

REGLAMENTOS

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO

Instituto Costarricense de Turismo

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Comunican la aprobación del Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre, aprobado por las respectivas Juntas Directivas mediante los siguientes Acuerdos:

Instituto Costarricense de Turismo: Acuerdos: **SJD-085-2017** de Sesión Ordinaria N° 5972, Artículo 5, inciso V, celebrada el 20 de marzo de 2017 y **SJD-253-2017** de Sesión Ordinaria N° 5992, Artículo 5, Inciso II, celebrada el 14 de agosto de 2017.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo: Acuerdos: **JD-211-2017** de Sesión Ordinaria N° 6263, Artículo II, Inciso 3) celebrada el 22 de junio de 2017 y **CJD-025-2017** de Sesión Ordinaria N° 6274, Artículo II, Inciso 2) celebrada el 10 de agosto de 2017.

2017

MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS en la Zona Marítimo Terrestre



Dirección de Planeamiento y Desarrollo - Instituto Costarricense de Turismo

Dirección de Urbanismo - Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

24/10/2017

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN	4
2. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS	8
2.1 DEFINICIONES	8
2.2 ACRÓNIMOS	12
3. PROPÓSITO Y FUNCIONES DE LOS PLANES REGULADORES	13
4. ÁMBITOS Y CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN	15
5. PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES REGULADORES	16
5.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR COSTERO	16
5.2. ESCALA DE TRABAJO	16
5.3. DELIMITACIÓN DE PATRIMONIO NATURAL DEL ESTADO	17
5.4. CARACTERIZACIÓN Y DIAGNÓSTICO	17
5.5. OTRAS VARIABLES	17
5.6. ANÁLISIS DE CAMBIO CLIMÁTICO	18
5.7. ANÁLISIS DEL COMPONENTE PAISAJÍSTICO	19
5.8. ANÁLISIS DEL COMPONENTE HÍDRICO	19
6. PROPUESTA ESTRATÉGICA DE LA PLANIFICACIÓN	20
7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN CON DECLARATORIA DE APTITUD TURISTICA	21
7.1 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN:	21
7.2. ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO [T]	22
7.3. ZONA MIXTA [M]	23
7.4 ZONA ESPECIAL [E]	24
7.5. ZONA PARA LA COMUNIDAD [C]	24
7.6. OTRAS ZONAS [O]	25
7.7. ZONA FUTURA [F]	25
7.8. ZONA DE PROTECCIÓN (P)	25
8. GÚÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN EN SECTORES DE APTITUD TURISTICA	26
9. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN CON DECLARATORIA DE APTITUD NO TURISTICA	39

<u>10. GÚIA PARA LA ELABORACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN EN SECTORES DE APTITUD NO TURÍSTICA</u>	43
<u>11. MODELO DE IMPLEMENTACIÓN</u>	54
11.1. DETERMINACIÓN DE INVERSIONES	54
11.2. DISEÑO DE ESTRATEGIA PARA IMPLEMENTACIÓN.	55
11.3 GÚIA PARA LA ELABORACIÓN DEL REGLAMENTO DE COBRO DE CANON	56
<u>12. RECEPCIÓN Y REVISIÓN DE PLANES REGULADORES</u>	59
<u>13. REUNIONES DE INFORMACIÓN Y AUDIENCIA PÚBLICA</u>	61
<u>14. CAMBIOS A PLANES REGULADORES VIGENTES</u>	63

1. INTRODUCCIÓN

1.1 El Plan Nacional de Turismo, plantea que el desarrollo turístico en Costa Rica se seguirá construyendo en torno a los factores y elementos que históricamente han servido para lograr el posicionamiento y reconocimiento de la “marca turística”¹, promoviendo la incorporación de la realidad social, ambiental y cultural del país como elementos centrales en el **diseño de productos turísticos auténticos** que permitan al turista tener una experiencia verdaderamente vivencial.

1.2 El objetivo del país es impulsar y favorecer un desarrollo turístico que propicie un uso sostenible de los recursos (naturales y humanos), y una distribución equitativa de los beneficios, asegurando que la fase de crecimiento proyectada para el futuro se apegue siempre al posicionamiento logrado con la “marca turística” del país, y más aún, al desarrollo humano al que se aspira como nación.

1.3 En este contexto, la calidad del espacio turístico, que es la base de la productividad turística y la competitividad del destino, deriva no solo de la condición propia de los atractivos turísticos, sino de la manera en que se gestiona y administra ese espacio turístico (función pública), y la forma en que el mismo es utilizado para diseñar y operar productos turísticos (función privada) que se comercializan en mercados nacionales e internacionales.

1.4 La gestión y administración del espacio turístico se debe sustentar en un proceso de ordenamiento y planificación para garantizar una utilización óptima del patrimonio turístico. Dicha utilización del patrimonio debe resultar en una relación de equilibrio entre sus componentes -los atractivos, infraestructura, planta y superestructura-, y el desarrollo de productos turísticos, realizado por empresas privadas, coherentes con el mensaje de la marca país.

1.5 En esta dirección, el Plan Nacional de Turismo, plantea entre otras cosas, el desarrollo de un sistema de planificación turística cuya meta es incidir sobre el manejo del espacio turístico en arreglo a las metas de crecimiento y la visión de futuro. Dicho sistema se entiende como el conjunto de procesos de planificación que se relacionan e interactúan en el plano nacional para impulsar la consecución de objetivos de desarrollo turístico al que se aspira como país, asegurando una visión de conjunto que involucra las dimensiones nacional, regional y local.

¹Conjunto de elementos y factores diferenciadores que la actividad turística del país ha proyectado internacionalmente, en un esfuerzo conjunto público privado, a fin de promocionar a Costa Rica como un destino turístico de clase mundial.

1.6 En este contexto, las zonas costeras del país juegan un papel muy importante para la competitividad turística, por dos razones:

- i. Porque constituyen espacios vitales del patrimonio turístico que contienen atractivos de alta jerarquía asociados al mar, la playa, riscos y el bosque.
- ii. Son espacios donde se concentra y oferta una buena cantidad de productos turísticos que contribuyen a la competitividad del destino.

1.7 Administrativamente las zonas costeras constituyen un mosaico de territorios diferenciados sujetos a diferentes leyes y a procesos de planificación y gestión igualmente especiales. Entre estas zonas contamos a lo largo de la línea del litoral con ciudades, áreas de patrimonio natural del estado, manglares, parques nacionales, refugios de vida silvestre, propiedades privadas y zona marítimo terrestre (ZMT).

1.8 Cada uno de estos espacios tiene su marco legal regulatorio que define, entre otras cosas, los procesos de planificación, administración y gestión a los que están sujetos, así como los procesos de gestión, los mecanismos para la toma de decisiones y los actores (instituciones y grupos interesados) que intervienen en todos estos procesos.

1.9 De esta manera, estructural y funcionalmente, la zona costera no se administra de manera centralizada con el concurso de una sola institución especializada sino por el contrario con la participación de muchas instituciones tales como el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC), Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT), Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), las Municipalidades, y el Instituto Costarricense de Turismo (ICT), entre otras posibles. Es precisamente mediante la interacción entre estas funcionalidades y procedimientos establecidos por varias instituciones que se construye la forma en que se gestiona la zona costera.

1.10 En este contexto la Zona Marítimo Terrestre (ZMT) es un activo fundamental de la zona costera cuyo desarrollo, según el Artículo 26 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, Ley N° 6043, está en función de un **Plan Nacional de Desarrollo Turístico** del que se derive un Plan de Uso para la zona costera.² Desde este punto de vista, se marca un punto neurálgico porque:

- i. Define claramente el carácter o vocación turística no turística de la ZMT como bien público.

²Es importante destacar que se habla de un Plan para fortalecer la actividad Turística presente en las zonas costeras, vinculadas de manera armoniosa y equilibrada con otras actividades productivas presentes en las zonas costeras, para hacer operativas las políticas y estrategias de desarrollo.

- ii. Define y establece la estrategia de desarrollo de la zona marítimo terrestre y orienta los pasos a seguir de las diferentes instituciones del Estado, tales como ICT, INVU, Municipalidades, entre otras.
- iii. Hace una separación tácita entre la función de planificación y la gestión operativa que deriva de la implementación.

1.11 Esta funcionalidad estratégica de la planificación en la ZMT, como pilar del desarrollo y competitividad del producto turístico en zonas costeras, ha sido interpretado por el ICT a través de los años a partir de:

- i. La propuesta de un Plan Nacional de Turismo vigente que establece los objetivos, metas, estrategias y acciones para el desarrollo turístico en el plano nacional.
- ii. El diseño de un Plan de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico que establece los objetivos, metas, estrategias y acciones para el desarrollo turístico en el plano regional.
- iii. La elaboración de planes reguladores costeros que abarcan áreas de la ZMT, que son utilizados en la gestión de estas zonas costeras del país.

Figura 1. Niveles de planificación de acuerdo con la Ley N° 6043



La figura 1 muestra de manera esquemática los diferentes niveles de estrategia y planificación que involucra el manejo de la ZMT, así como la referencia a los Artículos específicos de la Ley 6043 en que se sustentan.

- iv. En el último nivel de planificación, tanto para zonas de aptitud turística como de aptitud no turística³, la elaboración de planes reguladores costeros reviste gran importancia dado que es donde se establecen las directrices, normas y reglamentos generales para el desarrollo de la ZMT, en procura de un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado a partir de actividades turísticas como en otras actividades productivas.

1.12 A efectos de facilitar este proceso de planificación y en concordancia con lo dispuesto Artículo 29 de la Ley N° 6043⁴ se establece este Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre como una forma de contribuir en el proceso de planificación y gestión integral de la ZMT, mediante el establecimiento de una normativa que estandarice la manera en que se diseñan y preparan dichos planes reguladores.

1.13 Representa el esfuerzo conjunto de ICT y del INVU para apoyar la gestión de las municipalidades en el desarrollo de procesos de planificación de manera integral y sostenible en la zona marítimo terrestre.

³De acuerdo con el Artículo 27 de la Ley 6043 la ZMT puede ser definida por el ICT como de aptitud turística o de aptitud no turística, estableciendo con ellos una diferencia en cuanto al uso y visión de desarrollo que en cada caso debe prevalecer.

⁴Este artículo de la Ley le confiere al ICT la responsabilidad de dictar las disposiciones necesarias para el mejor aprovechamiento de las zonas declaradas de aptitud turística.

2. DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

2.1 Definiciones

Para efectos del presente Manual se deben considerar las siguientes definiciones:

1. Actividades turísticas: Todas aquellas que por su naturaleza recreativa o de esparcimiento, y por estar relacionadas con el turismo, tengan como finalidad accesoria la prestación de servicios al turista, tales como transporte, venta de productos típicos o artesanales y manifestaciones culturales. Para cualquier clasificación debe considerarse la normativa existente en el Decreto Ejecutivo N° 25226-MEIC-TUR.
2. Área mínima: Es la menor área de una parcela permitida por lote o parcela.
3. Área máxima: Es la mayor área de una parcela permitida por lote o parcela.
4. Atractivos turísticos: Elementos naturales, culturales o hechos sociales que pueden, por sus propias características, ser concebidos y utilizados como causa suficiente para motivar o perpetuar el desplazamiento turístico.
5. Altura de edificaciones: Es la distancia tomada verticalmente desde el nivel del suelo al punto más alto de una edificación. En el caso de terrenos con algún grado de pendiente, la altura se mantiene de manera paralela al nivel de suelo, hasta su punto más alto de la o las edificaciones.
6. Altura máxima: Es la altura máxima permitida en el Reglamento del Plan Regulador para cualquier edificación, esta incluye también el número máximo de pisos permitidos.
7. Audiencia Pública: Procedimiento establecido en el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, para llevar a consulta pública un Plan Regulador por parte de una municipalidad.
8. Calzada: Superficie de la vía sobre la que transitan los vehículos, compuesta por uno o varios carriles o sentidos de circulación.
9. Categoría de uso del suelo: Conjunto de usos del suelo que se relacionan entre sí y funcionan conjuntamente para cumplir objetivos, metas y políticas de planificación costera.
10. Centro de Desarrollo Turístico (CDT): Espacio geográfico dentro de las UPT definidas, mediante procesos de planificación derivados del Plan Nacional de Desarrollo Turístico,

como espacios geográficos donde las características de patrimonio turístico favorecen, actual o potencialmente, el desarrollo de productos turísticos. Cuando están ubicadas en la ZMT, esas áreas están sujetas a la elaboración de un plan regulador integral por parte de la autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público.

