

Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores



Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores

Tabla de contenidos

1. Introducción.....	7
2. Sobre los Reglamentos de Desarrollo Urbano	8
3. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional.....	11
4. Contenido de los Reglamentos de Desarrollo Urbano según Ley de Planificación Urbana.....	13
4.1. Reglamento de Zonificación.....	13
4.2. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones.....	14
4.3. Reglamento Mapa Oficial.....	18
4.4. Reglamento de Renovación Urbana	19
4.5. Reglamento de Construcciones.....	20
5. Estructura	21
5.1. Numeración.....	21
5.2. Aspectos Generales	22
5.3. Contenido Técnico.....	24
5.4. Disposiciones Transitorias.....	25
5.5. Anexos.....	25
6. Aspectos de forma y redacción	26
6.1. Tiempo verbal.....	26
6.2. Disposiciones imperativas y facultativas.....	27
6.3. Sentido positivo y negativo de las regulaciones.....	27
6.4. Tabulación	27
6.5. Remisiones a otra norma	28
6.6. Tabla de contenidos e índices.....	28
6.7. Disposiciones varias	30
7. Definiciones.....	31
7.1. Área de Planificación.....	31
7.2. Área previamente urbanizada.....	31

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores

Primer edición, San José, Costa Rica

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 4037-6300

Web: www.invu.go.cr



7.3. Construcción	31
7.4. Densidad	32
7.5. Equipo Planificador	32
7.6. Fraccionamiento.....	32
7.7. Mapa Oficial	32
7.8. Plan Regulador	33
7.9. Reglamentos de Desarrollo Urbano Local.....	33
7.10.Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional.....	33
7.11.Renovación Urbana	33
7.12.Urbanización.....	34
7.13.Uso condicional.....	34
7.14.Uso conforme.....	34
7.15.Uso no conforme	34
7.16.Uso prohibido	34
7.17.Zonificación	34
8. Acrónimos.....	35
9. Referencias.....	36

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 5, inciso f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo N°1788 del 24 de agosto de 1954, así como el Artículo 7, inciso 3) de la Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de noviembre de 1968, acuerda en Sesión Ordinaria N°JDINVU-028-2025, Artículo III, inciso 1) del 06 de noviembre del año 2025, aprobar la “Guía para la disposición de contenidos de Reglamentos de Desarrollo Urbano en Planes Reguladores” asociada a la actualización del “Manual de Planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial (MAPRIOT)”, que textualmente dice lo siguiente:

1. Introducción

El presente documento corresponde a la *Guía para la disposición de contenidos en Reglamentos de Desarrollo Urbano de Planes Reguladores*, elaborada por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en atención al mandato dado por la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 (LPU), de asesorar y brindar asistencia en lo que convenga al establecimiento y fomento de la planificación urbana, así como ejercer vigilancia del debido cumplimiento de las normas comprendidas en dicho cuerpo normativo, y los Reglamentos de Desarrollo Urbano.

La información comprendida en la presente guía se elabora con fines pedagógicos por parte de la Unidad de Asesoría y Capacitación del Departamento de Urbanismo; pretende orientar al equipo planificador que se encargue de la elaboración y modificación de Planes Reguladores, específicamente en la materia relacionada con el contenido y organización de los Reglamentos de Desarrollo Urbano que lo conformen.

Esta guía representa un instructivo a considerar por los gobiernos locales en sus procesos de elaboración de Planes Reguladores, de manera que les encauce sobre los aspectos mínimos que deben ser abarcados en los mismos, según disposiciones determinadas en el marco jurídico nacional. Se establecen además una serie de sugerencias en cuanto a la estructura de la información y prácticas de redacción en materia reglamentaria.

2. Sobre los Reglamentos de Desarrollo Urbano

La Ley de Planificación Urbana en su artículo primero, decreta que los Reglamentos de Desarrollo Urbano son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo su Plan Regulador, instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

En esa línea, el artículo 15 de dicha regulación indica que la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para la planificación y el control del desarrollo urbano de su territorio, precepto consagrado en el artículo 169 Constitucional, se hace efectiva a través de la implementación del Plan Regulador y sus respectivos Reglamentos de Desarrollo Urbanos. Es a través de estos últimos elementos, que se promulgan los lineamientos necesarios para dar cumplimiento al Plan Regulador, anteponiendo siempre la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la población.

El subsiguiente artículo 21, enlista los cinco Reglamentos de Desarrollo Urbano que debe tener un Plan Regulador, así como su objetivo principal:

- **Reglamento de Zonificación:** Determinar el uso de la tierra.
- **Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización:** Regular la división y habilitación urbana de los terrenos.
- **Reglamento Mapa Oficial:** Tratar la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales.
- **Reglamento de Renovación Urbana:** Mejorar o rehabilitar áreas en proceso o en estado de deterioro.
- **Reglamento de Construcciones:** Abordar lo que concierne a las obras de edificación.

Los Reglamentos citados únicamente pueden ser emitidos y publicados por los gobiernos locales a través de un Plan Regulador, según lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana; reiterado por la Procuraduría General de la República:

2.1. Dictamen N°PGR-C-034-2021, 11 de febrero del 2021:

“(...) puesto que los Reglamentos de Desarrollo Urbano tienen por finalidad hacer efectivo el Plan Regulador de la correspondiente Municipalidad, es claro que la aprobación previa de aquel Plan Regulador es un presupuesto material y formal necesario para que una Municipalidad pueda aprobar válidamente un Reglamento de Desarrollo Urbano. A contrario sensu, no es procedente que los gobiernos locales emitan ni publiquen los Reglamentos de Desarrollo Urbano sin contar con un plan regulador aprobado y vigente.”

2.2. Dictamen N°PGR-C-210-2022, 28 de setiembre de 2022

“1. Las políticas sobre vialidad y desarrollo urbano son materias propias de un plan regulador y sus reglamentos conexos, y, por tanto, no podría el Concejo Municipal emitir regulaciones que definan esas políticas sin formular un plan regulador y sus reglamentos conforme con el procedimiento dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

(...)

3. Como se dijo, la definición de las políticas de desarrollo urbano del cantón es un asunto que debe plasmarse en el plan regulador urbano y en sus reglamentos, pero, aunque no se hayan emitido esos instrumentos de planificación urbana, las Municipalidades siguen siendo competentes para declarar vías públicas cantonales, conforme a las disposiciones legales expuestas.”

2.3. Dictamen N°PGR-C-007-2024, 30 de enero de 2024

“3. (...) Los Reglamentos de Desarrollo Urbano, son normas conexas al respectivo Plan Regulador que tienen por finalidad hacer efectivo el respectivo Plan Regulador, y por tanto, la aprobación previa de aquel Plan Regulador es un presupuesto material y formal necesario para que una Municipalidad pueda aprobar válidamente

un Reglamento de Desarrollo Urbano. No es procedente que los Gobiernos Locales emitan ni publiquen los Reglamentos de Desarrollo Urbano sin contar con un plan regulador aprobado y vigente.

4. Los Gobiernos Locales no pueden emitir un reglamento autónomo o independiente que regule lo concerniente a los fraccionamientos y urbanizaciones. Para que una Municipalidad pueda establecer su propia regulación en cuanto a fraccionamientos y urbanizaciones, y, por tanto, eximirse de la aplicación del Reglamento emitido por el INVU, debe hacerlo mediante la emisión de un plan regulador y sus reglamentos de desarrollo urbano, y, si ya cuenta con ese instrumento, mediante la elaboración del reglamento de desarrollo urbano de fraccionamientos y urbanizaciones, ajustándose al procedimiento que establece el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.”

Los cinco Reglamentos de Desarrollo Urbano definidos en el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana corresponden a los cuerpos normativos mínimos que deben formar parte del Plan Regulador, no obstante, en el marco del mismo, se pueden plantear adicionalmente elementos normativos conexos, que aborden aspectos relacionados con el espacio público, publicidad exterior, movilidad, paisaje, imagen urbana, gestión de residuos, vialidad, patrimonio arquitectónico e intangible, entre otros.

3. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional

El Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, autoriza al INVU a promulgar las regulaciones de desarrollo urbano establecidas en su artículo 21, de manera que sean de aplicación en todos aquellos cantones que no cuenten con las mismas en su Plan Regulador, previendo impedir de esta forma, un vacío normativo en materia de planificación urbana.

Por tanto, los Reglamentos de Desarrollo Urbano dictados por el Instituto, son de aplicación nacional, en el ámbito territorial municipal que no cuente con Plan Regulador; en caso de contar con dicho instrumento, son de aplicación supletoria al contenido de la normativa local, es decir, complementan todo aquello que no esté normado en los planes reguladores de cada cantón.

Los Reglamentos de Desarrollo Urbano dictados por el INVU corresponden al Reglamento de Renovación Urbana, el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

En el proceso de elaboración de un plan regulador la premisa es, según lo determina la norma, establecer lineamientos locales que se ajusten a las características del territorio, y a los intereses del gobierno local, atendiendo la línea de acción que se defina por medio de la Política de Desarrollo Urbano.

Ahora bien, en caso que el gobierno municipal así lo decida, para el desarrollo de los Reglamentos de Desarrollo Urbano se pueden tomar como referencia los Reglamentos de alcance nacional emitidos por el INVU, siempre haciendo la indicación en los *Aspectos Generales* de la norma local, de aquellas disposiciones que deben ser cumplidas de forma supletoria.

Si el interés de la municipalidad respectiva es disponer dentro del texto de los Reglamentos de Desarrollo Urbano los lineamientos específicos en la materia relacionada a cada norma, sin referenciar aspectos de la regulación INVU, es de total importancia verificar que no persista un vacío normativo, porque es en esos escenarios tiene su razón de ser la supletoriedad mandada en el Transitorio II de la Ley.

4. Contenido de los Reglamentos de Desarrollo Urbano según Ley de Planificación Urbana

La Ley de Planificación Urbana estipula, a través de capítulos y su articulado, lineamientos específicos asociados a cada uno de los Reglamentos de Desarrollo Urbano.

Es menester comprender que dichas disposiciones no son permutables o modificables en los Reglamentos que conformen los Planes Reguladores, en tanto deben mantener congruencia con la normativa de mayor jerarquía a nivel nacional en materia de planificación urbana, la Ley N°4240.

Para efectos de mostrar de forma clara y concisa los aspectos innegociables establecidos por medio de dicha Ley de la República, se detallan a continuación, asociados a cada Reglamento; de igual forma se citan una serie de lineamientos correspondientes a recomendaciones, identificadas como tal.

4.1. Reglamento de Zonificación

4.1.1. Categoriza el área de planificación por zonas de uso del suelo: agrícola, industrial, comercial, residencial, público, u otros. Contemplar lo siguiente:

4.1.1.1. Las zonas residenciales se deben clasificar en unifamiliares y multifamiliares, asociado al cálculo de densidad. Recomendación: Para efectos de la aplicación de este lineamiento, se puede considerar las subzonas de Residencial Alta Densidad (ZRAD), Residencial Media Densidad (ZRMD) y Residencial Baja Densidad (ZRBD).

4.1.1.2. Definir la localización de cada una de las zonas.
Recomendación: Establecer en prosa la función u objetivo de cada zona.

4.1.1.3. Determinar el área y frente mínimo de los lotes por zona.

4.1.1.4. Fijar las restricciones urbanísticas para cada una de las zonas (altura, área de piso o área de construcción, retiros, cobertura).

4.1.1.5. Características, tamaño y ubicación de publicidad.

4.1.2. Identifica las zonas que se reserven para usos y desarrollos especiales: aeropuertos, sitios con valor histórico, áreas de conservación ambiental y las que generen peligrosidad por amenazas naturales.

4.1.3. Se deben elaborar los mapas, elementos gráficos y diagramáticos que complemente el texto dispositivo para cada zona.

4.1.4. Establece el requerimiento del certificado de uso de suelo para el aprovechamiento de cada predio, de manera que se acrediten los usos permitidos; así como la vigencia del mismo.

4.1.5. Define las condiciones y requisitos para los usos conformes, no conformes, condicionales y prohibidos.

4.1.6. Delimita los cuadrantes de ciudad y urbanos, para efectos de la cesión de área para uso público fijada en el artículo 40 de la LPU.

4.2. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones

4.2.1. Determina las condiciones para permitir operaciones de fraccionamientos y urbanizaciones en el área de planificación, contemplando los siguientes aspectos:

4.2.1.1. Adecuado acceso a calle pública.

4.2.1.2. Disposiciones para la lotificación y el amezanamiento.

4.2.1.3. Cesión de áreas para uso público por concepto de transformaciones del suelo.

4.2.1.4. Disponibilidad de servicios públicos indispensables para autorizar fraccionamientos y urbanizaciones.

4.2.1.5. Dimensiones y características de derechos de vía que enfrenten las propiedades a fraccionar, así como en proyectos de urbanización.

4.2.2. Puntualiza las modalidades de fraccionamientos que se admiten en el área planificación, condicionando a su ubicación respecto de los cuadrantes de ciudad y áreas previamente urbanizadas. El fraccionamiento simple y el fraccionamiento con fines urbanísticos tienen su asidero legal en la LPU, por lo que deben definirse según lo allí dispuesto, siempre asociados al cuadrante, por lo que es preciso su delimitación dentro del marco del plan regulador.

4.2.2.1. Fraccionamiento simple: se realiza **dentro** de cuadrantes de ciudades o en áreas previamente urbanizadas; no deben ceder área para uso público.

4.2.2.2. Fraccionamiento con fines urbanísticos: se realiza **fuera** de cuadrantes de ciudades y de áreas previamente urbanizadas; deben ceder área para uso público.

4.2.3. Si en los fraccionamientos con fines urbanísticos se pretende condicionar la cesión de área para uso público al número de lotes resultantes, pueden utilizarse los parámetros dispuestos en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones promulgado por el INVU, o ser incluso más restrictiva la disposición (menor cantidad de lotes a fraccionar, deben ceder); pero no más permisiva.

4.2.4. Tal como lo dispone la norma de alcance nacional, el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, pueden establecerse otras modalidades excepcionales de segregar, utilizando como referencia las disposiciones mínimas allí fijadas: fraccionamientos de lotes con frente menor a la norma, fraccionamiento excepcional para uso residencial, fraccionamiento de parcelas con fines agrícola, pecuarias, forestales o mixtas.

4.2.5. Por medio de la aplicación conjunta del Reglamento de Zonificación, su mapa, y el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan Regulador, se pueden fijar las zonas donde se admiten las figuras excepcionales de fraccionar, según los intereses del gobierno local:

4.2.5.1. Fraccionamientos de lotes con frente menor a la norma, en zonas comerciales y residenciales, donde se cuente con mayor infraestructura de bienes y servicios.

4.2.5.2. Fraccionamiento excepcional para uso residencial, en zonas residenciales.

4.2.5.3. Fraccionamiento de parcelas con fines agrícolas, pecuarias, forestales o mixtas, en la zona agropecuaria.

4.2.6. Se deben definir que, para aquellas servidumbres de paso constituidas previo a la entrada en vigencia del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones de alcance nacional (13 de setiembre del 2020), donde se pretenda generar nuevos lotes resultantes, corresponde la aplicación de las disposiciones del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, publicado en La Gaceta N°57 del 23 de marzo del 1983.

4.2.7. Define el requerimiento del visado municipal para el fraccionamiento de predios, así como las modalidades de fraccionar donde se deba gestionar el visado previo del INVU: fraccionamiento con fines urbanísticos, fraccionamiento excepcional para uso residencial y nuevos fraccionamientos provenientes de servidumbres de paso constituidas previo a la actualización del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.

