

DECRETOS

Nº 34456-MP-MIVAH-TUR-MINAE-COM

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
Y LOS MINISTROS DE LA PRESIDENCIA,
VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS,
TURISMO, AMBIENTE Y ENERGÍA,
Y DE COMPETITIVIDAD

En ejercicio de las facultades que les confieren los incisos 3) y 18) de los artículos 140 y 146 de la Constitución Política, artículo 50 de la Constitución Política, el artículo 71 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley 7554 del 4 de octubre de 1995, y la Ley Nº 1917, Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo, del 29 de julio de 1955.

Considerando:

I.—Que el modelo de desarrollo turístico del país, definido en el Plan Nacional de Turismo, impulsa y favorece 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 2012 se apegue al posicionamiento logrado con la “marca turística” del país, y más aún, al desarrollo humano al que se aspira como nación.

II.—Que el desarrollo turístico en Costa Rica se debe seguir construyendo en torno a los factores y elementos que históricamente han servido para lograr el posicionamiento y reconocimiento de la “marca turística”¹, reconocida y valorada mundialmente².

III.—Que el sostenimiento de la marca turística del país se basa en el diseño de productos turísticos auténticos que permiten al turista tener una experiencia verdaderamente vivencial y enriquecedora durante el tiempo que dura su viaje, haciendo válido el concepto “sin ingredientes artificiales” que está detrás de la marca país.

IV.—Que el diseño y operación de productos depende en gran medida de la calidad del espacio turístico y principalmente del reforzamiento y conservación de los atractivos turísticos (naturales y culturales), que conforman factores esenciales para asegurar la calidad de espacio turístico, la atracción de inversiones, la conservación y uso racional de la biodiversidad y espacios naturales, la participación e integración de comunidades locales, y el mantenimiento de nuestras costumbres y tradiciones.

V.—Que el atractivo y la competitividad de cualquier destino turístico, incluidos los de sol y playa, se deriva en buena parte del nivel y equilibrio entre las diferentes categorías y tipologías de alojamiento, y de cómo se integren con servicios complementarios en la conformación de la cadena de valor³.

VI.—Que la masificación, densificación y altura de las construcciones en el espacio turístico genera impactos negativos que atentan contra la calidad de los atractivos turísticos y por ende, contra el desarrollo y operación de productos turísticos de calidad. Estos impactos derivan de la presión por el uso del suelo, la mayor demanda de servicios y la contaminación visual que directamente atenta contra la belleza escénica que caracteriza los atractivos de línea de costa en el 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.

² Pratt, L. 1997 Sector turístico en Costa Rica: Análisis de sostenibilidad. CLADS-INCAE.

³ EXCELTUR. Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo Español, Baleares y Canarias. Resumen ejecutivo, setiembre 2005.

VII.—Que muchos de los modelos de desarrollo y gestión turística de múltiples destinos de litoral que han primado el crecimiento por volumen para aprovechar las economías de escala de una continua expansión de plazas de alojamiento, sin que estuviera planificado en su origen, han acabado generando en muchas zonas espacios de ocio de características cada vez más urbanas, densificadas y estandarizadas, que comienzan a superar la capacidad de carga del territorio y a entrar en contradicción con las nuevas tendencias de una demanda turística cada día más exigente a cualquier nivel y con mayores opciones donde elegir.⁴

VIII.—Que Costa Rica debe evitar a toda costa la construcción de espacios de ocio masificados con bajos niveles de sensibilidad medioambiental, para evitar despersonalizar e indiferenciar el destino y la marca.

IX.—Que esto es particularmente importante en la región de Guanacaste, donde a diferencia de otras Unidades de Planeamiento del país, la imagen general de destino está estrechamente relacionada con la línea de costa y con los atractivos de sol y playa⁵.

X.—Que la industria turística de la Unidad Guanacaste Norte sustenta su desarrollo en atractivos naturales, marítimos y terrestres, con un producto turístico principal de sol y playa, complementado con productos de cultura, ecoturismo, aventura, deportivo y turismo rural; la cual se mantendrá como una

industria competitiva con diversidad de productos y altos estándares de calidad, en el tanto su espacio turístico permita al turista tener una excelente experiencia de viaje, en el marco del desarrollo sostenible y en apego al respeto, dignidad y bienestar de los derechos de las personas.⁶

XI.—Que el producto Sol y Playa depende no solo de la línea de costa sino que también de la integración de esta con elementos naturales y culturales que ocurren tierra adentro y que generan una mezcla de altísimo valor para el diseño de productos de alta calidad.