11. Cobertura: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura (Ley 4240). Comprende todo lo que está construido sobre la superficie del suelo, en éste caso es la “huella constructiva” de cualquier edificación.

12. Densidad: Relación entre el número de habitaciones permitidas en una hectárea como unidad de medida.

13. Derecho de vía: Franja de terreno considerada de uso público destinada para la construcción de obras viales para la circulación de vehículo y otras obras relacionadas con la seguridad, el ornato y el uso peatonal, generalmente comprendida entre los linderos que la separan de los terrenos públicos o privados adyacentes a la vía pública.

14. Empresa turística: Empresas que presten servicios directa o principalmente relacionados con el turismo y que a juicio del ICT reúnan las condiciones necesarias para ser clasificadas como tales. Para cualquier clasificación debe considerarse la normativa existente.

15. Infraestructura: Instalaciones y servicios que permiten el funcionamiento de la planta turística y constituye el vínculo entre ésta y los atractivos de lugar de destino. Incluye el transporte, comunicaciones, energía, agua potable, alcantarillado, recolección de basura y salud.

16. Oferta turística: Conjunto de facilidades de hospedaje, alimentación, esparcimiento e instalaciones turísticas que facilita el desplazamiento, la permanencia en el lugar de destino y el aprovechamiento de los atractivos.

17. Patrimonio Natural del Estado (PNE): El Patrimonio Natural del Estado estará constituido por los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública; excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio. Para el presente Manual, éstas áreas de Patrimonio Natural del Estado no son incluidas ni reglamentadas por no ser parte de la administración municipal, según el Pronunciamiento C-297-2004 del 19 de octubre del 2004, emitido por la Procuraduría General de la República.

18. Patrimonio Turístico: Corresponde al conjunto integrado por los atractivos turísticos, planta turística, infraestructura y transporte que generan la imagen del destino turístico.

19. Plan General de Uso del Suelo: Instrumento de planificación estratégica que se aplica en cada una de las Unidades de Planeamiento Turístico.
20. Producto turístico: Es la suma de componentes tangibles e intangibles de la oferta turística que, mediante procesos de gestión desarrollados por los empresarios turísticos o por el Estado, se comercializan en mercados nacionales e internacionales mediante una marca comercial y un precio que el turista percibe.
21. Red vial cantonal: Conjunto de carreteras nacionales determinadas por el Consejo Nacional de Vialidad, con sustento en los estudios técnicos respectivos. Constituida por los caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la red vial nacional. Su administración corresponde a las municipalidades.
22. Red vial nacional: Conjunto de carreteras nacionales determinadas por el Consejo Nacional de Vialidad, con sustento en los estudios técnicos respectivos, y constituidas por carreteras primarias, secundarias y terciarias, cuya administración es competencia del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
23. Retiro: Espacio abierto no edificado comprendido entre una estructura y los linderos del respectivo predio, medidos de manera perpendicular del borde externo de una edificación respecto al límite del predio.
24. Terreno privado: Inmueble adyacente o no a los derechos de vía, cuya propiedad y/o posesión es lícitamente ejercida por un particular, de conformidad con lo establecido en el Artículo 6 de la Ley N° 6043.
25. Terreno público: Inmueble perteneciente al Estado, no susceptible de apropiación por particulares de acuerdo con las leyes vigentes. Sin embargo, podrá darse en arrendamiento a particulares cuando así se solicite y se cumpla con los requisitos de Ley y reglamentos vigentes.
26. Unidad de Planeamiento Turístico (UPT): Áreas del territorio nacional que se diferencian entre sí debido a rasgos particulares del patrimonio turístico y a factores ambientales, sociales, culturales y económicos. En su conjunto forman el espacio turístico del país.
27. Uso público: El derecho que tiene toda persona de usar y disfrutar la zona pública en toda su extensión, sin otra limitación que la que impongan las leyes y sus reglamentos; La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 del 2 de marzo de 1977.
28. Uso permitido: Todo uso permitido que establece una zona del Plan Regulador.
29. Uso no permitido: Todo uso que no es permitido en una zona del Plan Regulador.

30. Vía pública: Infraestructura vial de dominio público y de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de los vehículos de transporte y de las personas, de conformidad con las leyes y reglamento de planificación y que, de hecho, esté destinado a ese uso público.

31. Vialidad: Conjunto de vías o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos automotores o no, destinado también al uso de los peatones.

32. Zona de aptitud turística: Zonas donde la combinación de elementos del patrimonio turístico (atractivos, planta, infraestructura y administración) permiten actual o potencialmente el desarrollo de actividades o productos turísticos capaces de atraer flujos de demanda contribuyendo con eso al posicionamiento del país como destino turístico.

33. Zona de aptitud no turística: Zonas donde las condiciones del territorio favorecen el desarrollo de actividades productivas (industriales, agrícolas, tecnológicas, entre otras), sociales o culturales distintas o no compatibles con el desarrollo turístico.

34. Zona de Protección: Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) amerita una necesidad de protección en función de la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera. Se consideran dentro de ésta modalidad, aquellas áreas que delimita el SINAC por medio del Área de Conservación respectiva, de conformidad al Artículo 33 de la ley Forestal, en lo que respecta a los cauces de quebradas, ríos o similares.

35. Zona Marítimo Terrestre: Es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja. Para todos los efectos legales, la zona marítimo terrestre comprende las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República. Se exceptúa la Isla del Coco que estará bajo el dominio y posesión directos del Estado y aquellas otras islas cuyo dominio o administración se determinen en la presente ley o en leyes especiales. Definida en la Ley N° 6043 Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre del 2 de marzo de 1977, publicada en la Gaceta N° 52 del 16 de marzo de 1977.

2.2 Acrónimos

CIMAT: Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos

ICT: Instituto Costarricense de Turismo

IGN: Instituto Geográfico Nacional

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

SENARA: Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental

SINAC: Sistema Nacional de Áreas de Conservación

SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial

ZMT: Zona Marítimo Terrestre

3. PROPÓSITO Y FUNCIONES DE LOS PLANES REGULADORES

3.1 Para efectos de este Manual aplicable a la ZMT, se **define** un Plan Regulador Costero como el instrumento legal y técnico conformado por un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico totalmente vinculante para alcanzar los objetivos de las políticas de ordenamiento territorial en procura de un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la Zona Marítimo Terrestre y áreas adyacentes.

3.2 Su elaboración se sustenta en los Artículos 17 y 18 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y se compone de:

1. **Un conjunto de documentos gráficos** (mapas, planos, diagramas), que definen los usos de suelo y los sistemas de vialidad.
2. Un conjunto de **documentos escritos** (diagnósticos y reglamentos) que sirven de base para establecer los criterios y normas sobre urbanización, edificaciones, facilidades comunales, servicios públicos, entre otros.
3. Un conjunto de documentos (tablas de inversión, costos, proyecciones financieras, entre otros) que integran **estrategias para la implementación en las que se indican** los programas, proyectos y actividades, tanto por la iniciativa privada como por la inversión pública, necesarios para impulsar la implementación del plan.
4. Un reglamento para el cobro del canon por concepto de concesión.

3.3 El **propósito** de un Plan Regulador Costero es generar una herramienta de planificación mediante la cual:

- i. Se implementan las políticas de desarrollo del Plan Nacional de Desarrollo Turístico;
- ii. Se impulsen los objetivos y metas de los Planes Generales de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico y
- iii. Se atienden las particularidades sociales y de atractivo turístico para potenciar la imagen del producto turístico deseado en la región.

3.4 Las **funciones** de un plan regulador son las siguientes:

- i. Aplicar las estrategias del Plan General de Uso del Suelo según lo dispuesto por la Ley 6043.

- ii. Impulsar un desarrollo económico y social ordenado en la ZMT.
- iii. Definir un programa de necesidades de inversión de acuerdo con el potencial y necesidades de la ZMT.
- iv. Garantizar, mediante políticas y propuestas, la atención de las necesidades de los habitantes locales equilibrándolas a los demás componentes del plan.
- v. Contribuir al manejo de la inversión, la conservación de los recursos naturales, el desarrollo de actividades productivas y el aumento de la afluencia turística.
- vi. Dar los lineamientos legales y técnicos a las autoridades e instituciones competentes, necesarias para el debido cumplimiento de la Ley 6043 y su Reglamento.

4. ÁMBITOS Y CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN

4.1 Los planes reguladores se podrán elaborar para todos aquellos sectores de los litorales que estén afectados por la Ley 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, tanto para sectores declarados de aptitud turística como de aptitud no turística.

4.2 Se excluyen de lo anterior todas las excepciones señaladas explícitamente en la Ley 6043, entre ellas las zonas definidas como ciudades o propiedades inscritas con sujeción a la Ley (Artículo 6), a los Parques Nacionales y Reservas equivalentes (Artículo 73) y las áreas de bosque que identifique y establezca el Ministerio de Ambiente Energía (MINAE), según Ley Forestal N° 7575, Artículos 13 y siguientes.

4.3 Aun cuando los sectores costeros tengan una declaratoria de aptitud “turística” o “no turística”, la elaboración y aprobación de un plan regulador solo ocurrirá cuando se determine que la zona no está afectada por ninguna de las excepciones señaladas en el párrafo anterior.

4.4 Para proceder a la elaboración de un plan regulador costero en la ZMT, sea por iniciativa Municipal o de las Instituciones INVU e ICT, podrá realizarse una coordinación previa interinstitucional, para valorar los alcances de la planificación, partiendo de que previamente existan las siguientes condiciones:

- i. Existencia del Plan General de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico para la Unidad de Planeamiento, donde se encuentre el sector costero a planificar (Artículo 26 Ley 6043).
- ii. Declaratoria de aptitud turística o no turística del sector a planificar publicada en La Gaceta (Artículo 27 Ley 6043).
- iii. Que existe demarcatoria física o digital de la zona marítimo terrestre realizada por el IGN.

5. PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES REGULADORES

Se plantea a continuación el procedimiento que estrictamente debe seguirse para elaborar una propuesta de un plan regulador costero. La propuesta final deberá incluir lo estipulado en cada uno de los puntos indicados:

5.1. Información general del sector costero

La propuesta de planificación incluirá los datos de información general del sector costero bajo planificación, así como su relación con el Plan General de Uso del Suelo de la correspondiente Unidad de Planeamiento Turístico. Las variables a considerar son las siguientes:

1. Nombre del sector costero.
2. Provincia, Cantón, Distrito.
3. Coordenadas geográficas oficiales en la proyección correspondiente a CRTM05.
4. Publicación en *La Gaceta* de la declaratoria de aptitud turística o no turística.
5. Publicación del amojonamiento o delimitación digital georeferenciada del Instituto Geográfico Nacional, publicado en el Diario Oficial *La Gaceta* y en el geoportal del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).
6. Existencia de la clasificación del Patrimonio Natural del Estado vigente a la fecha emitida por la respectiva Área de Conservación del SINAC – MINAE.
7. Unidad de Planeamiento donde se ubica el sector costero.
8. Objetivos de desarrollo.
9. Función del sector costero a planificar en el contexto del Plan General de Uso del Suelo (PGUS).
10. Incluir el Reglamento de zonificación según el presente Manual, así como el Reglamento de cobro de canon (Decreto N° 37882-MP-H-TUR) e incluir el apartado de Definiciones de la sección 2 del presente Manual como mínimo.