4.2.8. Sobre la cesión de área para uso público, se tiene que observar lo siguiente:

4.2.8.1. Definir el porcentaje a ceder al uso público, para fraccionamientos y urbanizaciones (según su tipo), que atendiendo lo dispuesto en la LPU debe oscilar entre 5% y 20%. Recomendación: Establecer porcentajes de cesión fijos, ya sean diferenciados o no según la modalidad de la transformación del suelo, en procura de evitar que la persona desarrolladora opte siempre por el porcentual mínimo.

4.2.8.2. El porcentaje del área a ceder debe ser distribuida en juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en ese orden de prioridad.

4.2.8.3. La tercera parte de dicha área debe destinarse a parques; y un tercio de la misma, que nunca debe ser menor a 10.00 m² por lote o unidad habitacional, debe ser asignado a juegos infantiles. Los dos tercios restantes deben reservarse a facilidades comunales.

4.2.8.4. En urbanizaciones, la sumatoria del área a ceder para calles públicas, juegos infantiles, parques y facilidades comunales, no debe superar el 45% del área a urbanizar.

4.2.8.5. Las áreas de uso público, incluidas las calles, deben ser traspasadas a favor del dominio municipal.

4.2.8.6. Se exceptúa de la cesión de área el fraccionamiento en cuadrantes de ciudad y áreas previamente urbanizadas.

4.2.8.7. Se deben determinar las condiciones en que deben ser entregadas al gobierno local las áreas públicas producto de fraccionamientos o urbanizaciones; las áreas de juegos infantiles deben entregarse totalmente acondicionadas, enzacatadas y con el equipo requerido instalado.

4.2.9. Los proyectos de urbanización deben contar con la aprobación del INVU, del ICAA, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y del MINSA, de conformidad con el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

4.2.10. Pueden denegarse permisos para urbanizar predios, si el desarrollo se considera prematuro por no contar con facilidades y servicios públicos, o por su ubicación alejada de otras áreas habitadas. No obstante, si la persona urbanizadora se compromete a costear las obras fuera de propiedad para ofrecer los servicios necesarios, los proyectos con estas características deben ser aceptados para su análisis por parte de la municipalidad respectiva y el INVU.

4.2.10.1. Si el gobierno municipal tiene la anuencia de autorizar un proyecto de urbanización sin que las obras se den por concluidas, debe exigir una garantía de cumplimiento la persona desarrolladora, que se hace efectiva si 5 años después de la aprobación de los planos constructivos, si no se ejecutan las obras.

4.3. Reglamento Mapa Oficial

4.3.1. Establece disposiciones sobre las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, incluyendo aquellas asociadas a reservas, adquisición, uso y conservación.

4.3.2. Implica la elaboración de un plano o conjunto de planos donde se expresa la localización y dimensión de las áreas ya entregadas al dominio público, así como aquellas que se prevé sean destinadas al mismo

4.3.3. Para la elaboración del Mapa Oficial se recomienda:

4.3.3.1. Utilizar como base el mosaico catastral actualizado, si se cuenta con dicha herramienta.

4.3.3.2. Identificar terrenos existentes propiedad del gobierno local, clasificando según correspondan a calles públicas, parques, plazas, edificios, infraestructura comunal.

4.3.3.3. Determinar para cada terreno, obra o edificación, el número de plano catastrado, dimensiones, servicios disponibles, equipamiento existente y su estado.

4.3.3.4. Señalar aquellos predios propiedad privada que se pretendan reservar al uso público, así como sus restricciones en cuanto a fraccionamiento y transformación; de manera que no se modifiquen sus características ni se encarezca su adquisición.

4.3.4. La administración, incluido el mantenimiento, de los terrenos públicos identificados en el Mapa Oficial es responsabilidad de la municipalidad, que puede autorizar que determinadas porciones de esas áreas sean administradas directamente por las entidades estatales.

4.4. Reglamento de Renovación Urbana

4.4.1. Fija las normas que deben adoptarse para conservar, rehabilitar, remodelar o regenerar las áreas urbanas disfuncionales, cuya intervención se considere estratégica por parte de los gobiernos municipales o el Estado.

4.4.2. Las áreas a ser mejoradas a través de los lineamientos de este reglamento deben ser incluidas en el Mapa de Zonificación, señalándolas como Área de Renovación Urbana (ARU). Recomendación: Clasificar las áreas en los tipos de intervención que interese al gobierno local que se lleven a cabo, así como tener identificadas las causas existentes en cada área, que justifican dicho abordaje.

4.4.3. Las Áreas de Renovación Urbana deben ser comprendida como una categorización que se superpone sobre el Mapa de Zonificación, no como un uso de suelo; de manera que se distingan las áreas que pueden ser intervenidas por medio de este enfoque.

4.4.4. Se deben indicar las restricciones para fraccionar y construir que recaen sobre estas zonas, mismas que estarán en firme por 5 años desde la entrada en vigor del Plan Regulador, lapso en que deben ser subsanadas sus deficiencias; de no alcanzarse dicho objetivo en ese plazo, a los predios afectados por dicha zona se les deben aplicar los requisitos comunes, según su ubicación.

4.4.5. La LPU habilita la posibilidad de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado, siempre que se gestione como una iniciativa de renovación urbana; se deben definir los mecanismos y lineamientos normativos para hacerlo posible, en el marco de este Reglamento de Desarrollo Urbano.

4.4.6. Cuando la intervención requiera el reajuste de terrenos, se debe disponer un convenio entre las partes involucradas, de manera que se precisen su reubicación, traslado a otra área y las compensaciones de dinero o especie.

4.4.7. Tanto para el instrumento de gestión de suelo de reajuste de terrenos, como para cualquier otro que se pretenda instaurar en el marco de la renovación urbana, es preciso reglamentarles, de modo tal que las variables ligadas a su aplicación sean fijadas por medio del Plan Regulador.

4.4.8. Si se pretenden incorporar en este Reglamento del Plan Regulador los instrumentos de gestión de suelo que determina el Reglamento de Renovación Urbana promulgado por el INVU, es requerido que se definan para cada uno las disposiciones y regulaciones necesarias para su aplicación; no debe interpretarse erróneamente que las regulaciones se emitirán posteriormente, toda vez que el instrumento para establecerlas es el Plan Regulador local.

4.5. Reglamento de Construcciones

- 4.5.1. Regula los conceptos básicos y requisitos mínimos en la planificación y construcción de edificaciones y obras de infraestructura urbana, en el diseño de arquitectura e ingeniería.
- 4.5.2. Es de suma relevancia observar lo dispuesto en la Ley de Construcciones, Ley N°833, que si bien no es no la norma de la que se origina el Reglamento de Construcciones, si es la mayor jerarquía en la materia, por lo que deben acatarse los lineamientos allí dispuestos. En efecto, dicha Ley y la LPU establecen el requerimiento del permiso de construcción otorgado por la municipalidad respectiva, para toda obra constructiva a realizarse, según las restricciones urbanísticas aplicables: alineamientos, retiros, cobertura, altura, densidad.
- 4.5.3. Adicionalmente, en materia constructiva se tiene basta regulación de alto rango jerárquico, como leyes de la República, Decretos Ejecutivos, estatutos, reglamentos de entes descentralizados y demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas; que disponen lineamientos específicos según su naturaleza, y deben ser referenciados en el contenido del Plan Regulador, al tener su aplicación alcance nacional. Se recomienda entonces realizar un análisis previo de la normativa que está relacionada a cada tipo de edificación

5. Estructura

Se recomienda que la estructura de los Reglamentos de Desarrollo Urbano persiga el objetivo de facilitar a la persona usuaria de la norma su interpretación y abordaje. A continuación, se desarrollan los aspectos básicos que se recomienda considerar para la organización de dichos cuerpos normativos.

5.1. Numeración

Para la categorización de contenidos, se recomienda estructurarles en capítulos (números romanos), secciones (números ordinales), artículos e incisos (números arábigos), en ese orden atendiendo la jerarquía de la materia a desarrollar. Para los dos últimos se recomienda además utilizar el sistema de numeral decimal para la codificación del articulado, sus incisos y subincisos.

Para efectos de comprensión, se dispone del siguiente ejemplo:

CAPÍTULO II.	(Título del capítulo)
..... Sección Primera.	(Título de la sección)
..... Artículo 5.	(Título del artículo)
..... Artículo 6.	(Título del artículo)
..... Sección Segunda.	(Título de la sección)
..... Artículo 7.	(Título del artículo)
..... Artículo 8.	(Título del artículo)
CAPÍTULO III.	(Título del capítulo)
..... Artículo 9.	(Título del artículo)
..... Artículo 10.	(Título del artículo)
..... 1.	(Inciso)
..... 2.	(Inciso)
..... 2.1.	(Subincisos)

Tanto los capítulos, las secciones como los artículos, deben poseer un título, es decir, una breve descripción de lo que será su contenido.

Se aclara, tal como se muestra en la ejemplificación de “CAPÍTULO III”, que no necesariamente se deben incluir las secciones en la estructura de la reglamentación; sin embargo, se hace referencia a su funcionalidad cuando se requiera clasificar el contenido a desarrollar en un mismo capítulo, de manera que con dicha disposición se facilite su interpretación.

5.2. Aspectos Generales

La finalidad de los aspectos generales es agregar aquellos elementos introductorios que se requieran para la aplicación de cada Reglamento de Desarrollo Urbano; se recomienda que se ubiquen dentro de la regulación en un mismo capítulo, contemplando aspectos como los detallados a continuación.

5.2.1. Objetivo

Todo Reglamento de Desarrollo Urbano debe definir la finalidad del mismo, atendiendo lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana para cada caso.

Se debe redactar haciendo uso de un verbo en infinitivo, por ejemplo: fijar, especificar, definir, establecer, promover, entre otros. En la estructura del reglamento, el objetivo corresponde al artículo primero que lo conforman: “*Artículo 1. Objetivo*”

5.2.2. Ámbito de aplicación

Determina el alcance de la aplicabilidad del reglamento, tanto en la materia que lo abarca, como los límites del territorio jurisdiccional donde se debe aplicar; lo anterior en el supuesto que no se esté ante el escenario de un Plan Regulador Total. De igual forma, se recomienda que defina las limitaciones al mismo, es decir, donde no es aplicable.

5.2.3. Referencias normativas

En este apartado, que se insta corresponda a un artículo, se recomienda apuntar los documentos oficiales que complementen la aplicación de los lineamientos de cada Reglamento de Desarrollo Urbano, tales como Leyes de la República, Decretos Ejecutivos, Directrices; que deben ser consultados para la idónea interpretación y aplicación de los mismos.

Las referencias se deben hacer en orden cronológico y según la jerarquía normativa de nuestro ordenamiento jurídico, a través de incisos, indicando nombre de la ley, decreto ejecutivo o directriz, número que le identifica, y fecha de oficialización; por ejemplo: “1) *Ley de Construcciones, N°833, del 2 de noviembre de 1949*”.

Si posteriormente, en el articulado de la reglamentación, es requerido citar alguna norma, únicamente debe indicarse el artículo, nombre completo y el número de ley, decreto o directriz; por ejemplo: “...según lo disponen los Artículos 87 y 88 de la Ley de Construcciones, Ley N°833”.

Además, en procura de mantener vigente el contenido de los Reglamentos, se sugiere al referenciar norma, agregar la cita “...y sus reformas o normativa que le sustituya”.

5.2.4. Definiciones, Acrónimos y Simbología

Se recomienda que estos tres aspectos sean desarrollados en dos artículos separados, en procura, como se indicó, de facilitar la comprensión de la norma.

5.2.4.1. Definiciones: Corresponden a aquellos términos utilizados en el cuerpo del reglamento, que se considera requieren ser expuestos para la comprensión del mismo. Se disponen en orden alfabético, numeradas por medio de incisos, en resaltado el concepto a definir, separado por dos puntos. Ejemplo: “**79) Zonificación:** Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.”

Por jerarquía normativa, deben aplicarse e incluirse las definiciones contenidas en Leyes de la República y Decretos Ejecutivos, relacionadas a la materia que regula cada Reglamento de Desarrollo Urbano, y en general en el Plan Regulador. Las definiciones no deben contener disposiciones dentro de su contenido.

5.2.4.2. Acrónimos y Simbología: Lleva relación con aquellas abreviaturas o símbolos requeridos para la interpretación del reglamento. Los acrónimos se orientan en orden alfabético; luego los símbolos, de existir. Los acrónimos y símbolos deben ir en resaltado, numerados a través de incisos.

Ejemplo: **13) ZMT:** Zona Marítimo Terrestre

14) m²: Metro cuadrado

5.2.5. Otros lineamientos

En el capítulo asociado a los aspectos generales, se pueden incluir adicionalmente aquellos artículos cuyo contenido dirija y oriente respecto de la aplicación general del Reglamento de Desarrollo Urbano, en congruencia con los intereses del gobierno local, tales como los asociados a la responsabilidad profesional y municipal, infracciones, sanciones, regulaciones de aplicación voluntaria.

5.3. Contenido Técnico

Comprende todos aquellos lineamientos técnicos asociados a la materia de cada Reglamento de Desarrollo Urbano, apegados al contenido de la Ley de Planificación Urbana.

Incluye las características de las operaciones a realizar según las potestades normativas, así como los requisitos que deben ser cumplidos para dichas gestiones.

Se recomienda estructurar el contenido abordando los aspectos a regular desde la generalidad a la especificidad, agrupando temáticas

en secciones, si se considera necesario para una mejor comprensión. Como se indicó, la jerarquía para desarrollar el contenido técnico es a) capítulos, b) secciones, c) artículo; d) incisos del articular, y subincisos de requerirse.

5.4. Disposiciones Transitorias

Define las regulaciones aplicables a las situaciones jurídicas previas a la implementación de los Reglamentos de Desarrollo Urbano, con la intención de evitar conflictos normativos; es decir, estas disposiciones deben regular en forma temporal determinadas situaciones, con la intención de brindar a estas un tratamiento diferenciado y excepcional, asociado a la temporalidad. Resulta de suma importancia que los Reglamentos de Desarrollo Urbano contemplen estos lineamientos de forma clara y concisa, previendo los escenarios donde las nuevas regulaciones generen implicaciones a situaciones consolidadas.

Establecen además la derogatoria de la norma previa, de existir, así como la fecha de su entrada en vigencia, según su publicación en el Diarios Oficial La Gaceta, según lo manda el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Pueden ser definidas por medio de numeración romana o por números ordinales: “*Transitorio I*” o “*Transitorio Primero*”.

5.5. Anexos

Es aquella información adicional que se incluye al final del reglamento, comprendida por herramientas que complementan su aplicación; puede incluir imágenes, datos, mapas, referencias, infografías, diagramas, documentos citados o glosarios.

Los anexos se disponen según el orden en que se citan en el texto de la norma, por medio de las letras del alfabeto; se identifican con la palabra “ANEXO” en mayúscula, y además con un encabezado que oriente sobre su contenido. Ejemplo: “ANEXO A. Mapa del Reglamento de Zonificación

6. Aspectos de forma y redacción

Los lineamientos que se fijan en las regulaciones que conforman un Plan Regulador deben ser ante todo concisos, de modo que puedan ser comprendidos con facilidad por los individuos en general. Si bien los Reglamentos de Desarrollo Urbano contienen aspectos técnicos y jurídicos, deben desarrollarse procurando su forma más práctica, evitando caer en complejidades innecesarias para su entendimiento.

Con la intención de alcanzar dicho propósito, se detallan los siguientes aspectos relevantes, de forma y redacción:

6.1. Tiempo verbal

Para la redacción de disposiciones normativas, pueden ser utilizados las siguientes formas verbales:

6.1.1. Futuro del indicativo: Se utiliza para expresar sentido de obligación de una acción futura o supuesta, puede acompañarse del verbo ser; ejemplo “*se impondrá*”.

