

MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES REGULADORES COSTEROS EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE

Se modifica el Manual, según acuerdos de Junta Directiva SJD-616-2012 y SJD-039-2013, publicado en el Alcance No. 58 a La Gaceta No. 63 del 02 de abril del 2013, para que el texto integral se lea de la siguiente manera:

PRESENTACIÓN

1.1. El Plan Nacional de Turismo 2002-2016, 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 2016 se apege 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 una dirección clara para el desarrollo privado de productos turísticos coherentes con el mensaje de la marca país.

¹ Conjunto 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.

1.5. El Plan Nacional de Turismo 2002-2016, plantea entre otras cosas, el desarrollo de un sistema de planificación turística cuya meta es incidir sobre un manejo efectivo 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 en los planos Nacional, regional y local.

1.6. Para el caso de Costa Rica, las zonas costeras juegan un papel muy importante en el contexto de la competitividad turística, por dos razones:

1.6.1. Primero, porque constituyen espacios vitales del patrimonio turístico, con atractores y atractivos de alta jerarquía asociados al mar, la playa, riscos y el bosque, que en algunos casos se complementan con servicios de apoyo.

1.6.2. Segundo, porque es donde se concentra y oferta una buena proporción de los productos turísticos de alta calidad 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 MINAET, SINAC, MOPT, IDA, INVU, Municipalidades, 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 6043, está en función de un **Plan Nacional de Desarrollo Turístico** del que se derive un plan de uso para la zona costera. Es importante destacar que se habla de específicamente de un plan turístico y no de un plan de otra naturaleza, es decir, el desarrollo de la zona costera se ancla a la actividad turística antes que a otras actividades productivas y determina la elaboración y diseño de planes como la herramienta para hacer operativas las políticas

y estrategias de desarrollo. Desde este punto de vista, este artículo marca un punto neurálgico porque:

- Define claramente el carácter principalmente turístico de la ZMT como bien público.
- Define y establece la funcionalidad fundamental asignada a diferentes instituciones del estado, tales como ICT, INVU, Municipalidades, entre otras.
- 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 el pilar del desarrollo y competitividad del producto turístico en zonas costeras, ha sido interpretado por el ICT a través de los años, misma que se resume a continuación:

- La existencia del Plan Nacional de Turismo 2002-2016 que establece los objetivos, metas, estrategias y acciones para el desarrollo turístico en el plano nacional.
- La existencia de Planes de uso del suelo y desarrollo turístico en cada una de las unidades de planeamiento turístico del país que establecen los objetivos, metas, estrategias y acciones para el desarrollo turístico en el plano regional.
- La elaboración (ICT o INVU en coordinación con las municipalidades) de planes reguladores costeros que abarcan áreas de la ZMT, que puedan ser integrados en la visión de las demás instituciones que participan en la gestión de las zonas costeras del país.

1.12. Básicamente los aspectos de proyección estratégica, la planificación y la gestión de la ZMT tienen como marco de referencia la Ley 6043 de la Zona Marítimo Terrestre, donde igualmente se establece un orden de planificación que es congruente con lo dispuesto por el Plan Nacional de Turismo para este propósito: La gestión, administración y planificación de la ZMT en el plano local, sustentada en una visión regional que a su vez se respalda en la visión y metas de desarrollo turístico en el plano nacional.

1.13. 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.

Figura 1.
Niveles de planificación de acuerdo con la
Ley N0. 6043

Plan Nacional de Turismo	
Definición de objetivos, visión y estrategias para el desarrollo turístico en el plano Nacional	Art. 26 Ley 6043 Art. 17 reglamento de la Ley 6043
Plan General de Uso de la Tierra en ZMT	
Establecimiento de la estrategia regional para la gestión de la ZMT	Art. 26 Ley 6043 Art. 17 reglamento de la Ley 6043
Plan Regulador que comprende la ZMT	
Ordenamiento y regulación para el uso del suelo en el contexto local. Establece el sistema de concesiones y administración en general para la ZMT	Art. 31 y 33 Ley 6043 Art. 17; 18; 19 reglamento de la Ley 6043

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

1.15. Las definiciones que se utilizan en cada caso por parte del ICT son las siguientes:

1.16. 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.

1.17. 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.

1.18. En cualquiera de los dos casos, sea para zonas de aptitud turística como de aptitud no turística, la elaboración de planes reguladores costeros reviste gran importancia dado que, al ser el último nivel de planificación, es donde específicamente 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.

1.19. A efectos de facilitar el proceso de planificación local en la ZMT, mediante el establecimiento de una normativa que estandarice la manera en que se diseñan y preparan los planes reguladores en la ZMT, el presente documento establece el Manual para Elaboración de Planes Reguladores Costeros, como una forma de contribuir en el proceso de planificación y gestión integral de la ZMT.

1.20. El desarrollo de este trabajo tiene como marco de referencia el artículo 29 de la Ley N° 6043, mediante el cual se le confiere al ICT la responsabilidad de dictar las disposiciones necesarias para el mejor aprovechamiento de las zonas declaradas de aptitud turística.

