verde entre acera y calzada (en caso de existir)	0,50 m

10. Áreas Verdes (AV)

- 10.1. **Propósito:** El propósito de estas zonas es el de servir como una barrera natural entre las zonas de parqueo aledañas a la línea de mojones y evitar así el ingreso de vehículos motorizados a la playa.
- 10.2. **Localización:** Se localiza frente al mojón 341 entre el límite de la zona pública y los parqueos propuestos.
- 10.3. **Usos Permitidos:** Asientos rústicos, mantenimiento y arreglo paisajístico (ornamentación).
- 10.4. **Usos Condicionales:** Ranchos para almorzar, juegos infantiles.
- 10.5. **Usos Conflictivos:** Cualquiera no descrito anteriormente.
- 10.6. **Concesiones:** No se darán concesiones en estas áreas, quedando bajo la administración de la Municipalidad de Nandayure.

11. Zona Pública (ZPU)

- 11.1. **Propósito:** Lograr el cumplimiento del capítulo III de la Ley N° 6043 en cuanto al derecho del uso público de los 50 m medidos a partir de la pleamar ordinaria.
- 11.2. **Localización:** El límite de la zona pública lo marca la línea de los 56 mojones colocados por el Instituto Geográfico Nacional a lo largo del litoral de Playa Islita.
- 11.3. **Usos permitidos condicionales y conflictivos:** Todos los que señala la Ley N° 6043 y su Reglamento.
- 11.4. **Concesiones:** No se darán concesiones en esta zona.

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

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

XII.7. Modificación de este reglamento y vigencia

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

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