6.1.2. Presente del imperativo: Indica órdenes, mandatos y peticiones en tiempos presente; ejemplo “*se impone*”

6.1.3. Infinitivo: Se usa para expresar una norma, se presentan de forma no conjugada; ejemplo “*imponer*”,

No obstante, la recomendación es redactar, en lo posible, los enunciados en tiempo presente; y utilizar el mismo tiempo verbal en la construcción de una idea, ya sea en oraciones o párrafos.

6.2. Disposiciones imperativas y facultativas

El contenido de los Reglamentos de Desarrollo Urbano debe mostrar con claridad aquellas disposiciones cuyo carácter es imperativo, es decir, expresa una obligación o deber, de manera tal que se manifieste la imposición de una acción o prohibición.

Los lineamientos facultativos corresponden a aquellos que no son necesarios, que pueden hacerse, pero no responde a un requerimiento; este carácter en las normas se manifiesta usualmente al habilitar una acción por medio del verbo *poder*.

6.3. Sentido positivo y negativo de las regulaciones

Las normas pueden ser planteadas en sentido negativo y positivo. Si en un mismo artículo se deben mostrar ambos contextos (lo que se admite y lo que no), se exhorta anteponer las disposiciones positivas, siempre que se encuentre dentro de las posibilidades, según el aspecto a regular; y posteriormente hacer referencia a la prohibición.

Lo anterior exceptuando aquellos artículos cuyo contenido lleve relación directa con situaciones no permitidas.

6.4. Tabulación

Se recomienda el uso de tablas cuando, por la complejidad y variedad de la información a mostrar, resulte más eficiente y compresible su representación por medio de la agrupación de la columnas y filas.

Ya sea que la tabla se encuentre inmersa dentro del articulado, o corresponda a un elemento anexo de la regulación, es preciso que se cuente con un párrafo introductorio en prosa, que oriente sobre su contenido.

Cada tabla debe tener un título, ya sea en la parte superior o inferior, enumerado, en letra resaltada. Ejemplo: “**Tabla 1. Cálculo de número máximo de unidades habitacionales**”.

Se recomienda que las tablas se dispongan de forma completa en una misma página; de no ser posible, se debe mantener la misma estructura, de manera que se muestre de forma clara la información. Además, en caso de requerirse notas aclaratorias al contenido de la tabla, puede referenciarse por medio de asteriscos (*).

6.5. Remisiones a otra norma

Si dentro de un mismo Reglamento de Desarrollo Urbano se requiere en un artículo la remisión a otro, se recomienda indicar no sólo su número, sino también la descripción del título. Lo anterior con la finalidad de eludir imprecisiones en la referencia, en caso que por motivos de reforma a la misma se modifique su numeración.

Adicionalmente, si ya se regularon aspectos específicos en un artículo, y los mismos aplican de igual forma para una materia normada en otro capítulo, la recomendación es no volver a disponer todo su contenido, sino efectuar la remisión al artículo, indicando que para ese escenario aplican las disposiciones señaladas en el “*Artículo 14. (Título del artículo)*”.

6.6. Tabla de contenidos e índices

Con el fin de facilitar la búsqueda de información en los Reglamentos, se recomienda el uso de tablas de contenidos e índices, de modo tal que la estructura y planificación del documento pueda visualizarse por medio de estas herramientas, con orden o coherencia.

Como primer elemento, se tiene la tabla de contenidos, a la que se le asigna dicho título, que se dispone justo después de la portada y contraportada del documento. Debe reflejar la estructura del Reglamento, señalando en niveles esquemáticos los capítulos, secciones y artículos, organizados en el mismo orden en el que aparecen en el documento, con el número de página donde empieza su contenido.

Tabla de contenidos	
CAPÍTULO I.	(Título del capítulo)..... 12
Sección Primera.	(Título de la sección) 12
Artículo 1.	(Título del artículo) 12
Artículo 2.	(Título del artículo) 13
Sección Segunda.	(Título de la sección) 13
Artículo 3.	(Título del artículo) 13
Artículo 4.	(Título del artículo) 14
CAPÍTULO II.	(Título del capítulo)..... 14

Posteriormente, de requerirse, se colocan los índices de tablas e ilustraciones, identificándolas en orden numérico, según su aparición en el Reglamento, con el respectivo número de página.

Índice de tablas	
Tabla 1.	(Descripción de tabla)..... 16
Tabla 2.	(Descripción de tabla).....22
Tabla 3.	(Descripción de tabla).....25

Índice de ilustraciones /figuras	
Figura 1.	(Descripción de ilustración) 18
Figura 2.	(Descripción de ilustración) 25
Figura 3.	(Descripción de ilustración) 27

6.7. Disposiciones varias

Con la intención de velar por la seguridad jurídica de los Reglamentos de Desarrollo Urbano de los Planes Reguladores, se recomienda no incorporar información a través de notas al pie de página; por el mismo motivo, los Reglamentos no deben utilizar paréntesis “()”.

En efecto, la norma debe perseguir el objetivo de mostrar tal claridad, que no requiera de dichas puntuaciones con uso explicativo para su comprensión

7. Definiciones

Para los efectos de comprensión de la presente guía, los términos siguientes tienen el significado que se indica provenientes de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240, los Reglamentos de Desarrollo Urbano de alcance nacional, y demás instrumentos oficializados por el INVU.

7.1. Área de Planificación

También denominada como área a planificar, es el territorio delimitado por los gobiernos municipales para ser regulado mediante el instrumento de planificación local, dentro de su jurisdicción y en ejercicio de sus competencias para ordenar el desarrollo de áreas urbanas y rurales. Esta área puede extenderse a otros sectores del cantón cuando existan razones justificadas para aplicar un régimen de control específico, conforme al artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

7.2. Área previamente urbanizada

Todas aquellas urbanizaciones cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada y recibida por la municipalidad.

7.3. Construcción

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

7.4. Densidad

Relación entre número de habitantes por hectárea en una superficie destinada a uso residencial, que determina la ocupación del suelo. En el Plan Regulador, la densidad puede expresarse mediante el número de habitantes por hectárea, el número de unidades habitacionales por predio, el número de dormitorios por predio o el área del predio entre el lote mínimo reglamentario según la zona.

7.5. Equipo Planificador

Grupo multidisciplinario de profesionales designados o contratados por la municipalidad, responsables de llevar a cabo el proceso integral o tareas específicas para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, enfocados en la elaboración de los productos entregables que lo componen, de conformidad con la normativa vigente.

7.6. Fraccionamiento

División de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

7.7. Mapa Oficial

Representación Cartográfica de un Área de Planificación en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales. Este mapa puede incluir información sobre límites territoriales, infraestructuras, servicios públicos y zonas de uso del suelo, sirviendo como referencia para la planificación y la toma de decisiones en políticas públicas.

7.8. Plan Regulador

Instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

7.9. Reglamentos de Desarrollo Urbano Local

Conjuntos de normas y disposiciones adoptadas por los gobiernos municipales con el objetivo de operativizar y hacer efectivo el Plan Regulador. Estos reglamentos establecen criterios técnicos y jurídicos para ordenar, regular y orientar el desarrollo territorial dentro del área de planificación.

7.10. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional

Conjuntos de normas y disposiciones dictadas por el INVU, con el propósito de establecer criterios técnicos y jurídicos para ordenar, regular y orientar el desarrollo territorial en los cantones que no cuentan con un Plan Regulador. Los reglamentos de alcance nacional tienen carácter supletorio, sirviendo para complementar o suplir aquellos aspectos no contemplados en el instrumento de planificación local, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.

7.11. Renovación Urbana

Proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

8. Acrónimos

7.12. Urbanización

Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

7.13. Uso condicional

Corresponde a aquel uso sujeto a autorizaciones expresas, no solo de la municipalidad respectiva, sino de otras instancias, según facultades brindadas por leyes o reglamentos.

7.14. Uso conforme

Es todo aquel uso listado como permitido, asociado a las zonas definidas en el Plan Regulador.

7.15. Uso no conforme

Es todo aquel que no se encuentre listado como permitido ni condicional y que, sin embargo, existía de hecho previo a la entrada en vigor del Plan Regulador.

7.16. Uso prohibido

Corresponde a aquel que no puede constituirse como “no conforme” ni como “condicional”, por lo que no es admitida su implementación.

7.17. Zonificación

División de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

Para los efectos de la interpretación de esta guía, se disponen los siguientes acrónimos.

8.1. ICAA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

8.2. INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

8.3. LPU: Ley de Planificación Urbana

8.4. MINSA: Ministerio de Salud

9. Referencias

Asamblea Legislativa República de Costa Rica. (1968). Ley N°4240. Por la cual se expide la Ley de Planificación Urbana. Gaceta N°274, 15 de noviembre.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=35669&nValor3=80861&strTipM=TC

Reglamento de Renovación Urbana (2017). Alcance N°121 a La Gaceta N°103, 01° de junio; y sus reformas.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC

Reglamento de Construcciones (2018). Alcance N°62 a La Gaceta N°54, 22 de marzo; y sus reformas.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86209&nValor3=111701&strTipM=TC

Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (2019). Alcance N°252 a La Gaceta N°216, 13 de noviembre; y sus reformas.

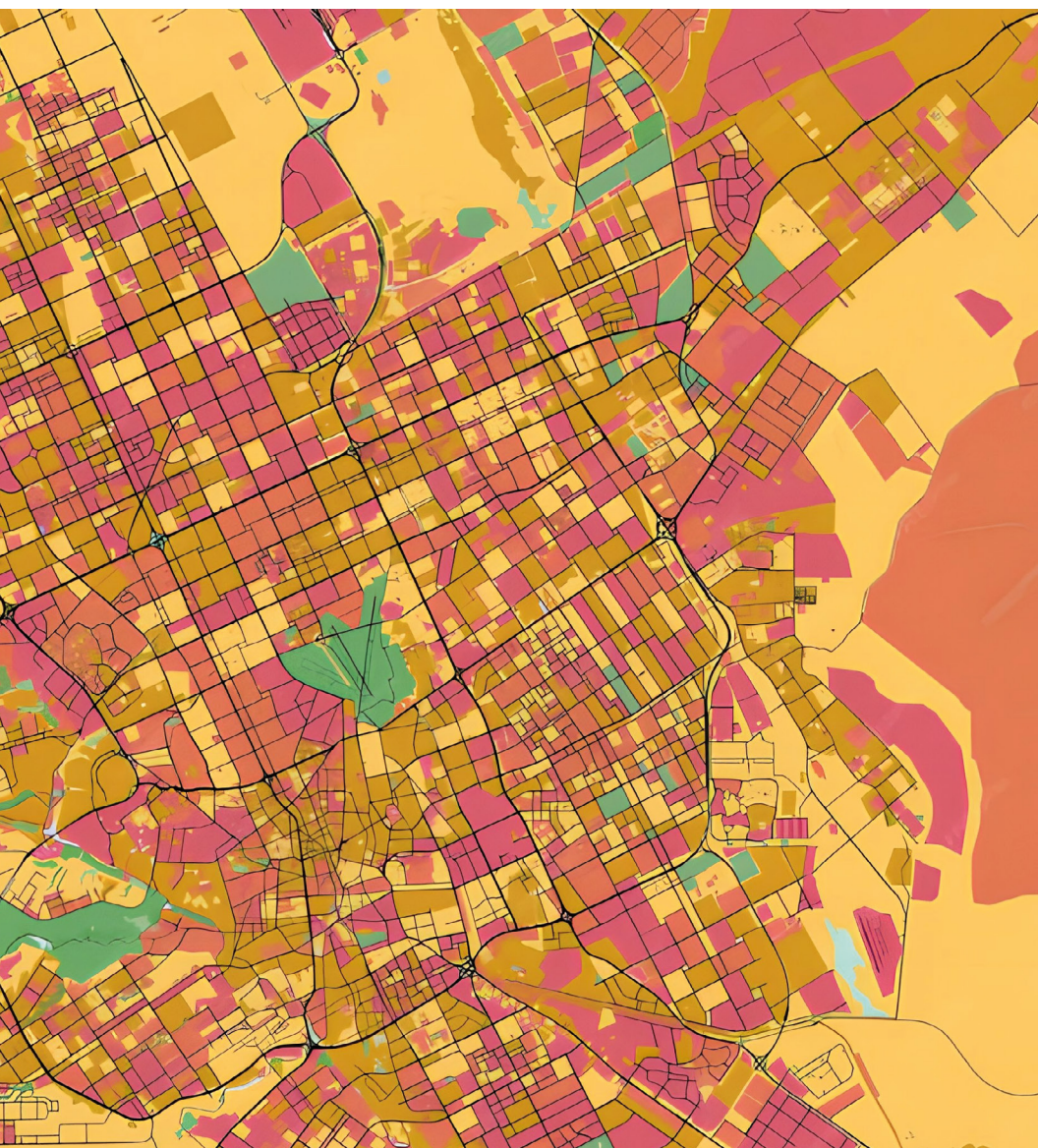
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=90010&nValor3=122277&strTipM=TC



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5,
San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 4037-6300
www.invu.go.cr



Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores



Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores

Tabla de contenidos

1. Introducción.....	7
2. Aspectos generales.....	9
3. Recopilación de información para la elaboración de cartografía.....	11
3.1. Fuentes oficiales de información a nivel nacional.....	11
3.2. Fuentes de información municipal.....	16
3.3. Información requerida en campo.....	19
4. Atlas cartográfico del Plan Regulador.....	21
4.1. Mapa base.....	21
4.2. Atlas cartográfico del diagnóstico.....	22
4.3. Atlas cartográfico de la propuesta.....	31
5. Estructura de la representación cartográfica.....	35
5.1. Formato de la representación cartográfica.....	35
5.2. Elementos de conformación de un mapa.....	38
6. Plantillas para mapas.....	50
7. Presentación de archivos de información.....	51
7.1. Nomenclatura y Almacenamiento.....	51
8. Instrumento de verificación.....	57
9. Definiciones.....	61
10. Acrónimos.....	68
11. Referencias.....	70

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores

Primer edición, San José, Costa Rica

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 4037–6300

Web: www.invu.go.cr



Índice de tablas

Tabla 1.	Nodos RNP-IGN-Entidades en el SNIT	12
Tabla 2.	Nodos Municipales en el SNIT	19
Tabla 3.	Códigos RGB para Zonificación.....	33
Tabla 4.	Instrumento de Verificación de la Cartografía en Planes Reguladores	60

Índice de figuras

Figura 1.	Plantilla vertical.....	36
Figura 2.	Plantilla horizontal	37
Figura 3.	Márgenes de Mapa.....	39
Figura 4.	Título del mapa	40
Figura 5.	Grilla del Mapa. Coordenadas Métricas.....	41
Figura 6.	Leyenda o Simbología	42
Figura 7.	Etiquetado de las geometrías de Punto, Línea y Polígono	44
Figura 8.	Escala Numérica.....	45
Figura 9.	Escala Gráfica.	45
Figura 10.	Representación de créditos.....	46
Figura 11.	Representación del norte.	47
Figura 12.	Diagrama de ubicación.....	48
Figura 13.	Logo Institucional.....	49

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 5, inciso f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo N°1788 del 24 de agosto de 1954, así como el Artículo 7, inciso 3) de la Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de noviembre de 1968, acuerda en Sesión Ordinaria N°JDINVU-028-2025, Artículo III, inciso 1) del 06 de noviembre del año 2025, aprobar la “Guía para la elaboración de Cartografía de Planes Reguladores” asociada a la actualización del “Manual de Planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial (MAPRIOT)”, que textualmente dice lo siguiente:

1. Introducción

El presente documento corresponde a la **Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores**, elaborada por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en atención al mandato dado por la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 (LPU), de asesorar y brindar asistencia en lo que convenga al establecimiento y fomento de la planificación urbana, así como ejercer vigilancia del debido cumplimiento de las normas comprendidas en dicho cuerpo normativo.