DEFINICIONES

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.
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.
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.
Centro de Desarrollo Sostenible (CTS)	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 Concesión Otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la zona marítimo terrestre de dominio público.
Declaratoria de aptitud turística	Acto mediante el cual se oficializan las zonas de aptitud turística. La declaratoria conlleva una publicación en el Diario Oficial <i>La Gaceta</i> .
Declaratoria de aptitud NO turística	Acto mediante el cual se oficializan las zonas de aptitud NO turística. La declaratoria con lleva una publicación en el Diario Oficial <i>La Gaceta</i> y entra a participar en la Planificación en el otorgamiento de las concesiones el IDA.
Gestión del espacio turístico	Proceso que se refiere a la administración y manejo estratégico del espacio turístico local en las Unidades de Planeamiento, y particularmente en los Centros de Desarrollo Sostenible (CTS), ejecutados por las Municipalidades y otros actores locales.
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.
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.
Patrimonio turístico	Corresponde al conjunto integrado por los atractivos turísticos, planta turística, infraestructura y transporte que generan la imagen del destino turístico.
Plan General de Uso del Suelo	Instrumento de planificación estratégica que se aplica en cada una de las Unidades de Planeamiento Turístico 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.
Tipos de uso del suelo	Usos específicos del suelo comprendidos entre cada una de las categorías de uso definidas para la planificación costera.
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.
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: La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N° 6043 del 2 de marzo de 1977
Zona de aptitud turística	Áreas de la zona marítimo terrestre que hayan sido declaradas como tales por el ICT por presentar condiciones favorables para el desarrollo y explotación turísticos.
Zona de Aptitud No Turística	Áreas de la zona marítimo terrestre que hayan sido declaradas como tales por el ICT por presentar características menos favorables para la explotación turística.
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
Altura de edificaciones	Es la distancia vertical que existe del nivel de suelo al punto más alto de la edificación.
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.

2. PROPÓSITO Y FUNCIONES DE LOS PLANES REGULADORES

2.1. Para efectos de este Manual se **define** un Plan Regulador Costero como el instrumento legal y técnico 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.

2.2. Su elaboración se sustenta en los artículos 17 y 18 del Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre.

2.3. Incluye un conjunto de **documentos gráficos** (mapas, planos, diagramas), que definen los usos de suelo y los sistemas de vialidad, complementados con un conjunto de **documentos escritos** (diagnóstico, ordenanzas y reglamentos) que sirven de base para establecer los criterios y normas sobre urbanización, edificaciones, facilidades comunales, servicios públicos, entre otros, y para establecer las **estrategias para la implementación** de programas, proyectos y actividades, tanto por la iniciativa privada como por la inversión pública en aras del desarrollo sostenido de la zona costera.

2.4. 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.

2.5. Las **funciones** de un plan regulador son las siguientes:

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

2.5.2 Impulsar un desarrollo económico y social ordenado en la ZMT

2.5.2. Definir un programa de necesidades de inversión de acuerdo con el potencial y necesidades de la ZMT

2.5.3. Garantizar, mediante políticas y propuestas, la atención de las necesidades de los habitantes locales equilibrándolas a otros componentes del plan.

2.5.5. Contribuir al manejo de la inversión, la conservación de los recursos naturales, el desarrollo de actividades productivas y el aumento de la afluencia turística.

2.5.6. Dar los lineamientos legales y técnicos a las autoridades e instituciones competentes, necesarias para el debido cumplimiento de la Ley 6043 y su Reglamento.

3. ÁMBITOS Y CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN

3.1. El Plan Regulador Costero constituye el tercer nivel de planeamiento, derivado del Plan General de Usos del Suelo (nivel 2) para la Zona Marítimo Terrestre el cual es una derivación del Plan Nacional de Turismo (Nivel 1).

3.2. 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.

3.3. Se excluyen de lo anterior todas las excepciones señaladas explícitamente en la Ley 6043, y las áreas de bosque que identifique y establezca el Ministerio de Ambiente Energía y Telecomunicaciones (MINAET), según Ley Forestal N° 7575, artículos 13 y siguientes.

3.4. 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 punto 3.3.

3.5. Para proceder a la elaboración de un plan regulador costero se establecen las siguientes condiciones:

3.5.1. Existencia del Plan General de Uso del Suelo y Desarrollo Turístico para la Unidad de Planeamiento, donde se encuentre el sector costero a planificar.

3.5.2. Declaratoria de aptitud turística o no turística del sector a planificar publicada en *La Gaceta*.

4. PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES REGULADORES.

4.1. Información general del sector costero. Incluye 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.

4.2. Las variables a considerar son las siguientes:

4.2.1. Nombre del sector costero.

4.2.2. Provincia, Cantón, Distrito.

4.2.3. Coordenadas geográficas oficiales en la proyección correspondiente.

4.2.4. Publicación en *La Gaceta* de la declaratoria de aptitud turística o no turística.

4.2.5. Unidad de Planeamiento donde se ubica el sector costero.

4.2.6. Objetivos de desarrollo

4.2.7. Función del sector costero a planificar en el contexto del Plan General de Uso del Suelo (PGUS)

4.3. 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:

4.3.1. Para la sección de análisis espacial, caracterización y diagnóstico se podrá utilizar el rango que va de 1:25,000 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).

4.3.2. La propuesta de zonificación para el uso del suelo deberá ser preparada en la escala máxima de 1:2,000.

4.4. Delimitación de Patrimonio Natural del Estado.

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

4.4.2. Las áreas de Patrimonio Natural del Estado estarán incluidas dentro de la propuesta de plan regulador aunque no forman parte de la ZMT.