5.2. Escala de trabajo

Las escalas de trabajo estarán comprendidas en los rangos de 1:2,000 y 1:50,000, utilizadas de la siguiente manera:

1. Para la sección de análisis espacial, caracterización y diagnóstico se podrá utilizar el rango que va de 1:5,000 a 1:50,000 dependiendo de la disponibilidad de la información. En última instancia la escala utilizada en este apartado será la que se establezca para el diseño y elaboración del Índice de Fragilidad Ambiental (IFA).

2. La propuesta de zonificación para el uso del suelo podrá ser preparada utilizando rangos de escala máxima desde 1:2,000 hasta 1:4,000 conformando un Atlas de Análisis y Zonificación. Todo el Atlas de Zonificación deberá estar a la misma escala.

5.3. Delimitación de Patrimonio Natural del Estado

La delimitación del Patrimonio Natural del Estado, se hará de acuerdo con la metodología que establezca MINAE para este propósito.

Las áreas de Patrimonio Natural del Estado estarán incluidas dentro de la propuesta de plan regulador aunque no forman parte de la ZMT, según el Pronunciamiento C-297-2004 del 19 de octubre del 2004, emitido por la Procuraduría General de la República.

5.4. Caracterización y diagnóstico

Diagnóstico de las potencialidades y restricciones del área a planificar en los ámbitos ambiental, social, se realizarán mediante la aplicación en su totalidad del PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA INTRODUCCIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL EN LOS PLANES REGULADORES U OTRA PLANIFICACIÓN DE USO DEL SUELO establecido según normativa vigente en esta materia, o el que en su momento sea utilizado para tal propósito.

5.5. Otras Variables

Además de lo anterior se deberá realizar el levantamiento, mapeo e interpretación de las siguientes variables:

1. **Análisis social:**
 - a. Censo de actuales ocupantes y/o pobladores locales de la ZMT en el sector a planificar.
 - b. Infracciones detectadas a lo dispuesto en la Ley 6043.

2. **Análisis turístico (para sectores declarados turísticos):**
 - a. Análisis de patrimonio turístico en relación con atractivos, productos turísticos, y segmentos y nichos de mercado turístico.
 - b. Determinación de áreas para el desarrollo de actividades turísticas de sol y playa (condiciones de baño, ausencia de peligrosidad u otros riesgos, capacidad de soporte), aventura o deportes.
 - c. Análisis de infraestructura existente en el área a planificar.
 - d. Análisis turístico incluyendo la oferta turística existente, la dinámica turística en el del sector a planificar, número de habitaciones en la zona y proyección de nuevas habitaciones con la propuesta de zonificación.

3. **Análisis productivo (para sectores declarados no turísticos):**
 - a. Análisis de las actividades productivas en agricultura, ganadería, pesquería, industria y otras similares.
 - b. Determinación de áreas para el desarrollo de nuevas actividades productivas diferentes del turismo.
 - c. Análisis de infraestructura existente en el área a planificar.

4. En los aspectos de análisis ambiental, socioeconómico y de infraestructura incluidos en esta sección, se podrán utilizar escalas en el rango de 1:5,000 hasta 1:50,000, en formato tabloide, (mapas 11 x 17 pulgadas, impresas de manera horizontal), para generar un Atlas de Mapas de Análisis de la caracterización y diagnóstico. En última instancia la escala utilizada en este apartado será la que se establezca para el diseño y elaboración del Índice de Fragilidad Ambiental (IFA).

5. La información de esta sección deberá ser elaborada, analizada y procesada en formato “shp o similar” mediante un Sistema de Información Geográfico (SIG), por lo que deberán estar geo-referenciadas todas las capas de información en la proyección CRTM05 con sus respectivos Metadatos.

5.6. Análisis de Cambio Climático

El análisis de cambio climático deberá ser considerado dentro del componente ambiental, a partir de la información disponible, su revisión quedará a cargo de la entidad competente.

5.7. Análisis del componente paisajístico

El análisis del componente de paisaje deberá ser considerado dentro del componente ambiental, a partir de la información disponible, su revisión quedará a cargo de la entidad competente.

5.8. Análisis del componente hídrico

El análisis del componente hídrico ya forma parte del componente ambiental en el apartado de Geoaptitud (Decreto N° 32967-MINAE), cualquier otro aspecto adicional a incluirse en el tema hídrico, deberá ser considerado dentro del componente ambiental y su revisión quedará a cargo de la entidad competente, o en su defecto por la Institución competente en el tema.

6. PROPUESTA ESTRATÉGICA DE LA PLANIFICACIÓN

6.1 Teniendo como base el diagnóstico realizado se deberá establecer, a manera de síntesis, el conjunto de temas críticos que deben ser considerados en el proceso de planificación. Estos temas críticos se establecerán para los ámbitos físico ambiental, socioeconómico y turismo.

6.2 Para cada uno de los temas críticos debe proyectarse la situación esperada a futuro sobre una base de 5 a 10 años, enumerando las potencialidades y restricciones de cara a la planificación de futuro y las respectivas medidas de intervención recomendadas en cada caso.

6.3 Como mínimo se deberá analizar y hacer propuestas estratégicas para garantizar los siguientes servicios en el largo plazo para cada desarrollo:

- i. El abastecimiento de agua para los desarrollos turísticos y las comunidades adyacentes.
- ii. El tratamiento de las aguas servidas y su adecuada reincorporación al medio ambiente local.
- iii. El adecuado tratamiento de los desechos sólidos generados por los desarrollos turísticos futuros y por las comunidades adyacentes.
- iv. Se deberá hacer un análisis de la capacidad para la generación de energía eléctrica actual y futura, formulando propuestas para garantizar el abastecimiento a los desarrollos propuestos y a las comunidades adyacentes. Se considerará y promoverá en la medida de lo posible, la utilización de energías limpias proveniente de fuentes renovables, amigables con el medio ambiente.
- v. Establecerá una jerarquización de las inversiones de corto y mediano plazo en las principales vías de comunicación regional y local necesarias para el desarrollo del plan (incluirán: mantenimiento de las vías existentes, ampliación de las mismas cuando corresponda, y construcción de nuevas vías y de infraestructura conexas como puentes, zonas peatonales, entre otros.
- vi. Valorará la oferta de fuerza laboral del territorio necesaria para satisfacer la demanda futura de los desarrollos turísticos. Propondrá un programa que incorpore la fuerza de trabajo local a la actividad turística en desarrollo.

7. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN CON DECLARATORIA DE APTITUD TURISTICA

Se describen a continuación los elementos de planificación que deben ser utilizados estrictamente en la preparación de la propuesta de zonificación del uso del suelo que corresponde a sectores declarados de aptitud turística. Dichos elementos comprenden las “Zonas de Uso de la Tierra” que se deben utilizar, así como las “Áreas Detalladas de Uso de la Tierra” que corresponden a cada una de las Zona en cuestión.

A efectos de mantener uniformidad general en la ZMT, toda propuesta de planificación deberá utilizar únicamente las zonas y áreas descritas en esta sección, respetando la nomenclatura indicada y el código de color que corresponda en cada caso. Se aclara que no todas las áreas de uso de la tierra tienen que ser utilizadas en una propuesta de planificación salvo las que están señaladas por ley que incluyen: Área para cooperativas y área para vialidades. Las demás áreas serán utilizadas de acuerdo a las características y necesidades de cada sector costero bajo planificación.

Los porcentajes de terreno asignados a cada una de las zonas y áreas dependerán de las características de cada propuesta de plan regulador y deberán tener una relación directa tanto con el diagnóstico realizado (sección 5 de este documento) como con la propuesta estratégica de planificación (sección 6 de este documento).

7.1 Propuesta de Zonificación:

La propuesta de zonificación del plan regulador se preparará a escala 1:2,000 como máximo, se contará con siete zonas de uso de la tierra, a cada una de las cuales se asocian Áreas Detalladas de uso de la tierra, tal y como se presenta en el siguiente cuadro.

ZONA DE USO DE LA TIERRA	ÁREAS DETALLADA DE USO DE LA TIERRA	SIGLAS
ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO [T]	ÁREA NÚCLEO PARA ATRACCIONES TURÍSTICAS	TAN
	ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO BAJA DENSIDAD	TAP BD

	ÁREA PLANIFICADA PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO ALTA DENSIDAD	TAP AD
ZONA MIXTA [M]	ÁREA MIXTA PARA EL TURISMO Y LA COMUNIDAD	MIX
ZONA ESPECIAL [E]	PUEBLO COSTERO	EPC
ZONA PARA LA COMUNIDAD [C]	ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAN
	ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CAR
	BASE PARA PESCADORES ARTESANALES	CBP
OTRA ZONA [O]	ÁREA PARA COOPERATIVAS	OAC
	ÁREA PARA VIALIDADES	OAV
ZONA FUTURA [F]	ÁREA PARA DESARROLLO FUTURO	FAD
ZONA PROTECCIÓN [P]	ÁREA PARA PROTECCIÓN	PA

En la zona a planificar con vocación turística, se asignará áreas para cooperativas (OAC) para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 57 inciso c) de la Ley 6043, en caso de que hayan comunidades presentes se destinarán áreas núcleo para atracciones turísticas (TAN) y áreas núcleo para la comunidad. La distribución de áreas para los demás usos será asignada según sean las necesidades de cada sector costero en particular.

Solamente se podrán emplear estos usos aunque queda abierta la posibilidad de no utilizar alguno de ellos dependiendo de las condiciones o particularidades del sector a planificar. Los usos mandatorios en la Ley 6043 deberán ser utilizados siempre.

La descripción de estas zonas y áreas detalladas de Uso de la Tierra para la ZMT se presenta a continuación.

7.2. Zona de Desarrollo Turístico [T]

1. Área Núcleo de Atracciones Turísticas (TAN): Es el Centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

2. Área Planificada para el Desarrollo Turístico de Baja Densidad (TAP-BD): Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades bajas. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, ambos dictados por el ICT.
3. Área Planificada para el Desarrollo Turístico de Alta Densidad (TAP-AD): Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y altas. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno y la dotación de infraestructura para atraer la inversión privada. Las empresas que se instalen en estas áreas deberán contar necesariamente con la declaratoria turística emitida por el ICT y para esto deberán observar lo dispuesto en el Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico, ambos dictados por el ICT. Esta zona se podrá ubicar en el plan regulador bajo las siguientes condiciones:
 - a. Estar ubicada a una distancia de 75 metros de la línea de mojones o de la línea de delimitación digital georeferenciada que delimiten el frente a playa, hasta el límite de los 150 metros.
 - b. Sólo podrá utilizarse un 10% del área del plan regulador como Zona TAP-AD.

7.3. Zona Mixta [M]

Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX): Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio, hospedaje con tiendas para acampar y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico.

7.4 Zona Especial [E]

1. Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad al momento de elaborar el plan regulador del sector), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales. En la medida de las posibilidades, estas áreas se mantendrán en los sitios ya consolidados respetándose la delimitación espacial actual, en caso que durante el proceso de planificación se determine que la zona especial presente condiciones de riesgo por procesos naturales, se deberá valorar su reubicación a sitios con mejores condiciones.
2. Áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales.
3. Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión.

7.5. Zona para la comunidad [C]

1. Áreas Núcleo para la Comunidad (CAN): Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales.
2. Área Residencial Comunitaria (CAR): Áreas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.
3. Base para Pescadores Artesanales (CBP): Áreas para la ubicación estratégica de terrenos para una base para pescadores artesanales, tales como un centro de acopio y un punto de servicios para el atraque para los botes de pescadores artesanales.