XII.—Que conforme lo dispone el artículo 71 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley 7554 del 4 de octubre de 1995 y sus reformas: “Se considerarán contaminación visual, las acciones, obras o instalaciones que sobrepasen, en perjuicio temporal o permanente del paisaje, los límites máximos admisibles por las normas técnicas establecidas o que se emitan en el futuro...”

XIII.—Que la mayor parte de este producto turístico regional y por ende de las actividades turísticas, se originan en lo que se denomina el primer nivel de espacio turístico, mismo que está definido por una franja de unos 10Km (como promedio) a partir de la línea de costa, donde principalmente se desarrolla actividad turística, con algunos rezagos de actividad agrícola e importantes áreas protegidas.⁷

XIV.—Que el desarrollo turístico de esta zona se basa en el uso sostenible del espacio de playas aptas para la práctica de actividades de descanso, deportes de playa, pesca deportiva, deportes acuáticos, caminatas, buceo, baños de sol y descanso, aprovechando para ello las buenas condiciones de acceso existente hacia las principales playas, así como el uso de atractivos tierra adentro, para generar complementos asociados con la aventura y la naturaleza; siendo que el 91,6% de los turistas que visitaron la zona de Guanacaste en el 2006 realizó actividades de Sol y playa, el 65,9% realizó actividades de aventura tales como tirolesa (Canopy) y el 53,2% realizó Ecoturismo.⁸

XV.—Que en este sentido Guanacaste será más atractivo en el tanto cuente con una planta turística (hoteles y construcciones en general) adaptada y dimensionada a las necesidades del producto turístico que tiene para explotar turísticamente. El control sobre el crecimiento de las edificaciones no solo protege el atractivo turístico de sol y playa, sino que genera la posibilidad de atraer turistas con mayor capacidad de gasto, merced a una oferta de actividades y productos claramente diferenciada de otros destinos internacionales.

XVI.—Que el crecimiento urbanístico tiene límites y estos vienen impuestos, entre otros, por la capacidad de carga que puede soportar el territorio, el deterioro de la experiencia del turista derivado de la densificación y altura, y la mayor o menor suficiencia financiera de los organismos locales correspondientes para responder a las infraestructuras y servicios públicos necesarios para ser cada día más competitivos⁹.

XVII.—Que existe una clara necesidad de accionar procesos de planificación territorial dirigidos hacia la ordenación territorial, el mejoramiento de los atractivos, la disminución de impactos (contaminación, visuales, degradación, etc.), la dotación de infraestructura, los modelos de alojamiento que se promueven y la oferta de equipamientos y actividades de ocio que se ofrecen, como una forma de garantizar un buen posicionamiento ante los requerimientos de la demanda nacional e internacional, y como una forma de mejorar la competitividad integral del destino. **Por tanto,**

⁴ EXCELTUR. Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo Español, Baleares y Canarias. Resumen ejecutivo, setiembre 2005. Pág. 15

⁵ IDEM Pág. 70

⁶ Plan general de uso del suelo y desarrollo turístico de Guanacaste norte. Pág. 98

⁷ Plan general de uso del suelo y desarrollo turístico de Guanacaste norte. Pág. 59-60

⁸ ICT, Informe de Turistas no residentes que salieron por Aeropuerto Daniel Oduber, Liberia. 2006

⁹ EXCELTUR. Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo Español, Baleares y Canarias. Resumen ejecutivo, setiembre 2005. Pág. 55

DECRETAN:

Metodología y Directrices Generales para el Ordenamiento Territorial de la Región Chorotega

Artículo 1º—Las presentes Directrices Generales de Ordenamiento Territorial y las incluidas en el Plan Regional Urbano de la Región Chorotega, según lo establecido en el Anexo I del presente decreto, deberán aplicarse únicamente en ausencia de instrumentos regulatorios más específicos, tales como los Planes Reguladores o bien planes específicos de desarrollo como el que regula al Polo Turístico de Papagayo.

Artículo 2º—El Plan Regional Urbano de la Región Chorotega deberá ser elaborado por la Dirección de Urbanismo del INVU.

Artículo 3º—Las construcciones que se realicen en áreas de especial protección, tales como: parques nacionales, refugios naturales, manglares, áreas de protección forestal, humedales, quebradas y en zonas de bosques primarios, nacientes e islas, se regirán por la legislación vigente respectiva.