4.5. Caracterización y diagnóstico. Diagnóstico de las potencialidades y restricciones del área a planificar en los ámbitos ambiental, social y turístico, 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 en el Decreto Ejecutivo N° 32967- MINAE.

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

4.6.1. **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.

4.6.2. **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.

4.6.3 **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

4.6.4. En los aspectos de análisis ambiental, socioeconómico y de infraestructura incluidos en esta sección, se podrá utilizar la escala 1:25,000, en formato tabloide, (láminas 11 x 17 pulgadas, impresas de manera horizontal), para generar un Atlas de Mapas de Análisis de la caracterización y diagnóstico.

4.6.5. La información de esta sección deberá ser elaborada, analizada y procesada en un Sistema de Información Geográfico (SIG), por lo que deberán estar georeferenciadas todas las capas de información

5. PROPUESTA ESTRATÉGICA DE LA PLANIFICACIÓN

5.1. Para cada uno de los ámbitos del diagnóstico deberá establecer, a manera de síntesis, temas críticos que deben ser considerados en el proceso de planificación. Estos temas críticos se establecerán para los ámbitos físico ambiental, socioeconómico y turismo.

5.2. 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.

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

5.3.1. El abastecimiento de agua para los desarrollos turísticos y las comunidades adyacentes.

5.3.2. El tratamiento de las aguas servidas y su adecuada reincorporación al medio ambiente local.

5.3.3. El adecuado tratamiento de los desechos sólidos generados por los desarrollos turísticos futuros y por las comunidades adyacentes.

5.3.4. 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.

Considerará y promoverá la utilización de energías limpias proveniente de fuentes renovables, amigables con el medio ambiente.

5.3.5. Establecerá una jerarquización de inversiones de corto y mediano plazo de 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).

5.3.6. 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.

6. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN CON DECLARATORIA DE APTITUD TURÍSTICA

6.1. La propuesta de zonificación del plan regulador se preparará a escala 1:2,000 como máximo, se contará con seis 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 RESIDENCIAL COMUNITARIA BASE PARA PESCADORES ARTESANALES	CAR CBP
OTRA ZONA [O]	ÁREA PARA COOPERATIVAS ÁREA PARA VIALIDADES	OAC OAV
ZONA FUTURA [F]	ÁREA PARA DESARROLLO FUTURO	FAD
ZONA PROTECCIÓN [P]	ÁREA PARA PROTECCIÓN	PA

6.2. En toda la zona a planificar se ofrecerá hasta un 25% en áreas para cooperativas (OAC), hasta un 20% en áreas núcleo para atracciones turísticas (TAN) y hasta un 10% en 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.

6.3. 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.

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

6.5. Zona de Desarrollo Turístico [T]

6.5.1. 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.

6.5.2. Área Planificada para el Desarrollo Turístico (TAP): Son áreas destinadas al desarrollo de empresas turísticas de hospedaje y restaurantes, en densidades medias y 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.

6.6. Zona mixta [M]

6.6.1. 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.

6.7. Zona Especial [E]

6.7.1. Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales.

6.7.2. 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.

6.7.3. Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión.

6.8. Zona para la comunidad [C]

6.8.1. 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.

6.8.2. 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.

6.8.3. 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.

6.9. Otras zonas [O]

6.9.1. 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.

6.9.2. 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 de los 150 metros del área restringida de la ZMT.

6.10. Zona Futura [F]

6.10.1. 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.

6.11. Zona de protección (P)

6.11.1. Área para protección (PA): Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) represente 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.

7. REGLAMENTO DE USO PARA EL PLAN REGULADOR DE APTITUD TURISTICA

7.1. Debe prepararse un documento de reglamento para cada una de las categorías de uso descritas en el punto anterior. En los cuadros que se presentan a continuación se especifican las características de cada uno de los tipos de uso. Podrá plantear especificaciones concretas para usos en particular, pero en ningún momento podrá apartarse de lo ya estipulado en estos cuadros.

Zona de Desarrollo Turístico (T)

	TAN Área núcleo	TAP BD Área	TAP AD Área
--	------------------------	--------------------	--------------------

	para atracciones turísticas	planificada para el desarrollo turístico en baja densidad	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 a planificar no se podrá sobrepasar el 10% como máximo para TAP AD.
Usos permitidos	<p>Servicios Básicos (TAN 1):</p> <p>Guardarropa, Sanitarios, Duchas, salvamento, médico, información, comunicaciones, parques.</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>Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT.</p> <p>El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <i>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</i>, y el <i>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</i>, ambos dictados por el ICT.</p>	<p>Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT.</p> <p>El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <i>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</i>, y el <i>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</i>, ambos dictados por el ICT.</p>
Usos no permitidos	Alojamiento turístico, piscina, vivienda y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.	Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el <i>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</i> , y el <i>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</i> , ambos dictados por el ICT.	Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas incluidas en el <i>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</i> , y el <i>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</i> , ambos dictados por el ICT.
	Servicios básicos:	Empresas hospedaje:	Empresas hospedaje:

Área mínima y máxima	Mínimo: 200 m ² ; Máximo: 5,000 m ² , cada 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.	Mínimo: 2,500 m ² ; Máximo: 60,000 m ² , cada lote. Otro tipo de empresa: mínimo 1,000 m ² ; Máximo: 3,000 m ² .	Mínimo: 1,500 m ² ; Máximo: 30,000 m ² , cada lote. Otro tipo de empresa: mínimo 1,000 m ² ; Máximo: 3,000 m ² .
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 80 habitaciones /hectárea.
Altura	1 piso en 7.5 metros máximo	Hasta 14 metros de altura máximo. <ul style="list-style-type: none"> • Demostrar que se cuenta con la capacidad de un adecuado tratamiento de aguas servidas. • Demostrar que se cuenta con la capacidad de suministro de agua potable. 	Hasta 18 metros de altura máximo, bajo las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> • Demostrar que se cuenta con la capacidad de un adecuado tratamiento de aguas servidas. • Demostrar que se cuenta con la capacidad de suministro de agua potable.
Ubicación			Las zonas TAP AD solo podrán ser ubicadas, dentro de la planificación, a no menos de 75 metros de la línea de mojones 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	Los retiros laterales, posteriores y anteriores, se regirán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65 del Reglamento de la Ley	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.	de la Zona Marítimo Terrestre.	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 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.

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 Reglamento de empresas de hospedaje turístico .
Usos permitidos	<p>Uso turístico: Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT.</p> <p>El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <i>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</i>, y el <i>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</i>, ambos dictados por el ICT.</p> <p>Hospedaje con tiendas para acampar: - Recepción, duchas, servicios sanitarios, guardarropa, parqueo para usuarios, espacio para instalación de tiendas de campaña, circulaciones internas.</p> <p>Uso Residencial: - Vivienda de recreo sin fines comerciales para uso del concesionario y su familia. - Viviendas de alquiler con área administrativa y de mantenimiento.</p> <p>Comercio: Tiendas, abarrotes, sodas, cafeterías, souvenir y pequeños comercios.</p>
Usos no permitidos	Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el Reglamento de las empresas y actividades turísticas , y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico , ambos dictados por el ICT. Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.

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>
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 de recreo: Una vivienda por lote. · Vivienda de alquiler por cada 500 m² una vivienda. · 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.
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	<p>Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad), 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.</p>
----------------	---

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.</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: 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 por lote.
Altura	Máximo hasta 3 pisos en 14 metros máximo a cumbre

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.
----------------	---

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 Zona Marítimo Terrestre.	Mínimo: 300 m ² Máximo: 5,000 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	Una vivienda por lote	N/A
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo.	2 pisos en 10 metros máximo.	1 pisos
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, áreas recreativas y similares.	Calles principales, calles secundarias, senderos peatonales, estacionamientos.
Usos no permitidos	Cualquier actividad comercial que tenga fines de lucro	Cualquiera que no sea vialidad

Área mínima y máxima	Instalaciones: Mínimo: 500 m ² ; Máximo 4,000 m ² cada lote	De 14 metros de ancho con derecho de vía de 8 metros. En tramos inferiores a 150 metros calles de 11.5 metros. Senderos peatonales de 6 metros de ancho. Cada estacionamiento: Mínimo 300 m ² ; Máximo 600 m ²
Cobertura	Hasta un máximo de 60%	N/A
Densidad	De 20 a 50 habitaciones/hectárea	N/A
Altura	2 pisos 10 metros de altura máximo.	N/A
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.

	FAD (F) Área para uso futuro	PA (P) Área para protección
Función	Áreas reservadas para desarrollo futuro en la ZMT. Estas áreas podrán reconvertirse a cualquiera de los usos contemplados en este manual en futuros procesos de actualización y/o modificación del plan en cuestión.	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	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.
	FAD (F) Área para uso futuro	PA (P) Área para protección
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

7.2. Para efectos de presentación, el reglamento deberá incluir la normativa apuntada en los cuadros anteriores. El reglamento incluirá como mínimo lo siguiente:

- a. Ubicación del tipo de uso en el área planificada.
- b. Área total y Porcentaje de cada una de las zonas que forman parte del Plan Regulador.
- c. Definición de cada tipo de uso.
- d. Propósito de cada uno de los tipos de uso.
- e. Localización con referencia a las siglas de cada tipo de uso.
- f. Usos Permitidos.
- g. Usos No Permitidos.
- h. 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.
- i. Densidad de construcción, para el caso de las Zonas de uso Residencial, la densidad será de una vivienda por lote.
- j. Cobertura, debe considerar toda edificación u obra que implique una impermeabilización del suelo de la parcela.
- k. Altura máxima en número de pisos y metros máximos permitidos sobre el nivel de suelo según los parámetros indicados.

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”.

l. 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.

m. Retiros laterales.

n. Retiros posteriores.

o. Ancho de las vías de acceso interno.

p. Porcentaje de área de construcción.

q. Porcentaje de áreas verdes.

r. Observaciones generales.

s. Consideraciones para el otorgamiento de concesiones.

NOTA GENERAL 1:

Hasta tanto no se cuente con planta de tratamiento general para todos los usos, se debe de cumplir con realizar 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.

NOTA GENERAL 2 Acuerdo de Junta Directiva de ICT SJD-616-2012:

Para todos los usos del Manual destinados a la construcción de obras civiles para comercio, turismo, pesquería, o casa de habitación, etc, se deberá contar con:

Un adecuado suministro de agua potable, proporcional a la actividad a la cual se destine la construcción.

Un adecuado sistema para el manejo, tratamiento y disposición de aguas servidas, proporcional a la actividad a la cual se destine la construcción.

8. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN CON DECLARATORIA DE APTITUD NO TURISTICA

8.1. 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 5 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

8.2. En toda la zona a planificar se ofrecerán hasta un 80% en las áreas de Agricultura, ganadería e Industria y protección (PAI), hasta un 10% en áreas núcleo para atracciones turísticas (TAN) y hasta un 10% en 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.

8.3. 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.

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

8.5. Zona Producción agroindustrial [PAI]

8.5.1. 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.

8.6. Zona de protección (P)

8.6.1. Área para protección (PA): Áreas que debido a su condición actual (natural, histórica, arqueológica) represente 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.

8.7. Zona para la comunidad [C]

8.7.1. 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.

8.7.2. 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.

8.7.3. 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.

8.9. Zona mixta [M]

8.9.1. 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.

8.10. Zona Especial [E]

8.10.1. Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales.

8.10.2. 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.

8.10.3. Dada esta particularidad son áreas donde se favorece que las personas de la comunidad puedan legitimar su ocupación mediante la obtención de una concesión.

8.11. Zona de Desarrollo Turístico (T)

8.11.1. 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.

8.12. Otras zonas [O]

8.12.1. 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 de los 150 metros del área restringida de la ZMT.

9. REGLAMENTO DE USO PARA EL PLAN REGULADOR DE APTUTUD NO TURÍSTICA

9.1. Debe prepararse un documento de reglamento para cada una de las categorías de uso descritas en el punto anterior. En los cuadros que se presentan a continuación se especifican las características de cada uno de los tipos de uso. Podrá plantear especificaciones concretas para usos en particular, pero en ningún momento podrá 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 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.	Senderos peatonales, miradores, áreas de estar, reforestación y otros similares. Y cuando así lo amerite vías internas para comunicar áreas.
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	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	Una vivienda por lote	N/A
Altura	2 pisos en 10 metros de altura máximo.	2 pisos en 10 metros máximo.	1 pisos

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 <i>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</i> .
Usos permitidos	<p>Uso turístico:</p> <p>Empresas turísticas con la declaratoria turística emitida por el ICT.</p> <p>El tipo, características y servicios complementarios de las empresas corresponderán a los incluidos en el <i>Reglamento de las empresas y actividades turísticas</i>, y el <i>Reglamento de empresas de hospedaje turístico</i>, 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	Para turismo: Cualquier tipo de actividad que no corresponda con empresas de hospedaje y restaurante según el Reglamento de las empresas y actividades turísticas , y el Reglamento de empresas de hospedaje turístico , ambos dictados por el ICT. Y cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.
Área mínima y máxima	Uso turístico: Mínimo 500 m ² ; Máximo: 10,000 m ² cada lote. Hospedaje con tiendas para acampar: mínimo 500 m ² máximo 2,000 m ² . Uso vivienda: Mínimo: 200 m ² ; Máximo: 2,000 m ² , cada lote. Uso comercial: mínimo 200 m ² máximo 2,000 m ² .
Cobertura	Hasta un máximo de 70%
Densidad	-Turismo: De 20 a 50 habitaciones /hectárea. -Hospedaje con tiendas para acampar: No aplica -Vivienda de recreo: Una vivienda por lote. -Vivienda de alquiler por cada 500 m ² una vivienda. -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.
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	Son áreas especiales donde habitan comunidades locales con arraigo histórico en la costa, (no menos de 20 años de establecida la comunidad), que ha moldeado una realidad que se expresa en diversas manifestaciones culturales, sociales y ambientales. Estas áreas están dedicadas principalmente a la pesca

	<p>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.</p>
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, suvenir, 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	<p>Cualquier otro que no esté indicado en los permitidos.</p>
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</p>

	<p>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>
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	<p>Turismo: de 10 a 50 hab. /ha.</p> <p>Comercio: de una a tres unidades comerciales por lote.</p> <p>Vivienda: una por lote.</p>
Altura	Máximo hasta 3 pisos en 14 metros máximo a cumbre
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 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	1 piso en 7.5 metros máximo.

Otras zonas (O)
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 ancho con derecho de vía de 8 metros. -En tramos inferiores a 150 metros calles de 8,5 metros. -Senderos peatonales de 2 metros de ancho. -Cada estacionamiento: Mínimo 300 m ² ; Máximo 600 m ²
Cobertura	Hasta un máximo de 60%
Densidad	N/A
Altura	2 pisos 10 metros de altura máximo
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.
--	---

9.2. Para efectos de presentación, el reglamento deberá incluir la normativa apuntada en los cuadros anteriores. El reglamento incluirá como mínimo lo siguiente:

- a. Ubicación del tipo de uso en el área planificada.
- b. Área total y Porcentaje de cada una de las zonas que forman parte del Plan Regulador.
- c. Definición de cada tipo de uso.
- d. Propósito de cada uno de los tipos de uso.
- e. Localización con referencia a las siglas de cada tipo de uso.
- f. Usos Permitidos.
- g. Usos No Permitidos.
- h. 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.
- i. Densidad de construcción, para el caso de las Zonas de uso Residencial, la densidad será de una vivienda por lote.
- j. Cobertura, debe considerar toda edificación u obra que implique una impermeabilización del suelo de la parcela.
- k. Altura máxima en número de pisos y metros máximos permitidos sobre el nivel de suelo según los parámetros indicados.
- l. 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.
- m. Retiros laterales.
- n. Retiros posteriores.
- o. Ancho de las vías de acceso interno.
- p. Porcentaje de área de construcción.

q. Porcentaje de áreas verdes.

r. Observaciones generales.

s. Consideraciones para el otorgamiento de concesiones.