7.6. Otras zonas [O]

1. Área para Cooperativas (OAC): Áreas para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes, federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, todas ellas sin ánimo de lucro.
2. Área para vialidad (OAV) Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro del área restringida de la ZMT.

7.7. Zona Futura [F]

Área para Desarrollo Futuro (FAD): Áreas reservadas para desarrollo futuro. Para decidir si las FAD pueden ser o no utilizadas para desarrollo, es necesario revisar el plan general de uso de la tierra.

7.8. Zona de protección (P)

Área para protección (PA): Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) amerita una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera.

Se consideran dentro de ésta modalidad, aquellas áreas que delimita el SINAC por medio del Área de Conservación respectiva, de conformidad con el Artículo 33 de la Ley Forestal, en lo que respecta a los cauces de quebradas, ríos o similares, le corresponde al INVU otorgar los alineamientos respectivos a éstas áreas (Artículo 33 Ley Forestal).

La representación de la distribución de zonas y áreas de uso del suelo sobre un mapa del territorio conformará la propuesta de zonificación y el mapa de usos del suelo del sector costero bajo planificación.

8. GÚIA PARA LA ELABORACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN EN SECTORES DE APTITUD TURISTICA

8.1. El reglamento del plan regulador es el documento en el que se establecen las condiciones, características y normas de uso que corresponden a cada área de uso de la tierra. Para preparar el documento de reglamento, cada zona se regirá por las categorías de uso descritas en el punto anterior.

8.2 En los cuadros que se presentan a continuación se especifican las características de cada uno de los tipos de uso que deben utilizarse en sectores declarados como de aptitud turística, dependiendo de las características del sector. En el reglamento se podrán plantear especificaciones concretas para usos en particular, pero en ningún momento podrán apartarse de lo ya estipulado en estos cuadros.

Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
Función	Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.	Promover el desarrollo de empresas turísticas en baja densidad.	Promover el desarrollo de empresas turísticas en alta densidad. Del área total del sector a planificar no se podrá sobrepasar el 10% como máximo para TAP AD .
Usos permitidos	Servicios Básicos (TAN 1): Guardarropa, sanitarios, duchas, salvamento, médico, información,	Empresas turísticas con la <u>declaratoria turística emitida por el ICT.</u> El tipo, características y servicios	Empresas turísticas con la <u>declaratoria turística emitida por el ICT.</u> El tipo, características y servicios complementarios de las empresas

Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
	<p>comunicaciones, parqueos.</p> <p>Esparcimiento Público (TAN 2):</p> <p>Canchas deportivas, juegos infantiles, zonas de descanso, parques recreativos.</p> <p>Comerciales Turísticas (TAN 3):</p> <p>Café, soda, restaurante, fuentes de soda, tiendas, artesanías, panaderías, servicios y abarrotes.</p>	<p>complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>	<p>corresponderán a los incluidos en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>
Usos no permitidos	<p>Alojamiento turístico, piscina, vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.</p>	<p>Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>	<p>Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</u>, y el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p>

Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
Área mínima y máxima	<p>Servicios básicos: mínimo 200 m²; máximo 5,000 m², cada lote.</p> <p>Esparcimiento: mínimo: 200 m²; máximo 10,000 m², cada lote.</p> <p>Comerciales: mínimo 200 m²; máximo 5,000 m², cada lote.</p>	<p>Empresas hospedaje: mínimo 2,500 m²; máximo 60,000 m², cada lote.</p> <p>Otro tipo de empresa: mínimo 1,000 m²; máximo 3,000 m².</p>	<p>Empresas hospedaje: mínimo 1,500 m²; máximo 30,000 m², cada lote.</p> <p>Otro tipo de empresa: mínimo 1,000 m²; máximo 3,000 m².</p>
Cobertura	Hasta un máximo de 75%	Hasta un máximo de 70%	Hasta un máximo de 80%
Densidad	N/A	De 20 a 50 habitaciones /hectárea.	De 20 a 110 habitaciones /hectárea.
Altura	<p>Servicios Básicos (TAN 1): 1 piso en 7.5 metros máximo, al punto más alto de la edificación.</p> <p>Esparcimiento Público (TAN 2): 1 piso en 7.5 metros máximo, al punto más alto de la edificación.</p> <p>Comerciales Turísticas (TAN 3): 2 pisos en 10 metros máximo, al</p>	Hasta tres pisos en 14 metros de altura máximo, al punto más alto de la edificación.	Hasta cinco pisos en 18 metros de altura máximo, al punto más alto de la edificación.

Zona de Desarrollo Turístico (T)			
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas	TAP BD Área planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	TAP AD Área planificada para el desarrollo turístico en alta densidad
	punto más alto de la edificación.		
Ubicación			Las zonas TAP AD solo podrán ser ubicadas, dentro de la planificación, a no menos de 75 metros de la línea de mojones o la línea de delimitación digital georeferenciada del frente costero.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

* Normativa para la Zona TAP (Área planificada para el desarrollo turístico):

Cuando se pretenda la construcción de edificaciones en terrenos medianamente ondulados y se requiera el usos de basamentos o sócalos, pilotes o estructura similar, ésta no podrá exceder la altura de 1.5 metros verticales entre el nivel de terreno natural y el nivel de piso terminado.

Zonas Mixta (M)	
	MIX Zona Turismo Comunidad
Función	Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá

Zonas Mixta (M)	
MIX Zona Turismo Comunidad	
	observar lo señalado en el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico.</u>
Usos permitidos	<p>Uso turístico: Empresas turísticas con <u>la declaratoria turística emitida por el ICT.</u></p> <p>El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico,</u> ambos dictados por el ICT.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas. <p>Uso Residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia. - Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento. <p>Comercio: Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, souvenir y pequeños comercios.</p>
Usos no permitidos	<p>Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico,</u> ambos dictados por el ICT.</p> <p>Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.</p>
Área mínima y máxima	<p>Uso turístico: mínimo 500 m²; máximo 10,000 m² cada lote.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar: mínimo 500 m² máximo 2,000 m².</p> <p>Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.</p> <p>Uso comercial: mínimo 200 m² máximo 2,000 m².</p>

Zonas Mixta (M)	
	MIX Zona Turismo Comunidad
Cobertura	Hasta un máximo de 70%
Densidad	<ul style="list-style-type: none"> • Turismo: De 20 a 50 habitaciones /hectárea. • Hospedaje con tiendas para acampar: No aplica • Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros de terreno. • Comercio: Una unidad comercial por lote.
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo. Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar: 1 piso en 5 metros de altura al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Zona Especial (E)	
	EPC Pueblo costero
Función	Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad al momento de elaborar el plan regulador del sector), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales. Estas áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales. Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión. En la medida de las posibilidades, estas áreas se mantendrán en los sitios ya consolidados respetándose la delimitación espacial actual, en caso que durante el proceso de planificación se determine que la zona especial presente condiciones de riesgo por procesos naturales, se deberá valorar su reubicación a sitios con mejores condiciones.

Zona Especial (E)	
	EPC Pueblo costero
Usos permitidos	<p>Bancos, iglesias, guardia rural, bomberos, cruz roja, centros de cultura, escuelas, servicios sanitarios y médicos y otros servicios necesarios para el funcionamiento de una comunidad, parques recreativos, canchas deportivas, juegos infantiles, parqueos, y todas aquellas áreas que sirvan de esparcimiento y encuentro social para las personas de la comunidad.</p> <p>También se incluyen las Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. (Hoteles, cabinas, etc.)</p> <p>Café, sodas, tiendas, restaurante, consultorios médicos, fuentes de soda, artesanías, panaderías, souvenir, pequeños comercios y abarrotes, y todas aquellas actividades comerciales que puedan dar soporte a una comunidad.</p> <p>Vivienda familiar para personas de la comunidad y pescadores.</p>
Usos no permitidos	Cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
Área mínima y máxima	<p>Servicios Básicos: mínimo 200 m²; máximo 5,000 m², cada lote. Esparcimiento: mínimo 200 m²; máximo 10,000 m², cada lote.</p> <p>Uso turístico: mínimo 250 m²; máximo 10,000 m² cada lote.</p> <p>Comercial: mínimo 200 m²; máximo 2,000 m², cada lote.</p> <p>Uso vivienda: Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.</p> <p>Instalaciones destinadas a servicios públicos: mínimo 200 m²; máximo 5,000 m².</p>
Cobertura	Hasta el 80%, dependiendo del uso y dimensiones de la parcela. Cuando se cuente con una red de alcantarillado sanitario público y sistema de recolección de aguas pluviales, se podrá utilizar el 85% de cobertura.
Densidad	<ul style="list-style-type: none"> • Turismo: de 10 a 50 hab. /ha. • Comercio: de una a tres unidades comerciales por lote. • Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros de terreno.
Altura	Máximo hasta 3 pisos en 14 metros al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo

Zona Especial (E)	
	EPC Pueblo costero
	establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Zonas para la comunidad (C)			
	CAN ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAR ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CBP Base para Pescadores Artesanales
Función	Mantener y/o preservar las instalaciones públicas para los pobladores locales.	Cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños comercios integrados a las viviendas.	Proveer espacio para una base para pescadores artesanales.
Usos permitidos	Instalaciones destinadas a servicios públicos, escuelas, iglesia, seguridad, bomberos, recreación y otros necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales cuando estos existan.	Vivienda unifamiliar para pobladores locales. Pequeños comercios integrados a las viviendas. Uso comunal: Se permiten parques recreativos, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.	Centros de acopio y puntos de atraque para los botes.
Usos no permitidos	Vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.	Alojamiento con fines comerciales, alojamiento para alquiler y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.	Empresas turísticas, actividades turísticas, viviendas y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
Área mínima y máxima	Mínimo 200 m ² Máximo 5,000 m ² Cada lote	Las áreas mínima y máxima por cada lote, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la	Mínimo 300 m ² Máximo 5,000 m ² Cada lote

Zonas para la comunidad (C)			
	CAN ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAR ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CBP Base para Pescadores Artesanales
		Zona Marítimo Terrestre.	
Cobertura	Hasta un máximo de 50% en el caso de construcciones.	Hasta un máximo de 70%	Hasta un máximo de 70%
Densidad	N/A	Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros de terreno.	No aplica
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo al punto más alto de la edificación.	2 pisos en 10 metros máximo al punto más alto de la edificación.	1 piso en 5 metros máximo al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Otras zonas (O)		
	Área para cooperativas	OAV Área para vialidades
Función	Instalaciones de recreo, esparcimiento, descanso y vacaciones de agrupaciones sin fines de lucro.	Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.
Usos permitidos	Instalaciones de hospedaje, alimentación, piscinas,	Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.

Otras zonas (O)		
	Área para cooperativas	OAV Área para vialidades
	áreas recreativas y similares.	
Usos no permitidos	Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro.	Cualquiera que no sea vialidad.
Área mínima y máxima	Las áreas mínimas y máxima por cada lote de cooperativas, se registrará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	De 14 metros de derecho de vía con 9 metros de calzada. De 11 metros de derecho de vía con 7 metros de calzada. De 8.5 metros de derecho de vía con 6 metros de calzada. Senderos peatonales de 6 metros de ancho. Cada área para estacionamiento: mínimo 300 m ² ; máximo 10,000 m ²
Cobertura	Hasta un máximo de 60%	No aplica
Densidad	De 20 a 50 habitaciones/hectárea.	No aplica
Altura	2 pisos 10 metros de altura máximo al punto más alto de la edificación.	N/A
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

	FAD (F) Área para uso futuro	PA (P) Área para protección
Función	Áreas reservadas para desarrollo futuro en la ZMT. Estas áreas podrán	Protección de: franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes

	FAD (F) Área para uso futuro	PA (P) Área para protección
	reconvertirse a cualquiera de los usos contemplados en este manual en futuros procesos de actualización y/o modificación del plan en cuestión.	permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal. El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de la variable ambiental.
Usos permitidos	No aplica	Senderos peatonales, miradores, áreas de estar, reforestación y otros similares.
Usos no permitidos	No aplica	Hospedaje, residencias, comercio, y en general, cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.
Área mínima y máxima	No aplica	No aplica
Cobertura	No aplica	No aplica
Densidad	No aplica	No aplica
Altura	No aplica	No aplica
Retiros	No aplica	No aplica

8.3. Para efectos de presentación, el reglamento del plan regulador deberá incluir las disposiciones indicadas en los cuadros anteriores. El reglamento incluirá como mínimo lo siguiente:

1. Ubicación del tipo de uso en el área planificada.
2. Área total y Porcentaje de cada una de las zonas que forman parte del Plan Regulador.
3. Definición de cada tipo de uso.
4. Propósito de cada uno de los tipos de uso.
5. Localización con referencia a las siglas de cada tipo de uso.
6. Usos Permitidos.
7. Usos No Permitidos.