Artículo 4º—Vigencia: El presente decreto tendrá una vigencia de cuatro años, sin embargo, si antes de finalizar dicho plazo se aprobare el Plan Regulador correspondiente a cada zona o el Plan Regional Urbano de la Región Chorotega aprobado por la Dirección de Urbanismo del INVU, prevalecerán dichos planes sobre el presente decreto.

Artículo 5º—Exclusiones: Los parámetros aquí contemplados no serán aplicables a las zonas de los litorales que sean declaradas como ciudades, por lo tanto, se regularán por las otras normativas aplicables o sus correspondientes planes reguladores cuando los haya.

Artículo 6º—Los proyectos de desarrollo urbano que se promuevan dentro de la Región Chorotega y no tengan como base de referencia otro instrumento regulatorio específico según lo indicado en el artículo 1º del presente decreto, deberán cumplir con los requisitos que establece el Anexo I: Plan Urbano-Territorial de la Región Chorotega, el cual es parte integral del presente decreto.

Transitorio I: Los proyectos que presenten planos constructivos completos y obtengan el visado del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, durante los seis meses posteriores a la publicación de este decreto, no tendrán que cumplir con lo establecido en este.

Artículo 7º—Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República, a los nueve días de abril del dos mil ocho.

ÓSCAR ARIAS SÁNCHEZ.—El Ministro de la Presidencia, Rodrigo Arias Sánchez; el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, Fernando Zumbado Jiménez; el Ministro de Competitividad, Jorge Woodbridge González; el Ministro de Turismo, Carlos Ricardo Benavides Jiménez, y el Ministro del Ambiente y Energía, Roberto Dobles Mora.—1 vez.—(Solicitud N° 15615-ICT).—C-258950.—(D34456-36049).

ANEXO I

PLAN URBANO-TERRITORIAL DE LA REGIÓN CHOROTEGA

1. Objetivos

a) Objetivo General:

Aprobar lineamientos para el Ordenamiento Territorial y de Regulación, como una etapa inicial en la formulación del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, en la Región Chorotega. Estratégicamente este objetivo se cumplirá conjuntamente con las municipalidades, instituciones y sectores de la sociedad civil, orientando el desarrollo y crecimiento urbano de la región en forma ordenada y coordinada con el desarrollo rural y turístico, así como las áreas de conservación y protección ambiental.

Objeto

El Plan Regional es un instrumento director y normativo que tiene por objeto orientar el desarrollo territorial y urbano de la Región Chorotega, propiciando el desarrollo con características de sostenibilidad.

b) Objetivos Específicos:

De coordinación

- Elaborar una metodología que permita a la región, con la asesoría o apoyo que se determinen necesarios, desarrollar un diagnóstico científico-estratégico propio de la región, tendiente al establecimiento de pautas, políticas, estrategias, planes, acciones, proyectos y programas netamente regionales, para atender los problemas y proyectar las soluciones que se determinen prioritarias.
- Incrementar la capacidad productiva, turística, ecológica, cultural y educativa de la región, mediante un desarrollo sostenible, apegado al entorno natural y el bagaje cultural de la provincia.

Geopolíticos

- Lograr la integración de la Región Chorotega al resto de las regiones nacionales y a la normativa internacional en aspectos físicos, ambientales, socioeconómicos y culturales.

Ambientales

- Asegurar el cumplimiento de la legislación vigente en materia ambiental sobre Áreas Protegidas y Conservación.
- Propiciar la conservación y regeneración de las cuencas hidrográficas.

Infraestructura

- Propiciar el mejoramiento de la infraestructura territorial y urbana en su contexto regional.
- Colaborar con la creación de un proceso de desarrollo, mediante un modelo urbano sostenible, equilibrado, jerarquizado, eficiente, amigable y en plena armonía con el medio ambiente.
- Tener en cuenta las políticas de población y las necesidades de suelo de cada cantón para la previsión de zonas de crecimiento urbano.
- Considerar al turismo como actividad estructural para la región, que debe ser desarrollada de forma integral e integrada al resto de las actividades económicas, en especial agricultura e industria.

Gestión

- Desarrollar instrumentos de administración regional para la gestión, financiación y control urbanístico. Estratégicamente este objetivo considerará en los Términos de Referencia del Estudio y aspectos fundamentales que el mismo deberá incorporar al Manual de

Procedimientos para la Redacción y Elaboración de Planes Reguladores, recién aprobado por la Junta Directiva del INVU, y publicado en *La Gaceta* N° 58, del jueves 22 de marzo del 2007, pág.35.