NOTA GENERAL 1:

Hasta tanto no se cuente con planta de tratamiento general para todos los usos, se debe de cumplir con realizar 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.

NOTA GENERAL 2 Acuerdo de Junta Directiva de ICT SJD-616-2012:

Para todos los usos del Manual destinados a la construcción de obras civiles para comercio, turismo, pesquería, o casa de habitación, etc, se deberá contar con:

Un adecuado suministro de agua potable, proporcional a la actividad a la cual se destine la construcción.

Un adecuado sistema para el manejo, tratamiento y disposición de aguas servidas, proporcional a la actividad a la cual se destine la construcción.

10. MODELO DE IMPLEMENTACIÓN

10.1. El modelo de implementación del plan en elaboración constará de dos partes: (i) Determinación de inversiones; (ii) Diseño de estrategia para implementación.

10.2. Determinación de inversiones. Teniendo como base las láminas 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:

10.2.1. Una estimación de la máxima oferta² 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.

10.2.2. 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.

² Proyectos públicos y privados que teóricamente podrían construirse de acuerdo a la zonificación de uso del suelo y reglamento del plan regulador en cuestión.

10.2.3. Análisis de la capacidad instalada (actual y proyectada) para el suministro de estos servicios básicos, estimando su calidad y vida útil.

10.2.4. 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:

a. Acceso 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).

10.2.5. Hará una jerarquización de las inversiones a realizar en el territorio, a escala regional y local. Deberá indicar las competencias para la ejecución de los proyectos identificados. (Gobierno central, municipalidades, concesionarios).

10.3. Diseño de estrategia para implementación. Se debe diseñar y plantear un manual integral para la gestión y administración de Planes Reguladores Costeros que será utilizado por los funcionarios municipales. Para esto como mínimo desarrollará lo siguiente:

10.3.1. 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.

10.3.2. Determinar las necesidades de recursos humanos, técnicos y financieros necesarios para operar los procesos y procedimientos diseñados en el punto anterior.

10.3.3. 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. RECEPCIÓN Y REVISIÓN DE PLANES REGULADORES.

11.1. Para la revisión institucional ICT e INVU, se deberá aportar una copia impresa de la propuesta de Plan Regulador debidamente terminada, con los archivos digitales en las versiones electrónicas originales en que fueron elaborados, tanto documentos escritos y mapas.

Para su oficialización y trámite de sellado para la Imprenta Nacional, se deberá presentar:

11.1.1. Tres (3) copias impresas de la Documentación (diagnóstico, plan y reglamento) incluyendo los mapas a colores en tamaño tabloide y láminas finales en un tamaño que permita visualizar la escala 1:25,000. Los documentos deberán estar sellados por la Municipalidad respectiva, EL ICT y el INVU y la copia digital para la Imprenta Nacional.

11.1.2. Documentos y láminas de análisis y zonificación en las versiones electrónicas originales en que fueron elaborados, por ejemplo, Word 2000 o versiones superiores (Documento), Láminas en formato de imagen JPG, archivos digitales en formato “shp file” de ARC VIEW versión 3.2a o superior con sus tablas de atributos completas, los archivos en formato APR, MXD cuando se hayan generado proyectos en ARC VIEW o ArcGis para la presentación final, de considerarse necesario los archivos en formato DWG de Autocad versión 14 o superior, cuando este software sea utilizado para la presentación final de las láminas, es indispensable entregar las tablas de atributos con sus archivos “shp file”, y sus metadatos.

11.1.3. La información financiera de la sección 10 de este documento 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.

11.1.4. Propuesta de Zonificación con mapa (lámina) impresa a color y en forma digital, ambas a escala: 1:2,000 firmada por el profesional responsable respectivo.

11.1.5. Licencia Ambiental: El ICT iniciará el proceso de revisión institucional con la presentación de la nota de entrega a SETENA de la documentación ambiental debidamente aceptada, según lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 32967-MINAE.

11.1.6. Certificación vigente de la respectiva Área de Conservación (SINAC-MINAET) sobre la delimitación de las áreas de Patrimonio Natural del Estado que se han identificado y mapeado para efectos de la propuesta de plan regulador.

11.2. La documentación será remitida por la Municipalidad respectiva por acuerdo del Concejo Municipal, tanto al ICT como al INVU para el proceso de revisión y al IDA cuando se trate de una zona costera con declaratoria aptitud No Turística.

11.3. Los documentos serán entregados acompañados de una carta de entrega formal con el Acuerdo del Concejo Municipal. Como primer paso de revisión se verificará que los documentos hayan sido presentados cumpliendo con lo estipulado en este Manual. En caso de no ser así, se comunicará la observación y la documentación será devuelta.

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

11.5. 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 los profesionales que firman como responsables en los documentos aportados.

11.6. A criterio de ambas instituciones se podrán realizar inspecciones 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.

11.7. 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 involucradas para su debida verificación.

11.8. La información entregada digitalmente podrá ser utilizada por el INVU e ICT en los procesos de revisión, así como para alimentar el Sistema de Información Geográfico, que mantiene el Instituto Costarricense de Turismo.

11.9. La aprobación de la propuesta corresponderá, concomitantemente, a la Junta Directiva en el caso del ICT y a la Dirección de Urbanismo en el caso del 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.