8. Área máxima y mínima de los lotes según la legislación vigente, Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y las que a criterio técnico se definan en función de la estrategia de desarrollo.
9. Densidad de construcción, para el caso de las Zonas de uso Residencial, la densidad será de una vivienda por lote o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote.
10. Cobertura, debe considerar toda edificación u obra que implique una impermeabilización del suelo de la parcela.
11. Altura máxima en número de pisos y metros máximos permitidos sobre el nivel de suelo según los parámetros indicados en la definición de altura.
12. Para la Zona TAP (Área planificada para el desarrollo turístico), se considerará la siguiente norma:

“Cuando se pretenda la construcción de edificaciones en terrenos medianamente ondulados y se requiera el usos de basamentos o socalos, pilotes o estructura similar, ésta no podrá exceder la altura de 1.5 metros verticales entre el nivel de terreno natural y el nivel de piso terminado”.
13. Retiros frontales, este retiro debe entenderse que el retiro frontal es el que corresponde al frente de la vía pública que da acceso a la parcela.
14. Retiros laterales.
15. Retiros posteriores.
16. Ancho de las vías de acceso interno.
17. Porcentaje de área de construcción.
18. Observaciones generales.
19. Consideraciones para el otorgamiento de concesiones.

8.4 Condiciones sobre el manejo de residuos: Hasta tanto no se cuente con planta de tratamiento general en la zona del plan regulador, los proyectos de desarrollo deberán contar con plantas de tratamiento individuales a fin de ajustarse a las regulaciones establecidas por el Ministerio de Salud en la normativa vigente para cada caso en particular.

9. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN CON DECLARATORIA DE APTITUD NO TURISTICA

9.1 Se describen a continuación los elementos de planificación que deben ser utilizados estrictamente en la preparación de la propuesta de zonificación del uso del suelo que corresponde a sectores declarados de aptitud no turística. Dichos elementos comprenden las “Zonas de Uso de la Tierra” que se deben utilizar, así como las “Áreas Detalladas de Uso de la Tierra” que corresponden a cada una de las Zonas en cuestión.

9.2 A efectos de mantener uniformidad general en la ZMT, toda propuesta de planificación deberá utilizar únicamente las zonas y áreas descritas en esta sección, respetando la nomenclatura indicada y el código de color que corresponda en cada caso. Se aclara que no todas las áreas de uso de la tierra tienen que ser utilizadas en una propuesta de planificación salvo las que están señaladas por ley que incluyen: Área para cooperativas y área para vialidades. Las demás áreas serán utilizadas de acuerdo a las características y necesidades de cada sector costero bajo planificación.

9.3 Los porcentajes de terreno asignados a cada una de las zonas y áreas dependerán de las características de cada propuesta de plan regulador y deberán tener una relación directa tanto con el diagnóstico realizado (sección 5 de este documento) como con la propuesta estratégica de planificación (sección 6 de este documento).

9.4 La propuesta de zonificación del plan regulador en un sector declarado como No Turístico; se preparará como máximo a escala 1:2,000 con una división de siete zonas extensas de uso de la tierra, a cada una de las cuales se asocian Áreas Detalladas de uso de la tierra, tal y como se presenta en el siguiente cuadro.

ZONA DE USO DE LA TIERRA	ÁREAS DETALLADA DE USO DE LA TIERRA	SIGLAS
ZONA PRODUCCIÓN AGROINDUSTRIAL [P]	ÁREA PARA AGRICULTURA GANADERÍA E INDUSTRIA	PAI
ZONA PROTECCIÓN [P]	ÁREA PARA PROTECCIÓN	PA
ZONA PARA LA COMUNIDAD [C]	ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAN
	ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CAR

	BASE PARA PESCADORES ARTESANALES	CBP
ZONA MIXTA [M]	AREA MIXTA TURISMO Y COMUNIDAD	MIX
ZONA ESPECIAL [E]	PUEBLO COSTERO	EPC
ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO [T]	AREA NUCLEO PARA ATRACCIONES TURÍSTICAS	TAN
OTRA ZONA [O]	ÁREA PARA VIALIDADES	OAV

9.5 En toda la zona a planificar se asignarán áreas de Agricultura, ganadería e Industria y protección (PAI), en caso de que haya comunidades presentes se destinarán áreas núcleo para atracciones turísticas (TAN) y áreas núcleo para la comunidad. La distribución de áreas para los demás usos será asignada según sean las necesidades de cada sector costero en particular.

9.6 Solamente se podrán emplear estos usos aunque queda abierta la posibilidad de no utilizar alguno de ellos dependiendo de las condiciones o particularidades del sector a planificar.

La descripción de estas zonas y áreas detalladas de Uso de la Tierra para la ZMT se presenta a continuación:

9.7 Zona Producción agroindustrial (PAI)

Área para Agricultura, ganadería e industria Ganadería (PAI): Son áreas destinadas al desarrollo de la agricultura la ganadería y diversos tipos de industria. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno, según las dimensiones señaladas en el punto 10.1 del presente Manual.

9.8 Zona de protección (P)

Área para protección (PA): Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) amerita una necesidad de protección en función de: la puesta en valor o conservación de atractivos turísticos, la seguridad de turistas y visitantes, mantenimiento de procesos ecológicos para la estabilidad de la dinámica costera.

Se consideran dentro de ésta modalidad, aquellas áreas que delimita el SINAC por medio del Área de Conservación respectiva, de conformidad con el Artículo 33 de la Ley

Forestal, en lo que respecta a los cauces de quebradas, ríos o similares, le corresponde al INVU otorgar los alineamientos respectivos a éstas áreas (Artículo 33 Ley Forestal).

9.9 Zona para la comunidad [C]

1. Áreas Núcleo para la Comunidad (CAN): Áreas en donde se deben preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales. Incluye la dotación de servicios públicos, seguridad, recreación y otros relacionados, necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales.
2. Área Residencial Comunitaria (CAR): Áreas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños negocios integrados a las viviendas.
3. Base para Pescadores Artesanales (CBP): Áreas para la ubicación estratégica de terrenos para una base para pescadores artesanales, tales como un centro de acopio y un punto de servicios para el atraque para los botes de pescadores artesanales.

9.10 Zona Mixta [M]

Área Mixta para el Turismo y la Comunidad (MIX): Áreas para el desarrollo de empresas turísticas de mediana densidad en actividades de hospedaje, restaurantes, comercio y otros negocios relacionados con el turismo. El desarrollo en estas áreas debe permitir la integración de las áreas comunitarias existentes (vivienda e instalaciones públicas) y pequeños negocios al desarrollo futuro. Como resultado de esto, se induciría el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. Las empresas de hospedaje que se instalen en esta área deberán contar con la respectiva declaratoria turística emitida por el ICT y a tal efecto deberán observar lo señalado en el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico.

9.11 Zona Especial [E]

1. Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad al momento de elaborar el plan regulador del sector), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales. En la

medida de las posibilidades, estas áreas se mantendrán en los sitios ya consolidados respetándose la delimitación espacial actual, en caso que durante el proceso de planificación se determine que la zona especial presente condiciones de riesgo por procesos naturales, se deberá valorar su reubicación a sitios con mejores condiciones.

2. Áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales.
3. Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión.

9.12 Zona de Desarrollo Turístico (T)

Área núcleo de atracciones turísticas (TAN): Es el centro de la zona turística, con servicios que faciliten el disfrute público del espacio turístico. Estas áreas incluirán instalaciones comerciales, parques recreativos y los servicios públicos que en su conjunto establezcan las condiciones para asegurar el disfrute público del espacio turístico.

9.13 Otras zonas [O]

Área para vialidad (OAV) Esta área incluye las vías públicas de acceso que conectan la ZMT con el sistema vial del país, sea nacional o cantonal y la vías públicas que corren dentro del área restringida de la ZMT.

10. GÚIA PARA LA ELABORACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN EN SECTORES DE APTITUD NO TURÍSTICA

10.1 El reglamento de zonificación del plan regulador es el documento en el que se establecen las condiciones, características y normas de uso que corresponden a cada área de uso de la tierra. Para preparar este reglamento debe contemplarse cada una de las categorías de uso descritas en el punto anterior.

10.2 En los cuadros que se presentan a continuación se especifican las características de cada uno de los tipos de uso que se deben utilizar para sectores declarados como de aptitud no turística, dependiendo de las características del sector. En el reglamento se podrán plantear especificaciones concretas para usos en particular, pero en ningún momento podrán apartarse de lo ya estipulado en estos cuadros.

Zona Producción Agroindustrial (P)		
	PAI Área para Agricultura Ganadería e Industria	PA Área para protección
Función	Son áreas destinadas al desarrollo de la agricultura y la ganadería. Se favorece en estas áreas la asignación de lotes grandes de terreno.	Protección de: franjas a ambos lados de ríos, quebradas o arroyos; áreas que bordeen nacientes permanentes; sitios arqueológicos; áreas de riesgo para la integridad personal. El establecimiento de estas áreas debe estar sustentado en los resultados de los análisis de la variable ambiental.
Usos permitidos	Vivienda para el cuidado o administración. Edificaciones e instalación y operación de equipo, maquinaria y enseres proporcionalmente necesarios para la atención de las labores relacionadas con la agricultura, la ganadería, la pesca y sólo se permitirá la instalación de	Senderos peatonales, miradores, áreas de estar, reforestación y otros similares. Y cuando así lo amerite vías internas para comunicar áreas.