2. Determinaciones generales

Para el cumplimiento de sus fines, el Plan Regional contempla las siguientes determinaciones que son los pilares del plan: directrices de coordinación regional, directrices de integración territorial, definición de zonas de interés regional, y las normas de actuación directas desde el Plan.

2-1. Directrices que se contemplarán

- generales y específicas sobre integración geopolítica
- generales y especiales sobre las cuencas y el recurso hídrico
- generales de protección del suelo agro-silvo-pastoril y forestal
- generales y de protección de las áreas de conservación especial
- generales y especiales sobre recursos energéticos
- especiales sobre zonas de riesgo y emergencia
- generales y particulares sobre el sistema de ciudades, el suelo urbano, de potencialidad urbana y urbano rural
- generales de ordenamiento de zonas especiales como la zona marítimo terrestre, fronteras, de oportunidad y de reservas indígenas
- especiales sobre turismo como actividad económica y uso del suelo, costero y rural.

2-2. **Directrices Generales de Ordenamiento Territorial de la Región Chorotega.**

Definiciones:

Cobertura para residenciales, condohoteles y hoteles: área del terreno a desarrollar cubierta por la huella de las obras, incluyendo edificaciones, áreas techadas de uso común, piscinas y áreas que impliquen impermeabilización del suelo.

Cobertura para otro tipo de edificaciones: área de lote cubierta por la edificación principal, excluidas las áreas de uso común techado con un máximo de dos paredes laterales.

Altura: Elevación entre el nivel del terreno natural tomado a partir del frente de la edificación y el punto mas alto de la misma, sin contemplar antenas.

Retiros: Distancias entre las líneas de la propiedad (perímetro del lote) y las paredes del edificio.

Densidad: Concentración de habitantes o unidades habitables por unidad de superficie, entendiéndose unidades habitacionales como: casas, apartamentos, condominios, habitaciones de hotel, locales comerciales, etc.

Edificaciones turísticas de hospedaje: Según se define en el artículo 4º del Reglamento de las Empresas de Hospedaje Turístico e incluye hoteles, apartotel, albergues, villas, cabañas, cabinas y pensiones.

Pleamar ordinaria: Para el litoral pacífico, el contorno o curva de nivel que marca la altura de 115 centímetros sobre el nivel medio del mar.

Residencial: Incluye las viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Vivienda de Interés Social: Tal y como se define en el artículo 123 siguientes y concordantes del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda N° 104-95 del 20 de mayo de 1996 y sus reformas y la Directriz Presidencial N° 27 del 1º de setiembre del 2003 “Edificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización”.

1- En cada región se definirán cuatro zonas diferenciadas con los siguientes parámetros de regulación.

1.1. **Zona Pública:** Es la franja de 50 metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria, descrita en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre. Cualquier construcción en esta zona se regulará por la legislación vigente y no se permiten desarrollos urbanísticos.

1.2. **Zona Restringida:** (El área comprendida desde el final de la Zona Pública hasta 150 metros tierra adentro, es decir, 200 metros desde la pleamar ordinaria.

Conformada por:

1.2.1. **Zona marítima terrestre ordinaria (ZMT):** En las áreas que cuentan con Plan Regulador vigente debidamente oficializado mediante su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*, se regulan por lo establecido en estos (Ley N° 6043).

En las áreas de concesión (ZMT) que no tengan Plan Regulador vigente debidamente oficializado mediante su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*, no se permitirá ningún tipo de construcción hasta que se apruebe dicho plan.

En la Zona Marítimo Terrestre no se permitirán ferreterías, bombas de gasolina (excepto en marinas), venta de materiales de construcción o agencias de venta de vehículos.

1.2.2. **Áreas privadas en ZMT:** En las áreas privadas debidamente inscritas en el Registro Público y conforme a lo especificado en el artículo 6º de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre N° 6043, en zonas que no tengan Planes Reguladores vigentes se aplican los siguientes requisitos:

Parámetros de regulación:

a) Para residencial:

- Área mínima de lote: 300 metros cuadrados.
- Cobertura máxima: 60%.
- Frente mínimo: 8 metros.
- Altura máxima: 16 metros.
- Densidad: 30 viviendas por hectárea.
- Densidad multifamiliar: 100 personas por hectárea por piso.
- Retiros: Frontal- 3 metros, posterior- 3 metros.
- La Vialidad se regulará con base en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 del 28 octubre de 1999 y sus reglamentos.

b) Para comercios y servicios:

- Área mínima del lote: 300 metros cuadrados.
- Cobertura máxima: 65%.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Altura máxima: 16 metros.
- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 3 metros.

c) Para edificaciones turísticas de hospedaje:

- Área mínima: 500 metros cuadrados.
- Cobertura máxima: 65%.