Tal como se aborda en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (MAPRIOT), y de conformidad con la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, el proceso de elaboración de un Plan Regulador incluye productos fundamentales como el **Diagnóstico**, el Pronóstico y la **Propuesta**. Esta última se compone de la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Estos productos constituyen componentes clave para la planificación territorial y son esenciales para la efectiva implementación de los Planes Reguladores en los territorios.

La información comprendida en la presente guía se elabora con fines pedagógicos por la Unidad de Asesoría y Capacitación del Departamento de Urbanismo, está dirigida a los gobiernos municipales y al equipo planificador para orientarles en la formulación, actualización y modificación de Planes Reguladores, con énfasis en el contenido y organización del Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial y el Atlas Cartográfico de la Propuesta. Además de establecer los aspectos mínimos que deben ser considerados conforme al marco jurídico nacional, la guía ofrece sugerencias sobre la estructura y el contenido de los mapas que conforman los Atlas Cartográficos.

Así mismo, el presente documento tiene como aspecto primordial, ofrecer un marco claro y detallado para la creación de cartografía vinculada a los procesos de Diagnóstico y Propuestas del Plan Regulador, los cuales son instrumentos clave en la ordenación y desarrollo del territorio.

Dicha guía desarrolla características básicas que debe de contener una representación cartográfica como lo es un “Mapa”, que integre los conocimientos geoespaciales con los criterios legales y urbanísticos pertinentes, garantizando que los resultados sean no solo precisos, sino también útiles y comprensibles para los distintos actores involucrados en la gestión del territorio, dicho esto, se hace especial énfasis en la definición de estándares de calidad, precisión, simbología y contenido cartográfico, como también la comprensión visual de elementos que aseguran la efectividad y la coherencia de los planes reguladores

2. Aspectos generales

La planificación del territorio tanto urbano como rural, es un componente esencial para el desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades y centros menores. Es por lo anterior, que la cartografía representa un rol fundamental en procesos de planificación territorial, ya que detalla de manera visual y clara la información geoespacial, sirviendo de base para la toma de decisiones en cuanto a los usos del suelo, infraestructura y servicios públicos, y demás aspectos. La cartografía es mucho más que una simple representación gráfica; es una herramienta estratégica que facilita la interpretación del territorio, brindando soporte técnico a los procesos de gestión de un área de planificación para un Plan Regulador.

En consecuencia, una cartografía elaborada de manera correcta no solo cumple con los estándares y elementos básicos de representación, sino que también es de fácil entendimiento para los usuarios, al ser clara, concisa y de fácil comprensión, permitiendo a los gobiernos municipales, equipos planificadores y público en general, visualizar y analizar adecuadamente las características y necesidades del territorio.

La cartografía como disciplina que se ocupa del estudio, diseño, elaboración y análisis de mapas y representaciones gráficas de la superficie terrestre desempeña un papel fundamental en la elaboración de los Planes Reguladores, ya que estos se componen, entre otros elementos, de mapas que organizan visualmente la información necesaria para la planificación territorial. En esa línea, el artículo 1 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, establece que un Plan Regulador es:

“Plan Regulador: El instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas”.

Esta definición subraya la necesidad de incluir mapas como componentes esenciales del Plan Regulador, los cuales permiten plasmar

gráficamente la información relevante para el ordenamiento territorial. Por consiguiente, en el entendido que un mapa es la representación geográfica de la Tierra o parte de ella sobre una superficie plana, para los fines requeridos, el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (MAPRIOT) define el Atlas Cartográfico de la siguiente manera.

“Atlas cartográfico: Documento que forma parte del Plan Regulador y contiene un conjunto de mapas georreferenciados, elaborados con la proyección oficial CRTM-05 o la proyección vigente al momento de su realización. Este atlas organiza los mapas en colecciones temáticas que facilitan el análisis y la planificación del territorio.”

Considerando lo indicado por la Ley de Planificación Urbana y las definiciones anteriores, para la elaboración de un Plan Regulador se requiere una diversidad de mapas que representen aspectos específicos del territorio. Estos mapas se agrupan en atlas cartográficos, que constituyen herramientas indispensables para constatar el cumplimiento de las disposiciones legales y facilitar la comprensión del Plan.

La elaboración de atlas cartográficos no solo garantiza el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley de Planificación Urbana, sino que también facilita la comunicación efectiva entre los gobiernos locales, los equipos planificadores y la ciudadanía. Al organizar los mapas en colecciones temáticas, se promueve una mejor comprensión y un análisis más eficiente del territorio. De este modo, los atlas cartográficos se convierten en instrumentos esenciales para la gestión territorial, al permitir una visión integral y sistemática de las condiciones actuales y futuras del espacio planificado.

Para operativizar el cumplimiento de los requerimientos del Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 en materia de la representación cartográfica, el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (MAPRIOT), establece la importancia de incorporar al menos los siguientes Atlas Cartográficos:

- **Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial.**
- **Atlas Cartográfico de la Propuesta.**

3. Recopilación de información para la elaboración de cartografía

La recopilación de información constituye un paso esencial en la elaboración de la cartografía de los Planes Reguladores, ya que de ella depende la precisión y confiabilidad de las representaciones gráficas del territorio. Este proceso requiere la integración de datos geoespaciales, catastrales y otros elementos técnicos provenientes de diversas fuentes oficiales y registros, tanto a nivel nacional como municipal, complementados con información obtenida en campo. Dichos datos, almacenados en repositorios oficiales, permiten a las municipalidades y equipos planificadores tomar decisiones fundamentadas para garantizar que los planes reflejen fielmente las condiciones y necesidades del territorio. Este capítulo describe fuentes oficiales a nivel nacional y municipal, además de información requerida en campo.

3.1. Fuentes oficiales de información a nivel nacional

Las fuentes oficiales de información a nivel nacional proporcionan datos geoespaciales indispensables para la elaboración de la cartografía de los Planes Reguladores. A través de plataformas tecnológicas, estas fuentes facilitan el acceso a información necesaria para la planificación urbana y territorial. A continuación, se describen fuentes disponibles y su utilidad en este proceso.

3.1.1. Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT)

El geo-portal del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) es una plataforma tecnológica clave para la creación, acceso y uso de información geográfica actualizada. Esta herramienta permite consultar datos a nivel nacional, regional y local, proporcionando una fuente centralizada de información geoespacial. Los datos disponibles provienen tanto de instituciones públicas como de actores privados, como empresas y personas técnicas y profesionales, lo que enriquece la base de información.

Para facilitar el acceso, los geo-servicios que proporciona el Instituto Geográfico Nacional a través del geo-portal del SNIT se han organizado en grupos de nodos para conformar la Infraestructura de Datos de Costa Rica (IDECORI), el cual se basa en información que provee las entidades o instituciones públicas y privadas, donde dicha información puede ser descargable por medio de capas georreferenciadas en el siguiente enlace: SNIT (snitcr.go.cr). Ver Tabla 1

Nodos RNP-IGN	Instituto Geográfico Nacional (IGN) Registro Inmobiliario (RI)
Nodos Entidades	Academia e investigación Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos Bomberos de Costa Rica Comisión Nacional de Emergencias (CNE) Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) Consejo Nacional de Vialidad (CONAVI) Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) Instituto Costarricense de Turismo (ICT) Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) Instituto del Café de Costa Rica (ICAFE) Instituto sobre Alcoholismo y Farmacodependencia (IAFA) Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) Ministerio de Educación Pública (MEP) Ministerio de Hacienda – Órgano de Normalización Técnica (MH-ONT) Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE) Servicio Nacional de Aguas Subterráneas Riego y Avenamiento (SENARA)

Tabla 1. Nodos RNP-IGN-Entidades en el SNIT

3.1.2. Dirección de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE)

El Sistema Nacional de Información para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico (SINIGIRH), proporcionado por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE), es una plataforma que reúne datos geoespaciales clave relacionados con el uso y gestión del agua en el país. Este sistema incluye información sobre derechos de uso del agua, vertidos, acuíferos, concesiones y otros aspectos cruciales para la planificación y gestión sostenible de los recursos hídricos.

Además, ofrece un conjunto de datos detallados que abordan aspectos específicos del recurso hídrico, tales como la ubicación de los sitios con dictámenes sobre el punto inicial de un tramo de escurrimiento o brote de agua. También dispone de datos sobre los puntos de medición de caudal, así como información sobre pruebas de bombeo en áreas donde se han perforado pozos y puntos de toma para el aprovechamiento de aguas superficiales y subterráneas en el territorio nacional.

El Sistema Nacional de Información para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico, dispone de datos geoespaciales que pueden ayudar a la planificación urbana de un territorio, y así conocer de manera espacial, los derechos de uso del agua, vertidos, acuíferos y concesiones que brinda el MINAE. Lo anterior, puede ser consultado desde el siguiente enlace web: [SINIGIRH - Sistema Nacional de Información para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico](#).

3.1.3. Sistema de Información Geográfica, Hábitat y Territorio (SIGHAT)

El Sistema de Información Geográfica, Hábitat y Territorio (SIGHAT) es una plataforma digital desarrollada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), la cual permite a la ciudadanía en general, el poder acceder de manera interactiva y sencilla a información geoespacial oficial relacionada con el ordenamiento territorial del país.

A través del SIGHAT, los usuarios pueden consultar el estado actual de los planes reguladores de cada cantón. Esta herramienta permite verificar si un cantón cuenta con un instrumento de planificación local,

ya sea de forma total o parcial, así como conocer su fecha de creación, publicación en *La Gaceta* y si se encuentra en proceso de elaboración o actualización. El SIGHAT puede ser consultado en el siguiente enlace web: [SIGHAT - Portal-INVU](#).

3.1.4. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) es la entidad encargada de la recopilación, análisis y divulgación de información estadística y oficial en el país. En cuanto a la información geoespacial y su disponibilidad para los Sistemas de Información Geográfica (SIG), ofrece diversas capas de datos o información que puede ser de utilidad para la gestión y planificación en materia urbana de un territorio determinado, sea este un distrito, cantón o región, que permiten realizar análisis geoespaciales detallados.

De lo anterior se puede recopilar amplia información en materia poblacional, y su distribución en el país, además, se puede detallar la ubicación de las vivienda o cantidad de vivienda en un espacio o predio (multifamiliar), como también indicadores de pobreza, desigualdad, educación, empleo y acceso a la salud, así como información en materia agropecuaria del país.

El INEC proporciona capas geoespaciales y plataformas como el “Geovisor” que muestra y detalla por cantón la información poblacional, como la densidad o bien la cantidad de vivienda por hectárea. Todo la información puede ser recopilada desde el siguiente enlace web: [Estimación de Población y de Vivienda 2022](#), o bien recopilar la información por medio de una solicitud directamente a la institución, estos servicios están disponibles en formatos que pueden ser utilizados por SIG, como archivos shapefile (SHP), entre otros, permitiendo su integración en los distintos software de SIG.

3.1.5. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) es la entidad gubernamental encargada de liderar las políticas y directrices relacionadas con el ordenamiento territorial y los asentamientos

humanos en Costa Rica. Su labor se enfoca en facilitar el acceso a viviendas adecuadas, ajustadas a las necesidades de los distintos grupos socioeconómicos, dentro de un marco de planificación integral y sostenible para el desarrollo del país. Además, el MIVAH proporciona información cartográfica detallada sobre bonos de vivienda, organizada en seis visores de mapas que abarcan diferentes territorios, tanto dentro del Gran Área Metropolitana (GAM) como fuera de ella.

La plataforma en línea posee la característica de que los usuarios puedan acceder a información georreferenciada sobre las principales gestiones del ministerio, clasificadas según diversas temáticas de interés, lo que facilita el acceso a datos clave para la toma de decisiones en materia de vivienda y planificación territorial. Lo anterior puede ser consultado en el siguiente enlace: [MIVAH: Información Geoespacial](#)

Por otro lado, una de las principales herramientas que ofrece el MIVAH es “GeoExplora”, una plataforma que promueve el intercambio de información geoespacial relacionada con el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, con el objetivo de mejorar y fomentar la participación ciudadana, brindando acceso a datos territoriales y urbanos basados en evidencia.

A través de esta herramienta, se busca facilitar el acceso a la información geoespacial para la población costarricense y optimizar los servicios públicos proporcionados por las diversas instituciones que interactúan directamente con un área determinada, por ejemplo, un parque; con el objetivo de propiciar el acceso de la información geoespacial a la población costarricense, así como mejorar los servicios públicos brindados por dichas instituciones. A manera de consulta y visualización se puede acceder al siguiente enlace que brinda el MIVAH: [GeoExplora \(arcgis.com\)](#).

3.1.6. Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT)

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), a través de la Secretaría de Planificación Sectorial, dispone de un geo-portal que muestra de forma gráfica la Red Vial Nacional, clasificada en primarias, secundarias, terciarias y travesía. Este sistema proporciona datos, gráficos y estadísticas a nivel nacional sobre las rutas nacionales y puede ser consultado para obtener información detallada en el siguiente enlace: [Información Red Vial](#).

Asimismo, la Secretaría de Planificación Sectorial cuenta con el Sistema de Planificación Sectorial, disponible en el siguiente enlace: [PC PEMIST](#), donde se puede acceder a información actualizada y oficial sobre solicitudes específicas y referencias útiles para el desarrollo de los planes reguladores de cada cantón.

3.2. Fuentes de información municipal

Las fuentes de información municipal son fundamentales en la planificación y gestión del territorio, ya que proporcionan datos esenciales, actualizados y oficiales sobre diversos aspectos del municipio, lo que generalmente tiende a ser de forma continua y de carácter exclusivo y privado dentro de los límites administrados, es decir, que su uso está restringido a las autoridades, entidades locales y áreas dedicadas a la Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

Uno de los componentes más relevantes de esta información son los **datos geoespaciales que poseen cada municipalidad**, los cuales incluyen detalles sobre **fincas, red vial, ubicación de servicios públicos e infraestructura** y otros elementos físicos que el sean de relevancia para el municipio. A partir de estos elementos geoespaciales se permiten generar representaciones visuales precisas del territorio, como la **cartografía** de los planes reguladores. Los resultados de estos datos facilitan la toma de decisiones en áreas como la zonificación, el uso del suelo, la infraestructura vial y la gestión de recursos naturales.

Es importante tener en cuenta estas fuentes por constante actualización y precisión continua de la información, son clave para el desarrollo ordenado y sostenible del municipio y por su carácter oficial de la institución, como también su detalle, son imprescindibles para la gestión territorial adecuada que respondan a las necesidades reales de la comunidad. De lo anterior, se pueden categorizar de dos formas la utilización y recopilación de la información municipal, las cuales son las siguientes:

3.2.1. Capas de uso exclusivo municipal

Las municipalidades disponen de datos exclusivos, como bases de datos, que les permiten analizar y comprender diversos aspectos de su jurisdicción. Esta información es fundamental para estudiar el comportamiento de la sociedad, las condiciones del entorno y las dinámicas económicas dentro de sus límites administrativos, y donde las autoridades locales pueden tomar decisiones informadas, planificar políticas públicas adecuadas y promover el desarrollo integral y sostenible de la comunidad.

Alguna información geoespacial con la que cuentan las municipalidades es:

- Delimitación de cuadrantes: Se refieren a los cuadrantes urbanos delimitados por el municipio o el INVU.
- Límite distrital y cantonal: Son la representación de los límites territoriales administrados por el municipio.
- Cuerpos de agua: Se refiere a las ubicaciones y categorización de los distintos cuerpos de agua ubicados en el cantón, lagos y lagunas, o las que requieren rango de protección como Nacientes, tomas de agua o pozos por concesión del MINAE.
- Información Catastral: Se refiere a la delimitación de las propiedades a nivel del cantón, donde se refleja la forma de cada predio.
- Red vial cantonal: Se refiere a todas las vías de administración municipal con las que cuenta el cantón, como también las servidumbres catalogadas como privadas.
- Red Hídrica: Se refiere a las ubicaciones y categorización de los distintos ríos, quebradas, arroyos y acequias que atraviesan el cantón.
- Uso del suelo: Categorizado en la tenencia actual de suelo, según su uso, como comercial, industrial, residencial, agrícola, de protección boscosa o pública.