Zona Producción Agroindustrial (P)		
	PAI Área para Agricultura Ganadería e Industria	PA Área para protección
	artesanías o industrias cuando éstas no presenten riesgos para la salud y la seguridad de los vecinos y sean declaradas por el Ministerio de Salud como inofensivas o con molestias confiables al predio en que se ubiquen.	
Usos no permitidos	Hospedajes en general, restaurantes y cualquier otra edificación y actividad que no esté directamente relacionada con la operación de negocios en el área agrícola, ganadera, pesca y artesanías o industrias cuando éstas no presenten riesgos para la salud y la seguridad de los vecinos y sean declaradas por el Ministerio de Salud como inofensivas o con molestias confiables al predio en que se ubiquen.	Hospedaje, residencias, comercio, y en general, cualquier tipo de planta e infraestructura pesada de carácter permanente.
Área mínima y máxima	Mínimo 5, 000 m ² Máximo 100,000 m ² Cada lote	No aplica
Cobertura	NA	No aplica
Densidad	N/A	No aplica
Altura	1 piso en 7.5 metros máximo al punto más alto de la edificación.	No aplica
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	No aplica

Zonas para la comunidad (C)			
	CAN ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAR ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CBP Base para Pescadores Artesanales
Función	Mantener y/o preservar las instalaciones públicas y comerciales para los pobladores locales.	Cubrir las necesidades de vivienda de los pobladores locales. En estas áreas se considera viable la permanencia y operación de pequeños comercios integrados a las viviendas.	Proveer espacio para una base para pescadores artesanales.
Usos permitidos	Instalaciones destinadas a servicios públicos, escuelas, iglesia, seguridad, bomberos, recreación y otros necesarios para el funcionamiento de los poblados o comunidades locales cuando estos existan.	Vivienda unifamiliar para pobladores locales. Pequeños comercios integrados a las viviendas. Uso comunal: Se permiten parques recreativos, centros de cultura, cuando estén asociados a centros de población o actividades comunales.	Centros de acopio y puntos de atraque para los botes.
Usos no permitidos	Vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.	Alojamiento con fines comerciales, alojamiento para alquiler y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.	Empresas turísticas, actividades turísticas, viviendas y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
Área mínima y máxima	Mínimo 200m ² Máximo 4,000 m ² Cada lote	Mínimo 200 m ² Máximo 2,000 m ² Cada lote	Mínimo 300 m ² Máximo 4,000 m ² Cada lote
Cobertura	Hasta un máximo de 50% en el caso de construcciones.	Hasta un máximo de 70%.	Hasta un máximo de 70%.
Densidad	N/A	Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando	No aplica

Zonas para la comunidad (C)			
	CAN ÁREA NÚCLEO PARA LA COMUNIDAD	CAR ÁREA RESIDENCIAL COMUNITARIA	CBP Base para Pescadores Artesanales
		existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros de terreno.	
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo al punto más alto de la edificación.	2 pisos en 10 metros máximo al punto más alto de la edificación.	1 piso en 5 metros al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Zonas Mixta (M)	
	MIX Zona Turismo Comunidad
Función	Área para inducir el desarrollo mixto de turismo y comunidad a densidades relativamente medias o altas. La parte de desarrollo turístico deberá observar lo señalado en el <u>Reglamento de empresas de hospedaje turístico.</u>
Usos permitidos	Uso turístico: Empresas turísticas con <u>la declaratoria turística emitida por el ICT.</u> El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <u>Reglamento de las empresas y</u>

Zonas Mixta (M)	
MIX	
Zona Turismo Comunidad	
	<p><u>actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas. <p>Uso Residencial:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia. - Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento. <p>Comercio:</p> <p>Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, souvenir y pequeños comercios.</p>
Usos no permitidos	<p>Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el <u>Reglamento de las empresas y actividades turísticas, y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico</u>, ambos dictados por el ICT.</p> <p>Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.</p>
Área mínima y máxima	<p>Uso turístico: mínimo 500 m²; máximo 10,000 m² cada lote.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar: mínimo 500 m²; máximo 2,000 m².</p> <p>Uso vivienda: mínimo 200 m²; máximo 2,000 m², cada lote.</p> <p>Uso comercial: mínimo 200 m²; máximo 2,000 m².</p>
Cobertura	Hasta un máximo de 70%
Densidad	<ul style="list-style-type: none"> • Turismo: De 20 a 50 habitaciones /hectárea. • Hospedaje con tiendas para acampar: No aplica. • Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda

Zonas Mixta (M)	
	MIX Zona Turismo Comunidad
	unifamiliar cada 200 metros de terreno. <ul style="list-style-type: none"> • Comercio: Una unidad comercial por lote.
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo al punto más alto de la edificación. Para las zonas de hospedaje con tiendas de acampar: 1 piso en 5 metros de altura al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Pueblo Costero (E)	
	EPC Pueblo Costero
Función	<p>Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad al momento de elaborar el plan regulador del sector), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales. Estas áreas están dedicadas principalmente a la pesca artesanal o actividades afines, la extracción sostenible de recursos marinos, el turismo de pequeñas empresas familiares, el comercio, los servicios y otras actividades productivas. Como parte de la planificación son áreas destinadas a la preservación de la cultura, las costumbres y las tradiciones de las comunidades locales y el mejoramiento de su calidad de vida en plena armonía con la protección del ambiente y los ecosistemas naturales. Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión. En la medida de las posibilidades, estas áreas se mantendrán en los sitios ya consolidados respetándose la delimitación espacial actual, en caso que durante el proceso de planificación se determine que la zona especial presente condiciones de riesgo por procesos naturales, se deberá valorar su reubicación a sitios con mejores condiciones.</p>

Pueblo Costero (E)	
	EPC Pueblo Costero
Usos permitidos	<p>Bancos, iglesias, guardia rural, bomberos, cruz roja, centros de cultura, escuelas, servicios sanitarios y médicos y otros servicios necesarios para el funcionamiento de una comunidad, parques recreativos, canchas deportivas, juegos infantiles, parqueos, y todas aquellas áreas que sirvan de esparcimiento y encuentro social para las personas de la comunidad.</p> <p>También se incluyen Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT. (Hoteles, cabinas, etc.).</p> <p>Café, sodas, tiendas, restaurante, consultorios médicos, fuentes de soda, artesanías, panaderías, souvenir, pequeños comercios y abarrotes, y todas aquellas actividades comerciales que puedan dar soporte a una comunidad.</p> <p>Vivienda familiar para personas de la comunidad y pescadores.</p> <p>Edificaciones e instalación y operación de equipo, maquinaria y enseres necesarios para la atención de las labores relacionadas con la agricultura, la ganadería, la pesca y sólo se permitirá la instalación de artesanías o industrias cuando éstas no presenten riesgos para la salud y la seguridad de los vecinos y sean declaradas por el Ministerio de Salud como inofensivas o con molestias confiables al predio en que se ubiquen.</p>
Usos no permitidos	Cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
Área mínima y máxima	<p>Servicios Básicos: mínimo 200 m²; máximo 5,000 m², cada lote.</p> <p>Esparcimiento: mínimo 200 m²; máximo 10,000 m², cada lote.</p> <p>Uso turístico: mínimo 250 m²; máximo 10,000 m² cada lote.</p> <p>Comercial: mínimo 200 m²; máximo 2,000 m², cada lote.</p> <p>Uso vivienda: mínimo 200 m²; máximo 2,000 m², cada lote.</p> <p>Instalaciones destinadas a servicios públicos: mínimo 200 m²; máximo 5,000 m².</p>

Pueblo Costero (E)	
	EPC Pueblo Costero
Cobertura	Hasta el 80%, dependiendo del uso y dimensiones de la parcela. Cuando se cuente con una red de alcantarillado sanitario público y sistema de recolección de aguas pluviales, se podrá utilizar el 85% de cobertura.
Densidad	Turismo: de 10 a 50 hab. /ha. Comercio: de una a tres unidades comerciales por lote. <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda: Una vivienda por lote. Cuando existan varias viviendas en un mismo lote, la densidad será de una vivienda unifamiliar cada 200 metros de terreno.
Altura	Máximo hasta 3 pisos en 14 metros al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Zona de Desarrollo Turístico (T)	
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas
Función	Instalaciones y servicios para asegurar el disfrute público del espacio turístico.
Usos permitidos	<p>Servicios Básicos (TAN 1): Guardarropa, sanitarios, duchas, salvamento, médico, información, comunicaciones, parqueos.</p> <p>Esparcimiento Público (TAN 2): Canchas deportivas, juegos infantiles, zonas de descanso, parques recreativos.</p> <p>Comerciales Turísticas (TAN 3): Café, soda, restaurante, fuentes de soda, tiendas, artesanías, panaderías, servicios y abarrotes.</p>
Usos no permitidos	Alojamiento turístico, piscina, vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
Área mínima y máxima	Servicios básicos: mínimo 200 m ² ; máximo 5,000 m ² , cada

Zona de Desarrollo Turístico (T)	
	TAN Área núcleo para atracciones turísticas
	lote. Esparcimiento: mínimo 200 m ² ; máximo 10,000 m ² , cada lote. Comerciales: mínimo 200 m ² ; máximo 5,000 m ² , cada lote.
Cobertura	Hasta un máximo de 70%.
Densidad	N/A
Altura	Servicios Básicos (TAN 1): 1 piso en 7.5 metros máximo al punto más alto de la edificación. Esparcimiento Público (TAN 2): 1 piso en 7.5 metros máximo al punto más alto de la edificación. Comerciales Turísticas (TAN 3): 2 pisos en 10 metros máximo al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Otras zonas (O)	
	OAV Área para vialidades
Función	Acceso vehicular, peatonal y estacionamientos que permitan la circulación interna en el área planificada.
Usos permitidos	Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.
Usos no permitidos	Cualquiera que no sea vialidad.
Área mínima y máxima	De 14 metros de derecho de vía con 9 metros de calzada. De 11 metros de derecho de vía con 7 metros de calzada. De 8.5 metros de derecho de vía con 6 metros de calzada. Senderos peatonales de 6 metros de ancho. Cada área para estacionamiento: mínimo 300 m ² ; máximo 10,000 m ²
Cobertura	Hasta un máximo de 60%
Densidad	N/A
Altura	Para edificaciones en áreas de estacionamientos: 2 pisos 10 metros de altura máximo al punto más alto de la edificación.
Retiros	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de

Otras zonas (O)	
	OAV Área para vialidades
	acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

10.3. Para efectos de presentación, el reglamento de zonificación deberá incluir las disposiciones indicadas en los cuadros anteriores. El reglamento incluirá como mínimo lo siguiente:

1. Ubicación del tipo de uso en el área planificada.
2. Área total y Porcentaje de cada una de las zonas que forman parte del Plan Regulador.
3. Definición de cada tipo de uso.
4. Propósito de cada uno de los tipos de uso.
5. Localización con referencia a las siglas de cada tipo de uso.
6. Usos Permitidos.
7. Usos No Permitidos.
8. Área máxima y mínima de los lotes según la legislación vigente, Artículo 65 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y las que a criterio técnico se definan en función de la estrategia de desarrollo.
9. Densidad de construcción, para el caso de las Zonas de uso Residencial, la densidad será de una vivienda por lote o una cada 200 metros de terreno cuando existan varias viviendas en un mismo lote.
10. Cobertura, debe considerar toda edificación u obra que implique una impermeabilización del suelo de la parcela.
11. Altura máxima en número de pisos y metros máximos permitidos sobre el nivel de suelo según los parámetros indicados en la definición de altura.
12. Retiros frontales, este retiro debe entenderse que el retiro frontal es el que corresponde al frente de la vía pública que da acceso a la parcela.
13. Retiros laterales.

14. Retiros posteriores.
15. Ancho de las vías de acceso interno.
16. Porcentaje de área de construcción.
17. Observaciones generales.
18. Consideraciones para el otorgamiento de concesiones.

10.4 Condiciones sobre el manejo de aguas residuales: Hasta tanto no se cuente con planta de tratamiento general en la zona del plan regulador, los proyectos de desarrollo deberán contar con plantas de tratamiento individuales a fin de ajustarse a las regulaciones establecidas por el Ministerio de Salud en la normativa vigente para cada caso en particular. Para todos los casos se debe respaldar la solución para el tratamiento de las aguas residuales, con un estudio técnico en la materia.

11. MODELO DE IMPLEMENTACIÓN

Teniendo una propuesta de zonificación y su respectivo reglamento para el uso del suelo, en esta sección se deben los lineamientos, proyecciones, acciones y consideraciones especiales que conforman el modelo para impulsar la implementación del plan regulador en el sector costero en cuestión.

Este modelo de implementación del plan se debe considerar tres aspectos fundamentales:

1. Determinación de inversiones necesarias para hacer viable la implementación del plan.
2. Diseño de acciones y programas estratégicos para implementación.
3. Reglamento de Cobro de Canon.