- Frente mínimo: 10 metros.
- Altura máxima: 16 metros.
- Densidad hotelera: Máximo 80 habitaciones por hectárea.
- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 3 metros.

1.3. **Zona Intermedia:** El área comprendida desde el final de la zona restringida hasta 800 metros tierra adentro, es decir 1 Km desde la pleamar ordinaria.

Parámetros de regulación:

a) Para residencial:

- Área mínima de lote: 300 metros cuadrados.
- Cobertura máxima: 65%.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Altura máxima: 24 metros.
- Densidad: 20 viviendas por hectárea por piso.
- Densidad de población: 100 personas por hectárea por piso.
- Retiros: Frontal- 3 metros, posterior- 3 metros.
- La Vialidad se regulará con base en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 del 28 octubre de 1999 y sus reglamentos.

b) Para edificaciones turísticas de hospedaje:

- Área mínima de lote: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Cobertura máxima: 65%.
- Altura máxima: 24 metros.
- Densidad hotelera: máximo 120 habitaciones por hectárea.
- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 3 metros, Lateral- 3 metros.

c) Para comercio y servicios:

- Área mínima de lote: 300 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Cobertura máxima: 65%.
- Altura máxima: 20 metros.
- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 3 metros.

d) Para industria

- Área máxima de lote: 300 metros cuadrados.
- Debe cumplirse con las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico costarricense, relativas al sector industrial.

1.4 **Zona Interna:** La zona interna es la franja desde el final de la zona intermedia hasta 3 kilómetros tierra adentro.

a) Para residencial:

- Área mínima de lote: 300 metros cuadrados.
- Cobertura máxima: 65%.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Altura máxima: 36 metros.
- Densidad máxima: de 25 viviendas por hectárea por piso.
- Densidad multifamiliar: máximo 100 personas por hectárea por piso.
- Retiros: Frontal- 3 metros, posterior- 3 metros.
- La Vialidad se regulará con base en la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 y en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 del 28 octubre de 1999 y sus reglamentos.

b) Para edificaciones turísticas de hospedaje:

- Área mínima de lote: 500 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Cobertura máxima: 65%.
- Altura máxima: 36 metros.
- Densidad hotelera: 160 habitaciones por hectárea.

- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 5 metros, lateral- 3 metros.

c) Para comercio y servicios:

- Área mínima de lote: 300 metros cuadrados.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Cobertura máxima: 65%.
- Altura máxima: 20 metros.
- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 3 metros.

e) Para industria:

- Área máxima de lote: 300 metros cuadrados.
- Debe cumplirse con las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico costarricense, relativas al sector industrial.

1.5. **Vivienda de interés social y local:** En soluciones de vivienda multifamiliar de interés social se permitirán lotes con un mínimo de 120 metros cuadrados y una densidad máxima de 40 viviendas por hectárea por piso, siempre que se encuentren fuera de la Zona Marítimo Terrestre, en cuyo caso deberán cumplir con lo estipulado en el Plan Regulador Costero de la Zona.

En la Zona Marítimo Terrestre dentro de la Zona Restringida, así como en las demás zonas, se permitirán viviendas unifamiliares de interés social para los habitantes de la región, previniendo así el desarraigo y propiciando de este modo la integración de los habitantes de la zona en los encadenamientos productivos que supone el desarrollo turístico.

1.6. **Edificaciones con usos mixtos:** En los casos en que una misma edificación se destine a dos o mas usos de los aquí regulados (Residencial, Comercio y Servicios o Edificaciones Turísticas de Hospedaje), se clasificará la edificación según el uso cuyo porcentaje sea mayor y deberá acogerse a los parámetros que le corresponden.

2. Otros requisitos generales: Todo proyecto de construcción debe tener como mínimo:

- Agua potable.
- Acceso por calle pública o servidumbre.
- Viabilidad ambiental según se requiera conforme a la legislación vigente.

Todo desarrollo debe cumplir con la normativa urbana y ambiental vigente.

En todas las labores de planificación y construcción de obras viales, se deberá considerar e incorporar el componente de seguridad vial, considerando a todos los posibles usuarios de la vialidad de previo a su ejecución, lo anterior de conformidad con la legislación vigente que regula la materia.