3.2.2. Datos espaciales por generar

Los datos espaciales por generar son fundamentales para el análisis geográfico y la toma de decisiones en diversos ámbitos. Estos datos permiten obtener información precisa sobre la distribución y características del territorio, como también la identificación de áreas que se deben de intervenir para completar o contar con una base de datos más robusta en términos geoespaciales o visualización y utilización de los SIG, es aquí donde las autoridades pueden comprender mejor las dinámicas de un espacio, o bien la identificación de información determinante. Hace referencia a todos los elementos espaciales que la institución municipal categoriza como representativos e importantes para la elaboración de la cartografía de los planes reguladores. Algunos ejemplos de lo anterior son:

- Paradas de buses y taxis,
- Ubicación de fibra óptica,
- Mantenimiento de zonas verdes,
- Asentamientos informales entre otros.

3.2.3. Nodos Municipales en el SNIT

En el presente apartado sobre fuentes de información municipal, es importante destacar que las corporaciones municipales no solo son usuarias del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), sino que también tienen la posibilidad de ingresar información oficial relevante. Este aporte permite enriquecer la base de datos del sistema con información local, sobre aspectos como infraestructura, uso del suelo, redes de servicios públicos y otros elementos clave del territorio municipal. La Tabla 2 enlista municipalidades que disponen de información actualizada para consulta en el SNIT.

Nodos Municipales	Municipalidad de Alajuela	Municipalidad de Montes de Oca
	Municipalidad de Alajuelita	Municipalidad de Mora
	Municipalidad de Barva	Municipalidad de Orotina
	Municipalidad de Carrillo	Municipalidad de Osa
	Municipalidad de Cañas	Municipalidad de Palmares
	Municipalidad de Curridabat	Municipalidad de San Carlos
	Municipalidad de Goicoechea	Municipalidad de San Isidro
	Municipalidad de Grecia	Municipalidad de San José
	Municipalidad de Guácimo	Municipalidad de San Rafael
	Municipalidad de Heredia	Municipalidad de San Ramón
	Municipalidad de La Cruz	Municipalidad de Santo Domingo
	Municipalidad de Liberia	Municipalidad de Vázquez de Coronado

Tabla 2. Nodos Municipales en el SNIT

3.3. Información requerida en campo

El trabajo de campo es una herramienta indispensable para obtener información detallada y precisa sobre un área de estudio, además es una forma de que la información se mantenga actualizada y detallada. Dicha actividad beneficia a la exactitud de ciertos datos, que no están disponibles en fuentes secundarias como mapas, imágenes satelitales o bases de datos. Es por lo anterior que, a través de la observación directa, el trabajo de campo permite conocer las condiciones físicas del territorio o área planificable, como las **construcciones**, la **infraestructura existente** y los distintos y constantes **cambios en el uso del suelo** que puedan haber sucedido en el tiempo.

Conocer las percepciones y necesidades de la población permite a los planificadores tomar decisiones más informadas y adaptadas a la realidad social y cultural del lugar. Esta información es crucial para comprender el estado actual del área y detectar necesidades o problemas que no siempre se reflejan en los registros oficiales o las representaciones cartográficas.

En síntesis, la información recabada en campo complementa y enriquece los datos obtenidos de fuentes secundarias, proporcionando una visión más completa y realista del territorio.

3.3.1. Recolección de datos en campo

La recolección de datos en campo es un proceso clave en cualquier estudio o investigación que implique el análisis de un territorio o área específica. A diferencia de los datos obtenidos a través de fuentes secundarias como mapas, imágenes satelitales o bases de datos, la recolección de datos en campo proporciona información directa y actualizada sobre las condiciones reales del lugar lo cual permite obtener una visión más precisa y detallada de la realidad del área estudiada.

El personal técnico capacitado de la municipalidad o del equipo planificador realiza visitas directas al territorio donde identifica problemas o necesidades que no siempre están reflejados en los registros oficiales o en representaciones cartográficas. Este enfoque permite una evaluación directa de aspectos como la infraestructura existente, el estado de las construcciones, las condiciones ambientales y los cambios en el uso del suelo, lo que contribuye a mejorar la precisión de los datos y a verificar áreas que no siempre son fácilmente detectables mediante métodos secundarios.

Además, la recolección de datos en campo facilita el contacto directo con la comunidad, donde según el MAPRIOT, detalla los procesos participativos de manera comunal, distrital y cantonal. Algunos de estos procesos o recolección de campo puede ser considerados los siguientes:

- Cambios del terreno por incidencia natural, como deslizamientos, inundaciones u otros eventos naturales
- Identificación de nuevos trayectos como vías públicas, servidumbre, o veredas, para su correcta identificación de información
- Ubicación de terrenos públicos
- Identificación del estado de la infraestructura vial

4. Atlas cartográfico del Plan Regulador

El Atlas Cartográfico es una recopilación de los productos cartográficos elaborados durante el Diagnóstico Territorial y la Propuesta del Plan Regulador, y que refleja el uso del suelo, la infraestructura, las zonas de riesgo, zonas de protección y otros aspectos clave del territorio a planificar. El objetivo del Atlas es proporcionar una herramienta de consulta y análisis que sirva para la toma de decisiones en la planificación urbana y territorial, garantizando información geográfica precisa y actualizada del área de estudio y representada con el sistema de proyección CRTM 05 o cualquier otro sistema vigente. En el presente numeral se detallan las descripciones del Mapa Base, del Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial y del Atlas Cartográfico de la Propuesta:

4.1. Mapa base

Para el desarrollo del Mapa Base dentro del proceso del Plan Regulador, se debe tener en cuenta lo que estipula el Manual Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial, el cual indica en el apartado de Definiciones lo siguiente:

“Mapa Base: Representación cartográfica del Área de Planificación que incluye información básica sobre los elementos existentes en el territorio, los límites geográficos y político-administrativos y las coordenadas geográficas correspondientes, utilizando el sistema CRTM-05 o proyección vigente”

De igual forma, como lo indica el MAPRIOT, se trata de una representación cartográfica que incluye tanto el Área Total del Cantón como el Área de Planificación Específica, mismo que contempla información básica sobre los elementos existentes en el territorio, los límites geográficos y político-administrativos, así como las coordenadas geográficas correspondientes, utilizando el sistema CRTM-05 o proyección vigente; dicho mapa además funciona como soporte para la elaboración de los

diferentes productos entregables del Plan Regulador y es clave para desarrollar los análisis que guiarán para las demás representaciones cartográficas del Instrumento de Planificación Local.

Además, el Mapa Base permite identificar las Áreas Bajo Régimen Especial (ABRE), facilitando así una gestión ordenada y respetuosa de los territorios bajo protección específica. La creación del Mapa Base se fundamenta en la recolección de información geográfica, proveniente de diversas fuentes oficiales, y en la integración de las coberturas cartográficas esenciales que representan los elementos clave del territorio en estudio.

Para el desarrollo adecuado del presente Mapa Base, y según el Manual de Planes Reguladores como Ordenamiento Territorial, las capas que conforman la representación cartográfica son como mínimo las siguientes:

- Provincias, Cantones, Distritos y Localidades
- Topografía (DEM) y Curvas de Nivel (Preferiblemente 1:5000):
- Hidrografía y Cuerpos de Agua
- Infraestructura Vial (Nacional y Cantonal), Vías Férreas y Puentes
- Usos Actuales del Suelo y Áreas Urbanas
- Cobertura Vegetal
- Áreas de Riesgo
- Áreas de Régimen Especial (ABRE)

4.2. Atlas cartográfico del diagnóstico

El Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial es una herramienta técnica que organiza un conjunto de mapas destinados a analizar y comprender la situación actual del área a planificar. Estos mapas, elaborados conforme a la proyección oficial vigente, permiten identificar, clasificar y representar gráficamente elementos clave como el uso del suelo, los asentamientos informales, las áreas con potencial de renovación urbana, los espacios públicos para comercio al aire libre, la red de transporte, y los servicios públicos y comunales. La información contenida

en este atlas proporciona una base sólida para realizar un diagnóstico integral del territorio, imprescindible para la formulación de propuestas y la toma de decisiones en el marco del Plan Regulador. A continuación, se describen los mapas que conforman este atlas, junto con sus principales características y requerimientos técnicos.

4.2.1. Mapa del Uso Actual del Suelo

Es la representación cartográfica que muestra cómo se concentran y se distribuyen los terrenos dentro de un área determinada, donde se identifican las distintas actividades que se realizan en cada zona. Este mapa clasifica el suelo en diversas categorías, según lo existente, de este modo permite una comprensión clara de la distribución y actividades que se desarrollan en el área a planificar. Entre los principales usos actuales del suelo que se deben identificar en el mapa se encuentran:

- **Comercio:** Áreas dedicadas a actividades comerciales, como tiendas, mercados, centros comerciales y zonas de servicios.
- **Industria:** Terrenos destinados a la actividad industrial, como fábricas, almacenes y zonas de producción.
- **Agropecuario:** Zonas utilizadas para actividades agrícolas, como cultivos, ganadería o zonas rurales productivas.
- **Vivienda:** Áreas residenciales que incluyen viviendas unifamiliares, multifamiliares, urbanizaciones y condominios.
- **Áreas Silvestres Protegidas y Reservas Naturales:** Zonas destinadas a la conservación del medio ambiente, incluyendo parques naturales, reservas ecológicas, o áreas de conservación.
- **Patrimonio Natural del Estado:** Áreas que tienen un valor ecológico o histórico importante, que requieren protección debido a su relevancia ambiental o cultural.
- **Áreas Institucionales:** Áreas ocupadas por instituciones públicas, como escuelas, hospitales, oficinas gubernamentales, y otras infraestructuras de servicios públicos.
- **Bienes propiedad municipal:** Terrenos que son de propiedad del municipio, utilizados para diversos fines públicos.

- **Áreas de Riesgo por Desastres Naturales:** Zonas identificadas como vulnerables a desastres naturales como inundaciones, deslizamientos, entre otros, que requieren especial atención en la planificación urbana.
- **Conos de aproximación de aeropuertos:** Zonas cercanas a aeropuertos, donde las actividades y construcciones están reguladas debido a la proximidad con las rutas de aterrizaje y despegue de aeronaves.

Para la elaboración del Mapa del Uso Actual del Suelo, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo y de existir, las siguientes capas.

- Puntos de Localidades.
- Línea de Red Vial Cantonal y Nacional.
- Línea de Red Hídrica.
- Línea de Curvas de Nivel
- Polígono de Uso comercial.
- Polígono de Uso residencial.
- Polígono de Uso industrial.
- Polígono de Uso agropecuario.
- Polígono de Áreas Institucionales y comunales.
- Polígono de Áreas de control especial (zonas de interés patrimonial).
- Polígono de Áreas de extracción (tajos, minas).
- Polígono de Áreas verdes, deportivas, y culturales.
- Polígono de Uso Forestal, Áreas de Protección y de Reservas Naturales.
- Polígono de Áreas de Riesgo por Desastres Naturales.
- Polígono de Conos de aproximación de aeropuertos.
- Polígono de Limite Cantonal.
- Polígono de Limite Distrital.
- Polígono del Área de Planificación.

4.2.2. Mapa de Asentamientos Informales e Irregulares

Es una representación cartográfica que localiza y describe los asentamientos informales e irregulares, tanto en zonas urbanas como rurales, desarrolladas sin un control, plan o autorización formal, es decir, aquellos que no han sido registrados oficialmente ni cumplen con las normativas urbanísticas establecidas por las autoridades locales. Dicho mapa tiene como objetivo clave representar lo siguiente:

- **Ubicación y distribución:** Identifica la localización geográfica de los asentamientos informales e irregulares en el área planificable determinada, mostrando cómo están distribuidos a lo largo del territorio.
- **Demografía:** Incluye información sobre la **cantidad de familias** que habitan en estos asentamientos, lo que ayuda a dimensionar su tamaño y a comprender la magnitud de la informalidad e irregularidad del terreno.

Para la elaboración del Mapa de Asentamientos Informales e Irregulares, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo, las siguientes capas:

- Puntos de Localidades.
- Línea de Red Vial Cantonal y Nacional.
- Línea de Red Hídrica.
- Línea de Red Eléctrica.
- Línea de Red Telefónica.
- Polígono del Límite Distrital.
- Polígono del Límite Cantonal.
- Polígono de los Asentamientos Informales e Irregulares.
- Polígono del Área de Planificación

4.2.3. Mapa de Áreas con Potencial de Renovación Urbana

Es la representación cartográfica que identifica y visualiza las zonas dentro de un área a planificar determinado, el potencial para ser objeto de intervención a través de procesos de **renovación urbana**. Este mapa se enfoca en áreas que requieren transformación o mejora para adaptarse a las nuevas necesidades sociales, económicas o ambientales que requiera la población. El objetivo principal del mapa de **renovación urbana** puede ser categorizado en 3 modalidades principales:

- **Conservación:** Mantener y preservar el valor histórico, arquitectónico o cultural de ciertas áreas, para que se conserven mientras se mejoran las condiciones de vida y la infraestructura.
- **Rehabilitación:** Mejorar o restaurar edificaciones y espacios urbanos que se encuentran en condiciones deterioradas.
- **Remodelación:** Indica los sectores donde se detalle el proceso de transformar áreas o edificios e infraestructura pública, con el fin modernizar las instalaciones y adaptándolos a nuevas necesidades.

Para la elaboración del Mapa de Áreas con Potencial de Renovación Urbana, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo, las siguientes capas.

- Puntos de Localidades.
- Línea de Red Vial Cantonal y Nacional.
- Línea de Red Hídrica.
- Polígono de Área Urbana.
- Polígono de Límite Distrital.
- Polígono de Límite Cantonal.
- Polígono de Zonas de Renovación Urbana.
- Polígono de Área de Planificación

4.2.4. Mapa de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre

Es la representación cartográfica que identifica y localiza los lugares dentro de un cantón, distrito o área planificable, que están habilitados o cuentan con el potencial para ser utilizados como espacios públicos en actividades comerciales, tales como mercados, ferias, puestos de ventas al aire libre, y otros comercios que operan en espacios abiertos de forma temporal. Este mapa tiene varias finalidades importantes:

- **Áreas apropiadas:** Ubicar las áreas donde puede desarrollarse el comercio al aire libre de manera temporal y ordenada, y de ser posible sin la necesidad de obstruir el libre tránsito tanto peatonal como vehicular.
- **Fiscalización del ordenamiento urbano:** Ayuda a las autoridades locales a gestionar y regular el comercio en el espacio público, evitando la ocupación desordenada de áreas no autorizadas de los espacios urbanos.
- **Promoción del comercio local:** Identifica los lugares más estratégicos para el comercio, favoreciendo la dinamización de la economía local y facilitando el acceso de los emprendedores y comerciantes a un espacio adecuado para sus actividades.

Para la elaboración del Mapa de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo, las siguientes capas.

- Puntos de Localidades.
- Puntos de Comercios existentes.
- Línea de Red Vial Cantonal y Nacional.
- Línea de Red Hídrica.
- Polígono de Área Urbana.
- Polígono de Terrenos públicos.
- Polígono de Límite Distrital.
- Polígono de Límite Cantonal.
- Polígono de Área de Planificación.