11.10. La resolución sobre la propuesta de plan regulador serán comunicadas a la respectiva Municipalidad para iniciar el proceso de divulgación por medio de la audiencia pública y posterior adopción del plan.

12. REUNIONES DE INFORMACIÓN Y AUDIENCIA PÚBLICA.

12.1. Durante el período de elaboración de la propuesta de plan regulador, la Municipalidad llevará a cabo, al menos una reunión de información en la que participará el responsable que esté diseñando la propuesta. Esta reunión tendrá por objetivo informar a los interesados sobre los objetivos, propósitos y características del trabajo que se está realizando. Tanto el ICT como el INVU darán una aprobación inicial a la propuesta de plan regulador de previo a que se realice la audiencia pública.

12.2. Antes de presentar la propuesta de planificación deberá verificarse que SETENA haya expedido la respectiva licencia ambiental (viabilidad ambiental del plan) según Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE, publicado en *La Gaceta* N° 85 del 4 de mayo del 2006, Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual EIA).

12.3. Una vez recibida la aprobación inicial de la propuesta por parte del ICT y del INVU, la Municipalidad convocará un proceso de audiencia pública (**Opinión Jurídica: 096- J del 14/07/2005**) para obtener observaciones sobre la propuesta de planificación. Esta actividad se desarrollara de acuerdo con la metodología que la misma Municipalidad dicta para tal propósito. (Art. 17 de la Ley de Planificación Urbana)

12.4. 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.

12.5. 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 oposiciones y observaciones que será elevado a conocimiento y aprobación del Consejo Municipal para su aprobación.

12.6. Terminado este proceso de consulta, la propuesta de plan regulador, sea que haya sufrido cambios o no en la ó las láminas de zonificación, en el reglamento o en la 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. Para esto se deberá enviar conjuntamente con el Plan, el respectivo acuerdo del Concejo Municipal mediante el cual se avala el Informe Técnico de Resolución de oposiciones/observaciones que haya resultado del proceso de consulta.

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

12.8. La Municipalidad deberá comunicar a la SETENA sobre los ajustes que se hayan realizado una vez finalizado el proceso de audiencia y aprobación definitiva.

12.9. Finalmente la Municipalidad respectiva deberá colocar en la documentación el sello y número de acuerdo de Concejo de la adopción del Plan Regulador, para gestionar los sellos de las demás Instituciones, ICT e INVU, y gestionar ante la Imprenta Nacional la publicación en el Diario Oficial *La Gaceta* del Plan Regulador. La publicación deberá incluir la zonificación con los usos del suelo y el reglamento de

zonificación, con lo cual quedará debidamente oficializado el respectivo Plan Regulador. Para este momento, la Municipalidad deberá verificar que el plan ya cuente con la respectiva viabilidad ambiental emitida por la SETENA.

13. RECTIFICACIONES, AJUSTES Y MODIFICACIONES EN PLANES REGULADORES VIGENTES.

Aprobado en Sesión de Junta Directiva N° 5785, celebrada el 5 de febrero del 2013, oficio SJD-039-2013.

13.1. Como ya se ha expresado, el proceso de planificación en la ZMT debe ser entendido como un proceso dinámico cuyo objetivo final es el desarrollo de la ZMT y la generación de bienestar para la población local.

13.2. La administración de la ZMT supone promover el desarrollo planificado de la ZMT, bajo un enfoque empresarial y sostenible impulsando, desde las municipalidades y otras instancias del gobierno y la ciudadanía en general, las acciones, proyectos, programas, e inversiones necesarias para llevar a la práctica todo el esfuerzo de planificación realizado.

13.3. En esta perspectiva, los instrumentos de planificación deben de administrarse con suficiente flexibilidad como para garantizar 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.

13.4. A efectos de imprimirle un sentido estratégico a la gestión de ZMT, y además dotar a la administración de los instrumentos necesarios para hacer más eficiente y eficaz el proceso de administración de la ZMT, se contemplan tres niveles de modificaciones sobre los planes reguladores costeros aprobados y publicados en La Gaceta, incluyendo la lámina de planificación, el reglamento de planificación y modelo de implementación.

13.5. Nivel 1. Rectificaciones técnicas. Supone el ajuste de carácter gráfico de situaciones que afecten o se contrapongan a la situación real de campo y que involucren condiciones tales como:

13.5.1. Necesidades de cambios o ajustes en el trazo de vialidades, producto de errores de dibujo, escala, trazo y ubicación, entre otros posibles.

13.5.2. Necesidades de cambios o ajustes en el trazo de accidentes naturales como cauces de agua producto de errores de dibujo, escala, trazo, ubicación o cambio en las condiciones naturales del terreno, entre otros posibles.

13.5.3. Reubicación de mojones en la lámina de planificación producto de reamojonamientos oficiales realizados por el IGN, mismos que pueden ser tanto físicos como digitales.

13.5.4. Otras necesidades de la misma naturaleza que las anteriores que pueda ser justificada bajo criterio de rectificación.

13.6. Nivel 2. Ajustes parciales en la lámina de planificación. Supone el ajuste en la distribución espacial de usos del suelo que no modifican los objetivos y propósitos del plan, ni los objetivos de planificación originalmente propuestos. Podrá involucrar aspectos tales como:

13.6.1. Ajuste en los límites o las áreas de las figuras que demarcan los diferentes usos del suelo del plan, siempre que no superen en 20% el área originalmente planificada.