11.1. Determinación de inversiones

Teniendo como base las mapas de planificación, reglamento, distribución de usos del suelo y vialidad, deberá determinar, caracterizar y presupuestar las inversiones públicas necesarias para la implementación de cada plan, incluyendo la inversión necesaria para el funcionamiento eficiente del territorio, tomando en cuenta aquellas fuera de los 200 m de la ZMT que se relacionan de manera directa con el sector costero. Para esto, como mínimo deberá desarrollar los siguientes puntos:

1. Una estimación de la máxima oferta⁵ con base en las áreas y características de las zonas de uso del suelo propuestas en el Plan regulador, suponiendo capacidad plena, es decir con el 100% de concesiones otorgadas.
2. Proyectar la demanda de servicios básicos que generaría el nivel de oferta proyectado, principalmente en lo que se refiere a vialidades, al consumo proyectado de agua, electricidad, telefonía, tratamiento de agua y tratamiento de desechos.
3. Análisis de la capacidad instalada (actual y proyectada) para el suministro de estos servicios básicos, estimando su calidad y vida útil.
4. Con base en la información anterior debe hacerse una descripción general de inversión pública prioritaria a desarrollar para cubrir cualquier déficit detectado en los siguientes campos:

⁵Proyectos públicos y privados que teóricamente podrían construirse de acuerdo a la zonificación de uso del suelo y reglamento del plan regulador en cuestión.

- a. Accesos viales a la ZMT.
 - b. Agua potable y sistemas de suministro.
 - c. Sistemas de tratamiento de agua y desechos.
 - d. Electrificación y telefonía.
 - e. Administración general (seguridad, vigilancia y capacitación, entre otros factores).
5. Se deberá realizar una jerarquización de las inversiones proyectadas en el territorio, a escala regional por ser la zona de influencia del sector costero y local sobre el área a planificar. Se deberá indicar las competencias para la ejecución de los proyectos identificados. (Gobierno central, municipalidades, concesionarios).

11.2. Diseño de estrategia para implementación.

Se debe diseñar y plantear un manual integral para la gestión y administración del Plan Regulador Costero que será utilizado por los funcionarios municipales. Para esto como mínimo deberá desarrollar lo siguiente:

1. Diseñar la estructura organizacional y funcional que requiere la Municipalidad para la ejecución del Plan Regulador, incluyendo los procesos y procedimientos necesarios para la adecuada gestión del plan. Deberá hacer una descripción detallada de los procesos y procedimientos, acompañada de los respectivos diagramas de flujo. Como mínimo se incluirán procesos y procedimientos para:
 - a. Atracción de inversiones.
 - b. Análisis de proyectos de inversión.
 - c. Otorgamiento de concesiones.
 - d. Gestión de cobro.
 - e. Inspecciones y resolución de irregularidades en ZMT.
 - f. Revisión y revaloración de cánones e impuestos sobre concesiones.
2. Determinar las necesidades de recursos humanos, técnicos y financieros necesarios para operar los procesos y procedimientos diseñados en el punto anterior.
3. Deberá realizar un diagnóstico de necesidades de divulgación, capacitación y/o formación para la administración de planes reguladores costeros incluyendo los objetivos y resultados esperados.

11.3 Guía para la elaboración del Reglamento de Cobro de Canon

Tomando en cuenta los aspectos anteriores: determinación de inversiones y la estrategia de implementación, la información será procesada para determinar el porcentaje de canon que mejor beneficie la administración municipal y a la ciudadanía que ocupa la zona marítimo terrestre.

1) Para la determinación de la viabilidad del Canon Propuesto:

1.1 Debe iniciar con un análisis del canon actual y de los precios de la tierra en la zona planificada. En el caso de no haber canon definido con anterioridad debe revisar los precios de la tierra y determinar la vigencia de sus valores de acuerdo a la tabla de zonas homogéneas dictadas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda. Con base en esto determinara el precio promedio por metro cuadrado y el valor de los espacios planificados para definir el monto adecuado a proponer de canon. Se trata de proponer un canon que pueda cubrir las inversiones del plan regulador y que también no signifique el deterioro de la competitividad de las empresas turísticas localizadas en la zona planificada. El rango máximo lo da la Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento.

1.2 De acuerdo a este último, el plan regulador solo puede usar el 60 % de sus ingresos percibidos por concepto de canon, el monto resultante deberá ser capaz de financiar las obras priorizadas por el plan regulador, así como el funcionamiento y gestión del mismo. (De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 59 (inciso a y b) de la Ley de Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento, el porcentaje restante del 40% (inciso c) ya es destinado para otras zonas del cantón, así que no debe ser considerado para estos efectos).

1.3 El flujo de ingresos a desarrollar lo hará en un periodo mínimo de tiempo de diez años, calculando estos ingresos con base en el supuesto de que se entregan el 100 % de las concesiones. El objetivo es que el plan regulador sea sostenible para las finanzas municipales y a la vez propicie el desarrollo local con la construcción de las obras de infraestructura que se requieran según la priorización establecida previamente.

1.4 Definir la matriz de inversiones priorizadas por el plan regulador. Estas son todas las obras necesarias para que el plan regulador se desarrolle de manera normal. La matriz la podrá hacer para un mínimo de dos años o sea de ocho trimestres para su ejecución real. El objetivo de esta matriz es identificar cuáles son las inversiones, cuál es su costo, y cuando serán ejecutadas (se sugiere un tiempo de ejecución de dos años, en dependencia del tipo de inversión).

1.5 Integre los ingresos calculados con las inversiones planificadas en un flujo de caja a diez años. Una vez estructurado el flujo de caja, calcule el Valor Actual Neto (debe ser positivo), La Tasa Interna de Retorno (debe ser mayor a la Tasa de Costo de Capital) y la Relación Beneficio/Costo, (debe ser mayor que uno). Los resultados de esos tres indicadores informaran sobre la viabilidad financiera del plan regulador con el canon determinado para cobrar por uso del suelo. La estructura del modelo le permitirá cambiar el canon y volver a correr el modelo para verificar la viabilidad ante cualquier cambio del canon.

2) Presentación del Reglamento de Cobro de Canon:

Para establecer el Reglamento de cobro de canon que incluya los porcentajes del canon por uso a utilizar, se deberá incorporar además, como mínimo los siguientes aspectos:

- i. Una descripción de los antecedentes legales que respaldan la formulación del plan regulador y el reglamento de cobro de canon.
- ii. En el articulado del reglamento debe mencionarse como mínimo los siguientes aspectos:
 - a) Que el mismo es parte integral del plan regulador.
 - b) La periodicidad del cobro de canon.
 - c) Las eventuales sanciones a aplicar ante atrasos y falta de pago del canon.
 - d) Los porcentajes de canon a cobrar por cada uso según el plan regulador.
 - e) Las excepciones en el caso de residentes locales de muy bajos ingresos de acuerdo al artículo 52 del Reglamento de la Ley sobre Zona Marítimo Terrestre.
 - f) La posibilidad de revisión del canon ante un cambio en los precios de la tierra.

iii. La Municipalidad deberá hacer una justificación técnica del porcentaje del canon a cobrar (Decreto No. 37882-MP-H-TUR). El objetivo de esta justificación técnica es garantizar que las finanzas municipales no se verán afectadas negativamente con la gestión del plan regulador, y que los porcentajes son los adecuados teniendo en cuenta el precio de la tierra en la zona planificada considerando los valores de Zonas Homogéneas dictadas por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.

iv. Deberá presentar los resultados de los cálculos del canon a cobrar realizados en los puntos

v. Se deberá mencionarse al final cuales son las condiciones en que debe desarrollarse la gestión del plan regulador para que su ejecución sea efectiva.

12. RECEPCIÓN Y REVISIÓN DE PLANES REGULADORES

12.1 Para la revisión inicial institucional de ICT e INVU, la Municipalidad deberá aportar para cada institución una copia impresa de la propuesta de Plan Regulador debidamente terminada, en el formato establecido en el presente Manual, acompañado de los archivos digitales en las versiones electrónicas originales en que fueron elaborados los documentos, además se deberá aportar los respectivos archivos en formato PDF tanto de los documentos escritos, los mapas de zonificación y mapas de análisis. Aportar la documentación digital de la cartografía en formato “shp” que será utilizada y analizada por las instituciones por medio de un Sistema de Información Geográfico, esta información será utilizada en los dispositivos GPS (Sistema de Posicionamiento Global), para su revisión y verificación en campo.

12.2 La documentación deberá ser entregada mediante un oficio emitido por el señor Alcalde Municipal, acompañado del respectivo Acuerdo del Concejo Municipal. Como primer paso de revisión se deberá verificar que los documentos hayan sido presentados cumpliendo con lo estipulado en el presente Manual. En caso de no ser así, se comunicará la observación de inconsistencia y/o faltante de documentación, haciendo la devolución de los documentos.

12.3 La información entregada digitalmente podrá ser utilizada por ICT e INVU en los procesos de revisión, así como para ser utilizados en el Sistema de Información Geográfico que mantienen ambas Instituciones.

12.4 Se deberá aportar la Propuesta de Zonificación en el Atlas de Zonificación según lo establecido en el presente Manual, y además se deberá entregar un mapa impreso a color y en forma digital, ambas a escala: 1:4,000 / 1:7,500 firmada por el profesional responsable respectivo.

12.5 Certificación vigente a la fecha de la respectiva Área de Conservación (SINAC-MINAE) sobre la delimitación de las áreas de Patrimonio Natural del Estado que se han identificado y mapeado en el sector costero donde se formula la propuesta de plan regulador.

12.6 Viabilidad Ambiental: ICT e INVU iniciarán coordinadamente el proceso de revisión institucional con la presentación del Oficio donde conste la entrega a SETENA, según lo dispuesto en la normativa vigente en esta materia. Sin embargo, para la aprobación final por parte de las Instituciones correspondientes se debe contar con la Resolución de Viabilidad Ambiental otorgada por SETENA.

12.7 La información financiera de la Sección 11 de este Manual se debe presentar impresa y en formato digital (Excel o similar) y debe estar firmado por un profesional responsable incorporado al Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas de Costa Rica.

12.8 El ICT e INVU revisarán la documentación conjuntamente en el marco de las competencias que les asigna la Ley 6043 y su Reglamento.

12.9 Para la revisión los datos consignados en los documentos y mapas se tomarán como ciertos. En la eventualidad de que se aporten datos falsos o erróneos, la responsabilidad y consecuencias serán de la Municipalidad y de los profesionales que firman como responsables en los documentos aportados.

12.10 El ICT e INVU realizarán inspecciones conjuntas coordinadas previamente con la Municipalidad a la zona en cuestión, así como el uso de los medios de información posibles a fin de enriquecer y mejorar el proceso de revisión técnica de los documentos, con el propósito de agilizar el proceso de revisión de planes reguladores.

12.11 En caso de que haya observaciones, las mismas serán enviadas a la Municipalidad para que éstas sean subsanadas y posteriormente devueltas las correcciones a las instituciones ICT e INVU para su debida verificación.

12.13 La aprobación inicial de la propuesta corresponderá, concomitantemente, a la Junta Directiva en el caso de ICT y a la Dirección de Urbanismo en el caso de INVU. En caso de estimarse necesario, cualquiera de las dos entidades podrá solicitar cambios y ajustes que se consideren necesarios antes de dar la aprobación a la propuesta previa coordinación institucional, con el propósito de que en la audiencia pública se presente un único mapa de zonificación en que ambas instituciones hayan estado de acuerdo.

12.14 Las aprobaciones iniciales que ambas instituciones emitan sobre la propuesta de plan regulador serán comunicadas a la respectiva Municipalidad, para iniciar el proceso de convocatoria a la audiencia pública según lo establece el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240.

13. REUNIONES DE INFORMACIÓN Y AUDIENCIA PÚBLICA

13.1 Durante el período de elaboración de la propuesta de plan regulador, para propiciar la participación ciudadana, la Municipalidad llevará a cabo, al menos una reunión de información, que tendrá por objetivo informar sobre los propósitos y características del trabajo que se está realizando.