4.2.5. Mapa de Circulación y Transporte

Es una representación cartográfica que muestra las redes de circulación tanto de personas como de vehículos dentro de un área determinada, e identifica sitios como paradas para transporte público como taxis, autobuses, trenes, o estacionamientos privados; o bien identifica espacios públicos peatonales como bulevares. Además, dicho mapa incluye detalles sobre los caminos, calles, avenidas, alamedas, autopistas, rutas de transporte público, así como las zonas peatonales como bulevares y ciclovías, para tener una visión clara de la accesibilidad y conectividad tanto vehicular como peatonal dentro del espacio o área de planificación. El Mapa de Circulación y Transporte tiene diversas funciones y propósitos:

- **Red de transporte público:** Muestra las rutas y paradas de autobuses, trenes, taxis, ayudando a los usuarios a identificar los sitios más cercanos para acceder al transporte público.
- **Vías vehiculares:** Indica las calles existentes destinados para vehículos motorizados.
- **Conectividad y accesibilidad:** Permite visualizar cómo se conectan las distintas zonas para identificar puntos de congestión o de alta circulación.
- **Mejora de la movilidad:** Beneficia a la toma de decisiones informadas sobre cómo mejorar la movilidad, reducir la congestión y fomentar el uso del transporte público.

Para la elaboración del Mapa de Circulación y Transporte, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo y de existir, las siguientes capas.

- Puntos de Localidades.
- Puntos de Paradas de Taxis.
- Puntos de Paradas de Buses.
- Puntos de Paradas de Tren.
- Línea de Red Hídrica.
- Línea de Ciclovía.
- Línea de Bulevares Petonales.

- Línea de Vías de Tren.
- Línea de Aceras existentes.
- Línea de Vía Local Primaria.
- Línea de Vía Local Secundaria.
- Línea de Vía Nacional Primaria.
- Línea de Vía Nacional Secundaria.
- Polígono de Estacionamientos Públicos.
- Polígono de Límite Distrital.
- Polígono de Límite Cantonal.
- Polígono de Área de Planificación.

4.2.6. Mapa de Servicios Públicos

Es la representación cartográfica que muestra la ubicación de la infraestructura de los servicios esenciales existentes dentro de un área de planificación, el cual incluye detalles sobre los sistemas de agua potable, electricidad, alcantarillado, gestión de residuos ordinarios o bien residuos reciclables y no tradicionales, entre otros; y proporciona información clave sobre la cobertura y la eficiencia de estos servicios en el territorio que se está planificando. Este tipo de mapa tiene como propósito lo siguiente:

- **Ubicación de los servicios:** Identifica los puntos específicos donde se encuentran las redes e instalaciones de servicios públicos, como tuberías de agua potable, líneas de electricidad, redes de alcantarillado, plantas de tratamiento de agua y puntos de recolección de residuos.
- **Cobertura:** Proporciona información sobre la cobertura de estos servicios en diferentes áreas, es decir, qué tan extendida está la red de servicios públicos.
- **Áreas críticas:** Resalta las **zonas críticas** que carecen de acceso adecuado a estos servicios o que presentan deficiencias en su infraestructura, esto permite identificar las áreas que necesitan intervención o mejora en la infraestructura.

Para la elaboración del Mapa de Servicios Públicos, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo y de existir, las siguientes capas.

- Puntos de Localidades.
- Línea de Red Hídrica.
- Línea de Red Vial Cantonal y Nacional.
- Línea de Red de Tuberías de Agua Potable.
- Línea de Red Eléctrica.
- Línea de Red Telefónica.
- Línea de Saneamiento o Alcantarillado Sanitario.
- Polígono de Área de Planificación.

4.2.7. Mapa de Servicios Comunes

Es la representación cartográfica que localiza las áreas dedicadas a servicios comunales dentro de un territorio, como centros educativos, centros de salud, parques, bibliotecas, mercados, cementerios, entre otros. Además, proporciona información sobre su capacidad, cercanía y relación con la población en su entorno urbano. El objetivo de este mapa es cumplir las siguientes funciones:

- **Localización de servicios:** Identifica la ubicación exacta de los diferentes servicios comunales, facilitando acceso a información en cuanto a cercanía y distribución de tales servicios.
- **Cercanía y accesibilidad:** El mapa muestra la cercanía de estos servicios a las diferentes áreas residenciales o comunidades, lo que permite identificar si los habitantes tienen un fácil acceso a ellos.

Para la elaboración del Mapa de Servicios Comunes, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo y de existir, las siguientes capas.

- Puntos de Poblados.
- Puntos de Instituciones públicas, (Bomberos, Cruz Roja, Fuerza Pública).

- Puntos de Instituciones educativas, (Escuelas, Colegios).
- Puntos de Cementerio.
- Puntos de Iglesias.
- Puntos de Salones Comunes.
- Puntos de Centros de salud, (Hospitales, EBAIS, Clínicas).
- Puntos de Guarderías.
- Línea de Red vial.
- Polígono de Áreas Recreativas, (Parques).
- Polígono de Límite cantonal.
- Polígono de Límite distrital.
- Polígono de Área de Planificación.

4.3. Atlas cartográfico de la propuesta

El Atlas Cartográfico de la Propuesta es el documento técnico que organiza y representa gráficamente las disposiciones del Plan Regulador para el desarrollo y ordenamiento del territorio. Este atlas incluye el Mapa de Zonificación, que define los usos propuestos del suelo; el Mapa de Vialidad, que detalla la red vial existente y las propuestas de conectividad; y el Mapa Oficial, que establece con precisión los trazados de vías públicas y áreas destinadas a servicios comunales y espacios verdes:

4.3.1. Mapa de Zonificación

Es la representación cartográfica de la propuesta para un Área de Planificación determinada fundamental en la planificación urbana y territorial del cantón, con el objetivo de organizar y regular el uso del suelo por medio de normas y directrices definidas en el Plan Regulador. Su función principal es clasificar y delimitar las diferentes zonas del territorio, especificando los usos permitidos en cada una de ellas y las normas que deben cumplirse.

El Mapa de Zonificación no solo define o categoriza el uso del suelo, sino que también, busca garantizar un desarrollo ordenado, funcional y sostenible, minimizando conflictos entre usos incompatibles y promoviendo la calidad de vida de los habitantes, el cual permite guiar el

crecimiento urbano de manera estructurada, asegurando y respetando la conservación del medio ambiente.

Para la elaboración del Mapa de Zonificación es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo y de existir, las siguientes capas:

- Puntos de Localidades.
- Línea de Red Vial Cantonal y Nacional.
- Línea de Red Hídrica.
- Línea de Curvas de Nivel 1:5000.
- Polígono de Zona Catastrada Municipal.
- Polígono de Limite Distrital.
- Polígono de Limite Cantonal.
- Polígono de la Zonificación Propuesta según clasificación determinada.

Cabe destacar que para la representación cartográfica en lo que respecta a la zonificación y sus distintos usos, es imprescindible el cumplimiento de los siguientes códigos RGB para la correcta identificación y diferenciación de cada zona en el Mapa. Ver Tabla 3.

Zona de Uso de Suelo	Color RGB
Zona Residencial	(255, 255, 0)
Zona Comercial	(255, 0, 0)
Zona Mixta	(255, 170, 0)
Zona Industrial	(132, 0, 168)
Zona Público Institucional	(0, 51, 235)
Zona Patrimonial	(245, 154, 175)
Zona Turística	(205, 102, 102)
Zona Recreativa	(181, 214, 51)
Zona Agropecuaria	(0, 115, 76)
Zona Forestal	(56, 168, 0)

Zona de Uso de Suelo	Color RGB
Zona de Protección	(56, 168, 0)
Zona Especial	(135, 121, 128)
Zona de Transporte y Estacionamiento	(158, 187, 215)
Zona Infraestructura Costera	(68, 101, 137)
Zona Renovación Urbana	(255, 211, 127)

Tabla 3. Códigos RGB para Zonificación

4.3.2. Mapa de Vialidad

El Mapa de Vialidad es una representación cartográfica que detalla la red vial nacional y cantonal existente como también las vías propuestas determinadas por el equipo planificador, según la accesibilidad y conectividad necesarias dentro de un área específica, ya sea un cantón o distrito, o bien el área de planificación según se determine en el Plan Regulador. Este mapa detalla los tipos de caminos existentes de la Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal

El Mapa de Vialidad es esencial para la planificación urbana, ya que facilita la toma de decisiones relacionadas con la mejora de la infraestructura vial, la reducción de la congestión y la promoción de la movilidad sostenible de la población.

Para la elaboración del Mapa de Vialidad, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo las siguientes capas

- Punto de Localidades.
- Puntos de Parada de Taxis.
- Puntos de Parada de Buses.
- Línea de Puentes.
- Línea de Red Vial Nacional y Cantonal y su categorización.
- Línea de Red Hídrica.

- Línea de Red Vial Propuesta.
- Línea de Curvas de nivel 1:5000.
- Polígono de Cuadrante Urbano.
- Polígono de Zona Catastrada Municipal.
- Polígono de Límite Cantonal.
- Polígono de Límite Distrital.
- Polígono de Área de Planificación.

4.3.3. Mapa oficial

Es la representación cartográfica del área de planificación en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales tales como parque juegos infantiles o facilidades comunales, además, las zonas verdes destinadas al mantenimiento municipal localizadas en los derechos de vías, ubicadas en su mayoría sobre procesos de urbanización.

Para la elaboración del Mapa Oficial, es necesario que la representación cartográfica incluya, como mínimo las siguientes capas.

- Puntos de Localidades.
- Línea de Red Vial Cantonal y Nacional.
- Línea de Red Hídrica.
- Línea de Curvas de nivel 1:5000.
- Polígono de Cuadrantes Urbanos.
- Polígono de Áreas de Uso Público, (Predios municipales).
- Polígono de Zona Catastrada Municipal.
- Polígono de Límite Distrital.
- Polígono de Límite Cantonal.
- Polígono de Área de Planificación.

5. Estructura de la representación cartográfica

La estructura de la representación cartográfica es un aspecto fundamental en la elaboración de mapas para planes reguladores, ya que asegura la claridad, precisión y utilidad de la información geoespacial representada. Este apartado detalla los elementos esenciales que deben considerarse para garantizar una correcta presentación de los datos, desde el formato de la representación cartográfica, como orientación vertical u horizontal, hasta componentes clave como márgenes, títulos, leyendas, escalas, coordenadas y diagramas de ubicación.

5.1. Formato de la representación cartográfica

Cuando se desea representar en un mapa la información geoespacial de un territorio determinado, la incidencia o el análisis para su correcta elaboración, se focaliza dependiendo de la escala, forma y tamaño de la información que se desea representar, ya sea la forma del cantón, distrito o área de planificación según lo determine el Plan Regulador.

Dicho lo anterior, y con base en los Sistemas de Información Geográfica (SIG), es fundamental, adecuar la forma correcta a una escala que brinde toda la información que se desea representar, y que el detalle de la información se visualice correctamente, esto para una representación cartográfica informativa precisa y comprensible para cualquier usuario.

A continuación, se detallan las dos formas de representación cartográfica según la forma, tamaño y escala de uso de un cantón, distrito o el área de planificación determinado. Para ambas formas se requiere utilizar como mínimo el tamaño de hoja “*Tabloide*”, correspondiente a medidas de 432mm de largo por 279mm de ancho, en donde se determina el uso adecuado para la representación de la información de manera detallada y comprensible.

5.1.1. Vertical



Figura 1. Plantilla vertical

La orientación vertical es utilizada para representaciones gráficas, principalmente en formas alargadas con dirección de Norte a Sur, en las capas de cantones, distritos, o bien el área de planificación determinado en el Plan Regulador. Además, se caracteriza por la dificultad de representar la información de manera detallada en escalas inferiores a los 1:50000.

Las escalas recomendadas para la orientación vertical y según el manual de Planes Reguladores como ordenamiento territorial son:

- Escala 1:50000, ideal para áreas de representación alargada, pero con poco detalle
- Escala 1:100000, ideal para representar los límites de extensiones territoriales muy alargadas de un cantón distrito o área de planificación según el plan regulador.

5.1.2. Horizontal

La orientación horizontal es utilizada para representaciones gráficas, principalmente en formas alargadas con dirección de Oeste a Este, o bien formas ensanchadas, en las capas de cantones, distritos, o bien el área de planificación determinado en el Plan Regulador. Además, se caracteriza por la dificultad de representar la información de manera detallada en escalas superiores a los 1:50000. Es importante recalcar que, al representar la existencia de cantones, distritos o áreas de planificación con formas alargadas de Oeste a Este, sin encajar en escalas inferiores a la mencionada, se recomienda que sea dividido estratégicamente para no perder el detalle de la información a representar.

Las escalas recomendadas para la orientación horizontal y según el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial son:

- Escala 1:5000, ideal para representar un nivel de detalle superior a todas las demás escalas
- Escala 1:10 000, ideal para áreas con alto detalle de información, sin la pérdida de los límites de cantones, distrito o áreas de planificación.
- Escala 1:25 000, adecuada para representar áreas más amplias, como cantones completos o zonas rurales con menor densidad de infraestructura.



Figura 2. Plantilla horizontal

5.2. Elementos de conformación de un mapa

El uso adecuado de la representación cartográfica es esencial para transmitir información geográfica de manera clara, precisa y comprensible. En este sentido, los gobiernos locales, dentro del marco del Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial, emplean mapas como herramientas clave para la toma de decisiones en urbanismo, planificación y gestión del territorio. Estos mapas, ya sean de base, diagnóstico o propuesta, se elaboran a partir de un análisis previo y representan gráficamente los datos relevantes, ajustándose a la escala y la información que se desea mostrar.

Para garantizar que los mapas sean útiles, efectivos y comprensibles deben incluir ciertos elementos cartográficos fundamentales que faciliten la interpretación y análisis de la información geoespacial.

A continuación, se detallan los componentes más importantes para la elaboración de un mapa, mismo que con fines orientadores y gráficos, se desarrolla de manera ficticia un cantón o Área de Planificación, que deben considerarse en la elaboración de mapas para Planes Reguladores:

5.2.1. Márgenes

Es un elemento que se refieren al espacio en los bordes de la hoja y la distinción de elementos informativos dentro del diseño del mapa, además son los espacios o áreas libre para desarrollar el contenido gráfico y explicativo. Este espacio es crucial para proporcionar claridad y orden en la presentación del mapa, asegurando que la información no quede pegada a los bordes de la hoja, ni aglomerada entre elementos del diseño, lo que puede dificultar su lectura y comprensión. Algunos elementos como el título, la simbología, los créditos y el diagrama de ubicación, lo recomendable es colocarse en cada margen creado, mismos definidos fuera del área principal del mapa, asegurando que no interfieran con la información geográfica.

Además, los márgenes ayudan a separar el contenido principal del mapa, lo que mejora la estética y facilita la lectura del mapa, evitando que la información se vea desordenada.