13.6.2. Cuando sea necesario reflejar modificaciones sobre el límite de los 150 metros de zona restringida concesionable, producto de causas naturales o de reamojonamientos oficiales realizados.

13.6.3. Cuando se deba incorporar dentro de la lámina de Usos de Suelo de un plan Regulador Vigente, algún tipo de afectación de la Zona Pública, producto de autorizaciones excepcionales para el usufructo de esta zona, y que se encuentran establecidas en los artículos 18, 21 y 22 de la ley 6043.

13.6.4. Cuando se deba incorporar eventuales afectaciones generadas por la determinación de presencia de Patrimonio Natural del Estado por parte del MINAE.

13.6.5. Cuando se requiera cambio de uso de suelo en alguno de los usos del plan regulador que no exceda en un 25% del área total de dicho uso establecida. En este nivel, el área de los usos propuestos podrá variar de -25% hasta +25% siempre que esa variación esté compensada en otros usos, y que exista una razón técnica que lo justifique.

13.6.6. Otras necesidades de la misma naturaleza que las anteriores que pueda ser justificada bajo criterio de ajuste parcial de un plan regulador.

13.7. Nivel 3. Modificaciones en la lámina de planificación. Esta situación supone un nuevo ejercicio de planificación, dado que han cambiado los objetivos y propósitos inicialmente propuestos para el desarrollo del sector costero en particular.

13.7.1. Cuando se requiera implementar el cambio de uso de suelo en alguno de los usos del plan regulador, que exceda en un 25% del área total establecida para dicho uso.

13.7.2. Cuando la planificación se haya desactualizado, producto de cambios en el entorno de orden ambiental, económico o social.

13.8. Las rectificaciones técnicas correspondientes al **nivel 1**, deberán ser aprobadas por el Concejo Municipal respectivo y sometidas a aprobación por parte del ICT y el

INVU. Las solicitudes de aprobación que se remitirán al ICT y al INVU deberán observar lo siguiente:

13.8.1. Aportar una nota con la solicitud del Concejo Municipal sobre el tipo de cambio propuesto, aportando un documento donde se expongan las justificaciones del caso. Se debe detallar y brindar una amplia y satisfactoria justificación de los argumentos que sustentan las rectificaciones propuestas. Se debe demostrar que las rectificaciones propuestas, permiten mejorar la funcionalidad y operatividad del Plan Regulador, lográndose con esto, un beneficio para los intereses de la administración municipal y por ende del interés general.

13.8.2. Se debe elaborar una nueva lámina (físico y digital) en la misma escala del plan regulador vigente, en la que se señalen las rectificaciones propuestas.

13.8.3. La lámina que contenga las rectificaciones, deberá ser firmada por un profesional en el área de la Ingeniería o de la Arquitectura.

13.8.4. De ser necesario se deberán aportar los ajustes necesarios en el reglamento de implementación del plan regulador.

13.8.5. La municipalidad deberá comunicar a la SETENA cambios o ajustes que pudieran ser necesarios en Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS), o bien en el Análisis de Alcance Ambiental (AAA), a partir de la rectificación técnica propuesta. En caso de no requerirse cambios sobre el AAA o el RDS , la municipalidad así lo hará constar expresamente en el expediente en el cual se tramite la rectificación técnica propuesta.

13.8.6. Una vez aprobada por parte del INVU y del ICT, la Municipalidad deberá publicar la nueva lámina del plan regulador en el diario oficial La Gaceta., conjuntamente con el acuerdo del Concejo que sustentó la respectiva rectificación.

13.9. Los ajustes parciales correspondientes al **nivel 2**, deberán ser aprobadas por la Municipalidad respectiva y sometidas a aprobación por parte del ICT y el INVU. Las solicitudes de modificación deberán observar lo siguiente:

13.9.1. Aportar una nota con la solicitud del Concejo Municipal sobre la modificación propuesta, aportando un documento donde se expongan las justificaciones del caso. Se debe detallar y brindar una amplia y satisfactoria justificación de los argumentos que sustentan las modificaciones propuestas. Se debe demostrar que las modificaciones propuestas, permiten mejorar la funcionalidad y operatividad del Plan Regulador, lográndose con esto, un beneficio para los intereses de la administración municipal y por ende del interés general.

13.9.2. Se debe elaborar una nueva lámina (físico y digital) en la misma escala del plan regulador vigente, en la que se señalen las modificaciones propuestas.

13.9.3. Se deberá ajustar y actualizar el manual de implementación del plan para incluir los cambios propuestos.

13.9.4. La municipalidad deberá comunicar a la SETENA cambios o ajustes que pudieran ser necesarios en Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS), o bien en el Análisis de Alcance Ambiental (AAA), a partir de propuesta de ajuste parcial. En caso de no requerirse cambios sobre el AAA o el RDS, la municipalidad así lo hará constar expresamente en el expediente en el cual se tramite el ajuste parcial.

13.9.5. Una vez aprobada por parte del INVU y del ICT, la Municipalidad deberá publicar la nueva lámina del plan regulador en el diario oficial La Gaceta., conjuntamente con el acuerdo del Concejo que sustentó el respectivo ajuste parcial.

13.10. Las modificaciones del **nivel 3** deberán seguir el proceso completo de aprobación de un Plan Regulador nuevo, establecido en el presente Manual.