13.2 Para convocar a una audiencia pública, la municipalidad deberá asegurar que se han cumplido de previo los siguientes requisitos:

- i. Viabilidad Ambiental emitida por SETENA (a la documentación ambiental que acompaña la Propuesta del Plan Regulador) según normativa vigente en esta materia.
- ii. Aprobación inicial de la propuesta por parte del ICT y del INVU.
- iii. En los casos de ajuste o rectificación, no se requiere contar con viabilidad ambiental otorgada por SETENA para la audiencia pública. No obstante dichos cambios deben ser documentados ante esta Institución previamente.

13.3 Cumplidos estos requisitos la Municipalidad convocará un proceso de audiencia pública⁶ para recibir observaciones sobre la propuesta de planificación. Esta actividad se desarrollará de acuerdo con la metodología que la misma Municipalidad dicte para tal propósito en concordancia con lo dispuesto por el Art. 17 de la Ley de Planificación Urbana.

13.4 A partir de la realización de la audiencia se abrirá un periodo máximo de 15 días hábiles para recibir las observaciones a la propuesta presentada, mismas que deberán ser presentadas a la municipalidad por la vía escrita.

13.5 Transcurrido el proceso de consulta, la Municipalidad conjuntamente con los representantes de ICT e INVU, analizarán los documentos presentados y solicitarán al responsable, cuando corresponda, cambios y ajustes que se estimen necesarios a la luz de las observaciones recibidas. Finalmente se generará un informe técnico de resolución de observaciones que será elevado a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal para su aprobación.

13.6 Terminado este proceso de consulta, la propuesta de plan regulador, sea que haya sufrido cambios o no en el o los Mapas de Zonificación, en el Reglamento o en la

⁶ PGR, Opinión Jurídica: 096- J del 14/07/2005.

Estrategia de Implementación, será elevada nuevamente a conocimiento de la Junta Directiva de ICT y a la Dirección de Urbanismo del INVU para su ratificación definitiva, dando la aprobación FINAL del Plan Regulador. Para esto se deberá enviar conjuntamente con el Plan Regulador, el respectivo Acuerdo del Concejo Municipal mediante el cual se avala el informe técnico de Resolución de observaciones que haya resultado del proceso de consulta.

13.7 Como resultado de esta ratificación definitiva, cada institución (ICT, INVU y Municipalidad) colocarán sus respectivos sellos en el mapa y documentos del Plan Regulador para hacer constar el proceso de aprobación finalizó por parte de las instituciones del Estado.

13.8 La Municipalidad deberá comunicar a la SETENA sobre los ajustes que se hayan realizado una vez finalizado el proceso de audiencia y aprobación definitiva, solo en el caso que se modifique la documentación que respalda la viabilidad ambiental otorgada al Plan Regulador.

13.9 En los casos de ajuste o rectificación, no se requiere contar con viabilidad ambiental otorgada por SETENA para audiencia pública; no obstante dichos cambios deben ser documentados ante esta Institución.

13.10 La documentación respectiva deberá contar con el sello y número del Acuerdo del Concejo Municipal, en el que adopta el Plan Regulador. Lo anterior con el fin de que la municipalidad gestione los sellos del ICT e INVU. Con los tres sellos colocados en la documentación, la municipalidad tramitará la publicación del Plan Regulador a color, en el Diario Oficial La Gaceta. La publicación deberá incluir la Zonificación con los usos del suelo, el Reglamento de Zonificación y el Reglamento de Cobro de canon (según Decreto Ejecutivo 37882-MP-H-TUR), con lo cual quedará debidamente oficializado el respectivo Plan Regulador.

14. CAMBIOS A PLANES REGULADORES VIGENTES

14.1 El proceso de planificación en la ZMT es y debe ser entendido como un proceso dinámico y continuo cuyo objetivo final es el desarrollo de la ZMT en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, en procura del bienestar general, prevaleciendo el interés público de conservar dicha zona como patrimonio nacional.

14.2 La administración de la ZMT implica la búsqueda de un desarrollo planificado y sostenible, promovido desde las municipalidades y otras instancias competentes del Estado y la ciudadanía en general, procurando las acciones, proyectos, programas, e inversiones necesarias para llevar a la práctica todo el esfuerzo de planificación realizado.

14.3 Desde esta perspectiva, resulta de vital importancia la coordinación que debe mediar entre todos los entes y órganos públicos al ejercer sus competencias y prestar los servicios que el ordenamiento jurídico les ha asignado en esta materia, para lograr la resolución armónica de las propuestas que se formulan con el fin de obtener una eficaz adaptación a cambios en el entorno, en las necesidades de las comunidades, cambios en los factores de competitividad turística, cambios en las condiciones físicas del frente costero, o bien, cambios en las necesidades propias del proceso de administración de la ZMT que realizan las municipalidades respectivas, mediante sus planes reguladores.

14.4 A efectos de imprimirle un sentido estratégico a la gestión de ZMT, y además dotar a las municipalidades de los instrumentos necesarios para hacer más eficiente y eficaz el proceso de administración de la ZMT, los planes reguladores costeros, debidamente aprobados y publicados en el Diario Oficial La Gaceta, podrán sufrir cambios, previo proceso de revisión y aprobación por parte del INVU e ICT.

14.5 Con la finalidad de identificar y precisar las diferentes formas por medio de las cuales se puede solicitar un cambio a un plan regulador vigente, se establecen las siguientes modalidades:

1. **Ajustes:** posibilidad de conformar, calzar o acomodar un elemento cartográfico a su ubicación geográfica confrontada con la realidad. Incluye: calzar el trazo de la poli línea que conforma una calle, sendero, servidumbre, curso de agua, entre otros, con respecto a otro elemento cartográfico de referencia, ajustes cartográficos para adecuarse a la proyección geográfica oficial CRTM05 e incorporación de Declaratoria de Patrimonio Natural del Estado.
2. **Rectificaciones:** posibilidad de corregir imperfecciones, defectos u omisiones, por razones de necesidad y conveniencia en el contenido del plan regulador o sus reglamentos. Incluye: Ampliación de Derechos de vía, aumento o disminución en los límites o las áreas de los polígonos que demarcan los usos de suelo de la zonificación vigente, cambios en la distribución de los usos de suelo en la

zonificación y su reglamento, re amojonamiento con respecto a línea de mojones digital o física. En su conjunto, estas rectificaciones no superarán el 20% del área total utilizable de la ZMT y podrán realizarse total o parcialmente hasta completar dicho porcentaje por una única vez. En caso de sobrepasar el 20 % se deberá tramitar como modificación (Punto 3 siguiente).

Se consideran además rectificaciones los cambios al reglamento en cuanto a retiros de edificaciones, alturas, coberturas, áreas mínimas o máximas de lotes establecidos por reglamento de ley. Además, los cambios en la política de inversión pública, cambios en reglamento de cobro de canon y otras actualizaciones de leyes y reglamentos.

3. **Modificaciones:** Es la posibilidad de transformar, cambiar, incluir, adicionar, eliminar, de forma parcial o total el plan regulador o sus reglamentos. Las modificaciones incluyen variaciones en los objetivos y propósitos iniciales del plan regulador vigente, que conllevan a la realización de un nuevo ejercicio de planificación.

14.6 Las tres modalidades descritas en el artículo 14.5 deben cumplir con el procedimiento descrito en los Art. 14.7, 14.8 y 14.9 del presente manual y cumplir con el Art 17 de la Ley 4240.

14.7 Trámite ante SETENA según tipo de modalidad:

1. Ajustes y Rectificaciones:

- a. Para los casos en que el plan regulador vigente posea viabilidad ambiental, no se requerirá de su actualización, en tanto no se altere el resultado del componente ambiental.
- b. Para los casos en que el plan regulador vigente no posea viabilidad ambiental, no será necesario documentar lo correspondiente ante SETENA⁷.

2. Modificaciones:

- a. Para los casos en que el plan regulador vigente posea viabilidad ambiental, será necesario actualizar los estudios ambientales en aras de que la viabilidad ambiental corresponda con la propuesta de Plan Regulador modificado.
- b. Para los casos en que el plan regulador vigente no posea viabilidad ambiental, será necesario iniciar una gestión en aras de obtener la viabilidad ambiental otorgada por SETENA.

⁷VOTO NÚMERO 2013-012973, Boletín Judicial No. 204 del 23 de octubre del 2013, Plan Regulador Nombre de Jesús y Zapotillal, Santa Cruz.

14.8 Según el tipo de cambio que se solicite dentro de cualquiera de sus modalidades se debe suministrar la siguiente información:

1. **Cambios Cartográficos:** se deberá elaborar un nuevo Mapa de Zonificación (impreso y digital) en la misma escala del Plan Regulador Vigente, en la que se señalen las propuestas. El mismo deberá incluir la zonificación vigente a nivel comparativo conforme a la propuesta, con el respectivo cuadro comparativo de áreas y los porcentajes de variación, y deberá ser avalado por un profesional acreditado en el área.
2. **Cambios a las Fases del Plan Regulador:** ante la posibilidad de modificar el plan regulador vigente, se presentará el documento con la propuesta de cambio en alguna de las fases (diagnóstico, pronóstico e implementación) y la debida justificación de la necesidad de realizar el nuevo modelo de planificación.
3. **Cambios en Reglamentos:** se presentará el documento con las propuestas de cambios al reglamento aportando la comparación con el reglamento vigente, y dicho cambio deberá ser consecuente con la naturaleza del plan regulador.
4. **Introducción de insumos técnicos al Plan Regulador Vigente:** Se deberá presentar la documentación oficial disponible emitidas por SETENA, SENARA, IGN, MINAE-SINAC, MAG, ICAA, MOPT o cualquier otra Institución que se considere pertinente.

14.9 Las solicitudes de modificaciones que se remitan a las instituciones referidas, con el fin de obtener su aprobación, deberán contener su respectivo informe técnico con el aval del Concejo Municipal, que justifique el motivo de la propuesta, indicar el tipo de modalidad a la que se ajusta, y la justificación del interés público que motiva el trámite.

14.10 La justificación debe detallar cada uno de los cambios a realizar y en qué parte del Plan Regulador se han los cambios. Además demostrar que los mismos permiten mejorar la funcionalidad y operatividad del Plan Regulador Vigente, logrando con esto, un beneficio para los intereses de la administración municipal y de los habitantes.

14.11 Las modalidades señaladas en el numeral 14.5 deben ser revisadas y aprobadas de forma preliminar por el ICT y el INVU, posteriormente, se deben presentar en audiencia pública establecida en el artículo 17 inciso 1) de la Ley de Planificación Urbana. En el caso de que se presenten observaciones en dicha audiencia, las mismas serán analizadas por la Comisión Tripartita (Municipalidad, INVU e ICT) la cual remitirá las respectivas recomendaciones o respuestas al Concejo Municipal quien procederá a estudiar la propuesta y a adoptarla por mayoría absoluta de votos.

14.12 El Concejo Municipal remitirá el respectivo Acuerdo, primeramente al ICT para su aprobación y luego lo remitirá al INVU la documentación respectiva (Acuerdo de Concejo, Acuerdo de Junta Directiva del ICT y propuesta aprobada del plan regulador) la cual deberá contener los sellos de las dos entidades para ser revisada y valorar su aprobación.

14.13 Una vez que la propuesta de cambios al plan regulador sea aprobada por ICT e INVU respectivamente, el INVU notificará mediante Oficio al Concejo Municipal para que procedan a publicar el plan regulador en el Diario Oficial La Gaceta.

Arquitecto Antonio Farah Matarrita
Jefe Departamento de Planeamiento Turístico Dirección de
Planeamiento y Desarrollo Instituto Costarricense de Turismo

1 vez.—O. C. N° 17654.—Solicitud N° 98504.—(IN2017180026).