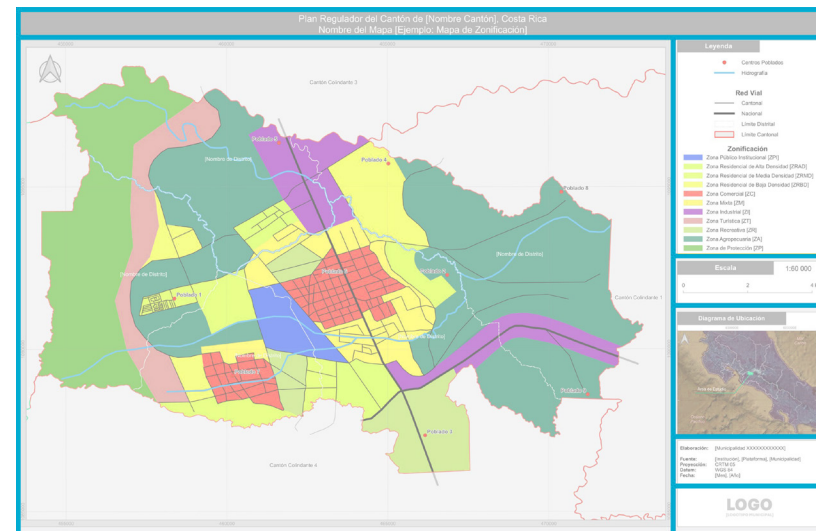


Figura 3. Márgenes de Mapa

5.2.2. Título

El título es uno de los elementos más importantes en cualquier mapa, ya que proporciona información inmediata sobre el tema que se está representando, además se recomienda que sea claro, específico y detalle al final de su tema el propósito del mapa. En el caso de los Planes Reguladores, el título debe incluir tres secciones, las cuales son: 1. "Plan Regulador", 2. Cantón [Nombre del cantón, distrito o área de planificación] con el país, y 3. el propósito del mapa [Mapa de zonificación], es decir, si se va a representar los mapas descritos en el apartado 4, estos deben de nombrarse según corresponda. A manera de ejemplo de lo anterior sería el siguiente:

"Plan Regulador del Cantón de [Nombre Cantón], Costa Rica

[Nombre del Mapa] Ejemplo: -Mapa de Zonificación-"

Cabe indicar que dicho ejemplo, se apega siempre y cuando la representación gráfica (Mapa) describa únicamente el cantón, caso contrario, de ser una representación más específica, debe de indicar el distrito, cantón y provincia. Es importante indicar, que todo título debe ir ubicado en la parte superior de la hoja de trabajo, toda vez que el receptor de la información sepa de primera instancia a que hace referencia dicha información plasmada de manera grafica.

La forma recomendable de representar el “Título” en un mapa, es ubicarlo en la parte superior y centrada del tipo de hoja a utilizar, independientemente para una orientación vertical como horizontal, y según sea la escala de trabajo o de representación del mapa. A continuación, se representa el título para un formato de hoja vertical y horizontal.

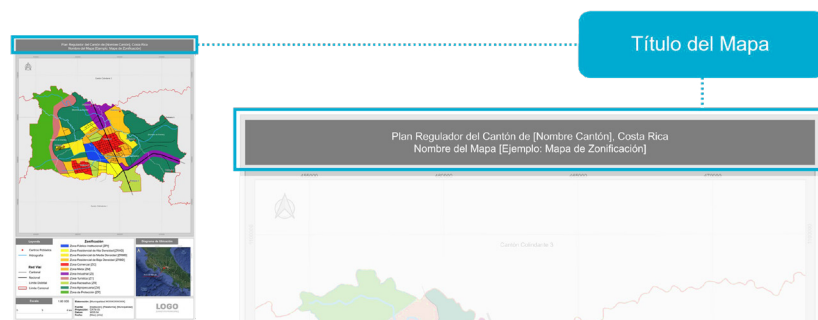


Figura 4. Título del mapa

5.2.3. Grilla o coordenadas

Una grilla o coordenadas en un mapa es un sistema de líneas horizontales y verticales que permite identificar la ubicación precisa de un punto sobre la superficie terrestre, utilizando un sistema de referencia geográfica, que para el caso de Costa Rica la Proyección Oficial es la “CRTM05”. Para la representación en un mapa, la “grilla” se vuelve fundamental ya que se compone de dos tipos principales de líneas: líneas horizontales (latitud) y líneas verticales (longitud), que forman una cuadrícula sobre el mapa y proporciona, una referencia geográfica clara y precisa.

Esta cuadrícula facilita la localización de puntos específicos mediante las coordenadas que se asignan a cada intersección de las líneas, el cual permiten ubicar cualquier punto en la Tierra. El sistema de coordenadas geográficas debe siempre especificarse junto con el Datum correspondiente a las coordenadas empleadas, y dicha información va consignada en los “Créditos” elemento que se detalla posteriormente en el apartado 5.2.7 de **“Fuentes de Datos o Información”**.

Para la representación de los mapas de los Planes Reguladores, la presente guía recomienda utilizar las coordenadas métricas por encima de las geográficas, toda vez que las escalas empleadas para representación gráfica son consideradas pequeña, es decir el nivel de precisión y detalle del área se aprecia con facilidad. Además, las coordenadas métricas, son más prácticas para mediciones precisas y tareas de planificación; caso contrario las coordenadas geográficas, son utilizadas solo como referencia secundaria para la localización general de puntos no tan precisos, o escalas más amplias.

5.2.3.1. Coordenadas Métricas

Las coordenadas métricas son más útiles para la planificación a nivel local, mediciones precisas y análisis geospaciales detallados, debido a su precisión en distancias y áreas dentro de zonas específicas. Es por lo anterior que se recomienda utilizar para los distritos, cantones o áreas de planificación que se detalle en el Plan Regulador.

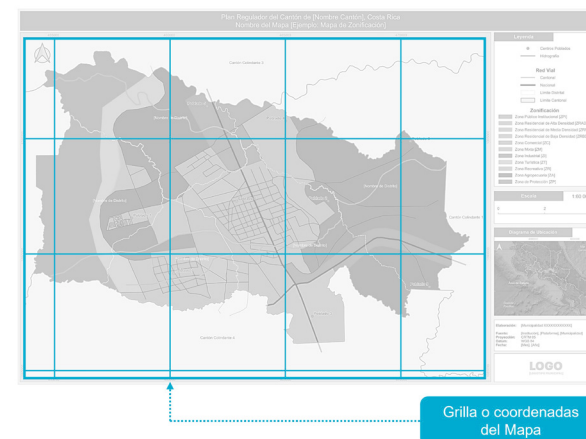


Figura 5. Grilla del Mapa. Coordenadas Métricas

5.2.3.2. Coordenadas Geográficas

Las coordenadas geográficas se presentan en grados, minutos y segundos, son una representación precisa utilizada para definir ubicaciones exactas en la superficie terrestre, especialmente se utiliza en escalas más amplias, donde los mapas presentan más información.

5.2.4. Leyenda o simbología

Para el elemento cartográfico, de “Leyenda” o “Simbología” se vuelve crucial, ya que es donde se ubica la interpretación de los símbolos, colores y patrones utilizados en el mapa; además, proporciona la clave para entender que representan los distintos elementos visuales, siempre distribuidos de manera ascendente según su complejidad de visualización, lo cual corresponde a geometrías vectoriales en formas de puntos, líneas y polígonos.

Es importante destacar que toda simbología, debe estar inmersa en el Cajetín de información y dentro de un margen supra citado en el apartado 5.2.1, para mantener un orden y una claridad sobre la información a representar, esto ya que la información gráfica debe ser clara, concisa y no interferir en los datos que se desea representar gráficamente.

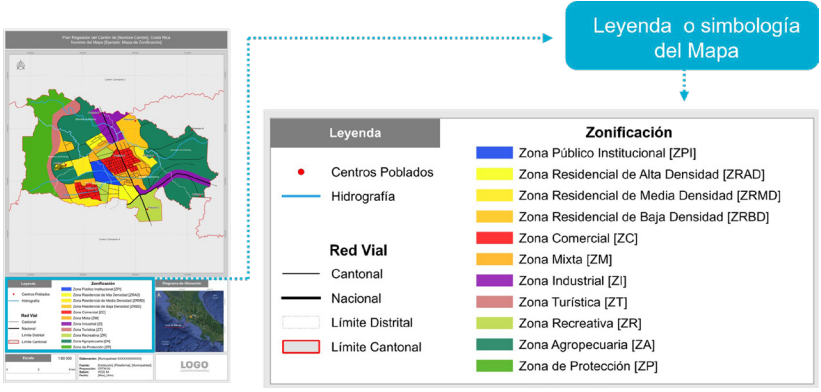


Figura 6. Leyenda o Simbología

5.2.5. Etiquetado

El etiquetado consiste en asignar un nombre a un elemento geométrico dentro de la representación cartográfica. Uno de los beneficios de las etiquetas, es el brindar información directa sin la necesidad de representarlo en la simbología; y comúnmente, son utilizadas para detallar características como la altura en una curva de nivel, el nombre de una localidad, la identificación de un río o quebrada, o bien el nombre de los distritos o cantones colindantes al área de planificación.

La presente guía recomienda que solo se etiqueten los elementos previamente mencionados, a saber: localidades, curvas de nivel, ríos o quebradas, y los cantones o distritos de interés, así como aquellos elementos que, aunque no se representarán en la simbología o leyenda, son fundamentales para la comprensión de la ubicación del territorio, como por ejemplo un volcán. A nivel de representación de Planes Reguladores, en ocasiones se nombra el colindante más próximo de un cantón o distrito, siempre en el entendido que no interfieran en la información respectiva del mapa.

Como recomendación y para una mejor comprensión de la información en el mapa, se sugiere que los etiquetados en geometría lineal se representen de tres maneras: sobre la línea, por encima de la línea o por debajo de la línea, siempre manteniendo un factor curvo en todos los casos. En cuanto a la geometría de puntos, el nombre debe asignarse en la esquina superior derecha o izquierda, asegurando que el punto correspondiente sea claramente visible en el mapa, por último, para el caso de los polígonos su etiquetado debe ser centrado.

Cabe resaltar que dicha práctica de etiquetado se realiza por la imposibilidad de aglomerar de manera ordenada y dentro de una “Simbología” los elementos geométricos categorizados, toda vez que el diseño para tales geometrías en el mapa corresponde a una sola forma y color según lo que se desee representar.

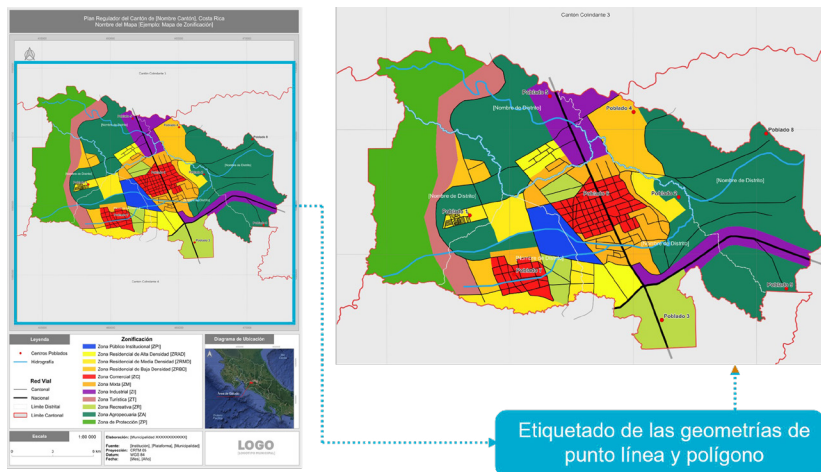


Figura 7. Etiquetado de las geometrías de Punto, Línea y Polígono

5.2.6. Escala

La escala es una herramienta fundamental para conocer las proporciones entre las distancias en el mapa y las distancias reales sobre el terreno. En los mapas para Planes Reguladores, es esencial que la escala permita una lectura precisa del área de interés, especialmente en proyectos de desarrollo urbano o en la localización de infraestructuras.

La escala puede ser representada de dos formas, las cuales se recomienda que ambas estén indicadas en todo mapa a realizar, y donde los sistemas de Información Geográfica (SIG) ya lo considera automáticamente, las cuales son:

5.2.6.1. Numérica

Para representar la escala numérica en un mapa se debe de indicar la palabra “Escala” y agregar de manera continua la relación numérica, y mostrando valores enteros, mismo en que fue plasmado el mapa. Además, dicha escala debe coincidir con la escala de impresión, toda vez que es por medio de dicho elemento que se corrobora en físico las medidas correspondientes. De igual manera este elemento debe estar inmerso en uno de los márgenes designados en el apartado 5.2.1 supra citado.

A manera de ejemplo, se detalla la escala numérica de 1:60000, lo que significa que 1 unidad en el mapa (por ejemplo, 1 centímetro) representa 60000 unidades en la realidad (en el terreno). Es decir, cada centímetro en el mapa corresponde a 60000 centímetros en la superficie terrestre, lo cual equivale a 6000 metros, o 6 kilómetros.

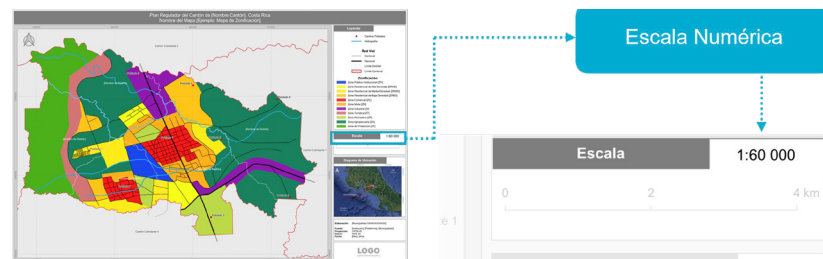


Figura 8. Escala Numérica.

5.2.6.2. Gráfica

La escala gráfica es una herramienta visual que se utiliza en la cartografía, especialmente útil para medir distancias de manera directa y rápida en mapas de escala más local. Su principal ventaja es que ofrece una representación visual sencilla y comprensible de la relación entre el mapa y la realidad. De lo anterior, se recomienda que no debe ser desproporcionada; es decir se consideran aceptables de 1/8, 1/4 y 1/3 del área cartografiada, debe ser sencilla, indicando las unidades de medida (metros o kilómetros).

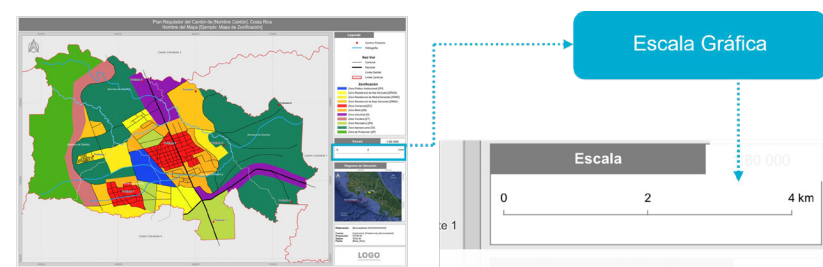


Figura 9. Escala Gráfica.

5.2.7. Fuente de Datos o Información

Dentro de la estructura de los mapas, es fundamental que las fuentes de información oficiales, tanto municipales como institucionales, estén claramente reflejadas, toda vez que dicha información reflejada proviene de tales instituciones, además es esencial que se indique la elaboración y su fecha en la cual fue creado. Esto asegura la confiabilidad de los datos representados y proporciona al usuario la certeza de que la información es correcta, además del conocimiento de la fecha de elaboración y su autor. Por ello, es crucial incluir un elemento donde se detalle las referencias a las fuentes de los datos utilizados en la elaboración del mapa, especificando el organismo o entidad que ha proporcionado la información geográfica. Este proceso no solo otorga validez y transparencia al mapa, sino que también facilita su actualización cuando sea necesario.

En muchas ocasiones, la ubicación de la “Fuente de Datos”, suele encontrarse en la parte inferior del mapa, detallando características informativas que representa el mapa. A continuación, se detallan dos maneras de representar dicho elemento, uno de carácter obligatorio y el otro opcional.

5.2.7.1. Créditos

Es la información que se debe representar de manera obligatoria, y está debe incluir los datos de la autoría y el diseño cartográfico del mapa, el autor es quien aportó los datos o bien empresa, institución o persona encargada de la “Elaboración” del diseño de los mapas finales. Por otro lado, se encuentra las “Fuentes” utilizadas, ya sea sistemas de libre acceso o bien plataformas con información oficial, como también la posibilidad de información recolectada en campo. También se detalla la “Proyección” y el “Datum” de la información geoespacial utilizada y proyectada en el Mapa, y finalmente la “Fecha” donde se indica solamente mes y año en que fue elaborada la representación cartográfica.

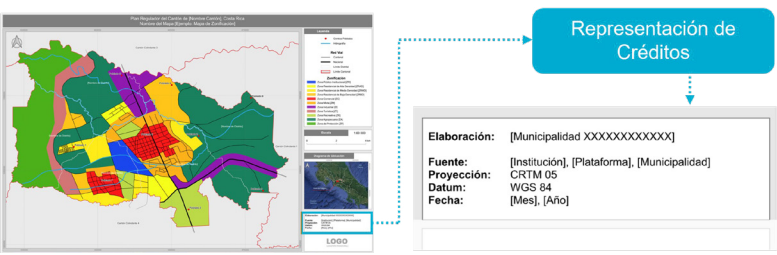


Figura 10. Representación de créditos

5.2.7.2. Comentarios y Notas Adicionales

En algunos casos, y de manera optativa, puede ser útil incluir comentarios o notas adicionales sobre aspectos particulares del mapa. Esto puede incluir aclaraciones sobre límites difusos, condiciones especiales de uso del suelo, recomendaciones de intervención o simplemente especificar el detalle en mapas que aborden temas complejos o que requieran de un entendimiento más profundo.

5.2.8. Orientación (Flecha de Norte)

La orientación o “flecha del norte” es un elemento indispensable en la creación de mapas, dicho elemento es una indicación del punto cardinal del norte en el mapa, para proporcionar una referencia espacial que ayude a los usuarios a orientarse. Es recomendable que este símbolo sea sencillo, consistiendo al menos en una línea con flecha y la letra “N” o palabra “Norte”, con la posibilidad de ser representado mediante una flecha, una rosa de los vientos o simplemente un símbolo que indique la orientación del norte con su respectiva “N”. La ubicación es estratégica en el mapa que no interfiera con la información representada, ya que por lo general son ubicadas en las esquinas superiores derecha o izquierda, dentro de una “grilla”, elemento supra citado en el apartado 5.2.3 de la presente guía.

Esta referencia espacial es útil cuando se combinan diferentes tipos de mapas o se integran con otras fuentes de información.

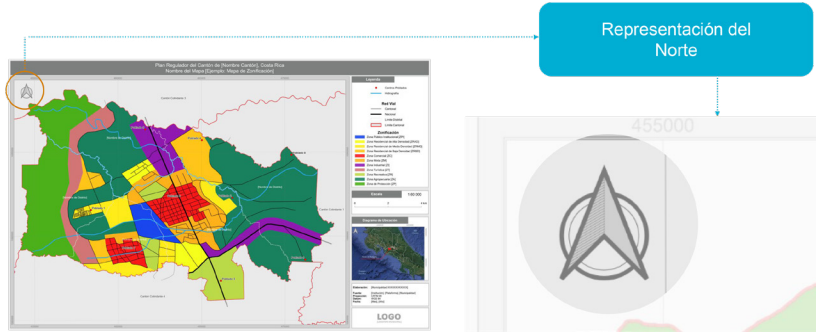


Figura 11. Representación del norte.

5.2.9. Diagrama de Ubicación

Un **diagrama de ubicación** es un elemento que muestra la localización del área de estudio o intervención, destacando su ubicación dentro de un territorio más amplio, como un cantón, región o país. A diferencia de otros elementos cartográficos, se representa a gran escala, permitiendo visualizar la relación proporcional del área de estudio con respecto al territorio general. Este tipo de diagrama se utiliza en mapas para identificar rápidamente la ubicación exacta del área de estudio, ya sea a nivel de país, provincia, cantón, distrito o cualquier otra división geográfica relevante.

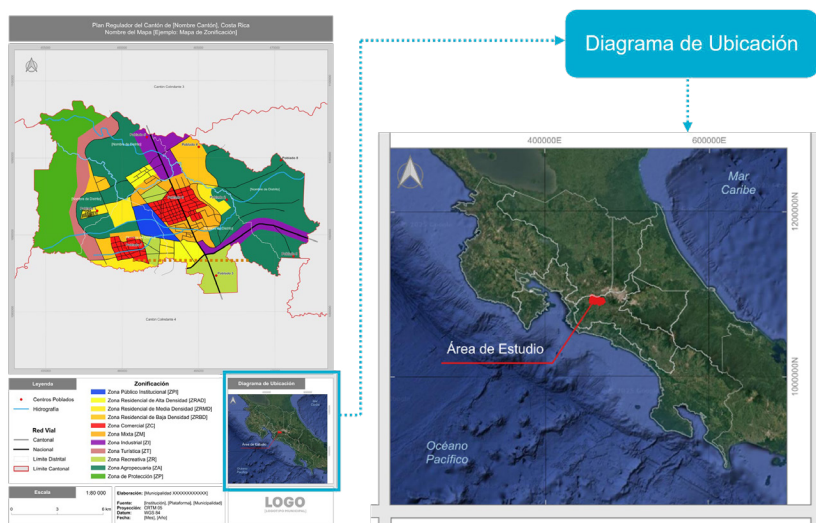


Figura 12. Diagrama de ubicación.

5.2.10. Logo Institucional

En la elaboración de los Planes Reguladores, y como es indicado en la Ley de Planificación Urbana y el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial, las municipalidades son las responsables y encargadas, a través del equipo planificador, del instrumento de planificación local y por ende de los diseños de cada representación cartográfica. En este proceso, es fundamental que la institución gubernamental incluya su logo institucional en el mapa, lo cual

indica que ha sido aprobado y revisado por la entidad. Esto también demuestra que la municipalidad es la encargada de la elaboración de la representación cartográfica del cantón, garantizando su validez y autoridad.

La recomendación de la ubicación del logo institucional es que el mismo se ubique dentro cajetín informativo, y en su correspondiente “*Margen*” ya sea antes o después del elemento “*Fuentes de datos o información*” descrito en el apartado 5.2.7 supra citado en la presente guía.

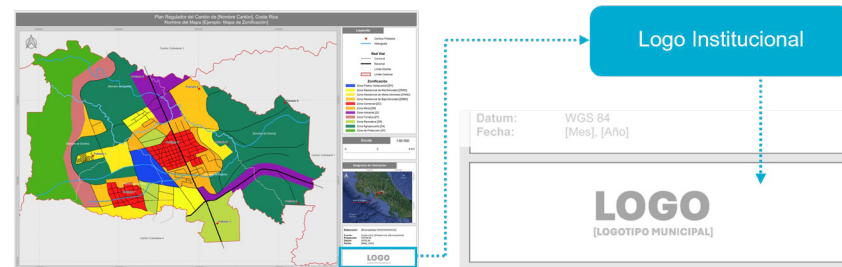


Figura 13. Logo Institucional

6. Plantillas para mapas

Una plantilla es un documento, archivo o estructura prediseñada que se utiliza como base para crear otros documentos o productos con un formato y diseño estandarizado, mismo que beneficia en el ahorro de tiempo para la representación o creación del producto final, ayuda a mantener un diseño uniforme en todas las representaciones cartográficas y facilita el uso a personas sin experiencia en diseño y uso de los Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Para facilitar a las personas encargadas como personal técnico municipal, empresas privadas y personas físicas particulares en el desarrollo de las representaciones cartográficas; la presente guía desarrolla y pone a disposición pública, con el propósito de simplificar el proceso de creación y con un fin estrictamente orientador, las plantillas en formato “Vertical” y “Horizontal”, desarrolladas en los apartados anteriores y se habilita en formato con el tamaño mínimo requerido correspondiente al “Tabloide” con las medidas descritas en la presente “Guía para la Elaboración de la Cartografía en Planes Reguladores” creadas a partir de Sistemas de Información Geográfica, específicamente del Software Libre de Quantum Gis (Qgis 3.30.3)

7. Presentación de archivos de información

La correcta presentación de los archivos de información utilizados en la elaboración de los mapas o representaciones cartográficas de los Planes Reguladores es esencial para garantizar la organización, accesibilidad y trazabilidad de los datos. Este apartado establece las pautas y orden para su presentación adecuada y posterior revisión por parte del Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), de todos los archivos que forman parte del proceso cartográfico y que conforma el Atlas Cartográfico descrito en el apartado 4 de la presente guía.

Algunos aspectos importantes para considerar, es que todos los archivos deben ser identificables con sus respectivos nombres, es decir, se vuelve de vital importancia la ubicación o almacenamiento, nombre o nomenclatura y distribución de cada archivo utilizado en los Sistemas de Información Geográfica, para la elaboración de las representaciones cartográficas que se define en el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial.

A continuación, con fines orientadores se detalla la forma ordenada de presentar los archivos utilizados en cada mapa, como también la forma correcta de almacenarlos para su posterior revisión.

7.1. Nomenclatura y Almacenamiento

Se utiliza para identificar, clasificar y nombrar los archivos de manera coherente, para garantizar que cada archivo sea identificado y ubicado fácilmente. Además, se garantiza que no exista duplicidad en el manejo de los archivos en cada mapa, y por consiguiente en el software utilizado para la elaboración de dichas capas geoespaciales. A manera de recomendación se detallan algunos ejemplos de la nomenclatura y su correcto almacenamiento utilizada para el nombre de carpetas, proyecto y capas en formato “shapefile” en la elaboración de la Cartografía en Planes Reguladores.

7.1.1. Carpetas

Las carpetas se nombran y se distribuye, conforme al orden de prioridad o nivel de información, requerimientos según el MAPRIOT y mapas o productos cartográficos. A manera de ejemplo se detalla la siguiente nomenclatura: *PR_[código PC]_[NC]*, donde PR = Plan Regulador, PC = Provincia-Cantón y NC = Nombre del Cantón, y su distribución es de la siguiente manera:

Modelo de Nomenclatura y Almacenamiento

- Nivel 1= *PR_[código de PC]_[NC]*
 - Nivel 2= *PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Cartográfico*
 - Nivel 3= *PR_[código de PC]_[NC]_Mapa Base*
 - Nivel 3= *PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Diagnóstico*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Uso actual del suelo*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Asentamientos Informales e irregulares.*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Áreas con potencial de Renovación urbana*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Espacios Públicos para comercio al Aire Libre*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Circulación y Transporte*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Servicios Públicos*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Servicios Comunes*
 - Nivel 3= *PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Propuesta*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Zonificación*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Vialidad*
 - Nivel 4= *PR_[código de PC]_[NC]_Oficial*
 - Nivel 3= *PR_[código de PC]_[NC]_Mapas*

Ejemplo de Modelo de Nomenclatura y Almacenamiento

Nivel 1= *PR_801_Nombre del Cantón*

- *PR_801_Nombre del Cantón_Proyecto*
- Nivel 2= *PR_801_Nombre del Cantón_Atlas Cartográfico*
 - Nivel 3= *PR_801_Nombre del Cantón_Mapa Base*
 - *801_Nombre del Cantón_Provincia.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_cantón.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_Distritos.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_Localidades.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_DEM.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_1:5000.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_Hidrografía.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_CuerposdeAgua.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_RedVial.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_VíasFérreasyPuentes.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_UsosActualesdelSuelo.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_ÁreasUrbanas.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_CoberturaVegetal.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_ÁreasdeRiesgo.shp*
 - *801_Nombre del Cantón_ÁreasABRE.shp*
 - Nivel 3= *PR_801_Nombre del Cantón_Atlas Diagnóstico*
 - Nivel 4= *PR_801_Nombre del Cantón _Uso actual del suelo*
 - Nivel 4= *PR_801_Nombre del Cantón _Asentamientos Informales e irregulares.*
 - Nivel 4= *PR_801_Nombre del Cantón_Áreas con potencial de Renovación urbana*
 - Nivel 4= *PR_801_Nombre del Cantón_Espacios Públicos para comercio al Aire Libre*

- Nivel 4= PR_801_Nombre del Cantón_Circulación y Transporte
- Nivel 4= PR_801_Nombre del Cantón_Servicios **Públicos**
- Nivel 4= PR_801_Nombre del Cantón_Servicios Comunes
- Nivel 3= PR_801_Nombre del Cantón_Atlas Propuesta
 - Nivel 4= PR_801_Nombre del Cantón_Zonificación
 - Nivel 4= PR_801_Nombre del Cantón_Vialidad
 - Nivel 4= PR_801_Nombre del Cantón_Oficial
- Nivel 3= PR_801_Nombre del Cantón_Mapas
 - M_801_Nombre del Cantón_Uso actual del suelo.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Asentamientos Informales e irregulares.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Áreas con potencial de Renovación urbana.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Espacios **Públicos para comercio al Aire Libre**.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Circulación y Transportep.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Servicios **Públicos**.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Servicios Comunes.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Zonificación.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Vialidad.pdf
 - M_801_Nombre del Cantón_Oficial.pdf

7.1.2. Proyecto

Es el nombre del archivo que fue realizado en un Sistema de Información Geográfica, y que cuenta con todas las capas utilizadas direccionadas a sus correspondientes carpetas de almacenamiento. Dicho archivo debe estar ubicado en el primer nivel de almacenamiento con el siguiente nombre:

- PR_[código de PC]_[NC]_Proyecto

7.1.3. Capas

Se detalla el nombre específico a todas las capas utilizadas para todos los mapas por realizar, de manera tal que se identifique su ubicación en los distintos niveles de almacenamiento; por lo tanto, de existir una capa que no se encuentre dentro del Nivel 3 de “Mapa Base”, deberá estar inmersa dentro de la carpeta correspondiente, según el detalle de capas para cada mapa, tanto del Atlas Cartográfico del Diagnóstico, como para el Atlas Cartográfico de la Propuesta, así indicado en la presente *Guía para la Elaboración de la Cartografía en Planes Reguladores*. A continuación, se detalla a manera de ejemplo las capas que deben estar como mínimo, dentro del “Nivel 3” de Mapa Base:

- [código de PC]_[NC]_Provincia.shp
- [código de PC]_[NC]_cantón.shp
- [código de PC]_[NC]_Distritos.shp
- [código de PC]_[NC]_Localidades.shp
- [código de PC]_[NC]_DEM.shp
- [código de PC]_[NC]_CurvasdeNivel1:5000.shp
- [código de PC]_[NC]_Hidrografía.shp
- [código de PC]_[NC]_CuerposdeAgua.shp
- [código de PC]_[NC]_RedVial.shp
- [código de PC]_[NC]_VíasFérreasyPuentes.shp
- [código de PC]_[NC]_UsosActualesdelSuelo.shp
- [código de PC]_[NC]_ÁreasUrbanas.shp
- [código de PC]_[NC]_CoberturaVegetal.shp
- [código de PC]_[NC]_ÁreasdeRiesgo.shp
- [código de PC]_[NC]_ÁreasABRE.shp

7.1.4. Mapas

Corresponde a todos los productos elaborados mediante las capas respectivas, según el **Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial y la presente guía**,

mismas que son representadas en formatos PDF con su nombre respectivo y los cuales deben estar almacenados dentro del Nivel 3 que corresponde a “Mapas”. A continuación, y a manera de ejemplo se detalla el nombre respectivo de los mapas de la Etapa de Diagnostico:

- *M_[código de PC]_[NC]_Uso actual del suelo.pdf*
- *M_[código de PC]_[NC]_Asentamientos Informales e irregulares.pdf*
- *M_[código de PC]_[NC]_Áreas con potencial de Renovación urbana.pdf*
- *M_[código de PC]_[NC]_Espacios Públicos para comercio al Aire Libre.pdf*
- *M_[código de PC]_[NC]_Circulación y Transporte.pdf*
- *M_[código de PC]_[NC]_Servicios Públicos.pdf*
- *M_[código de PC]_[NC]_Servicios Comunes.pdf*

8. Instrumento de verificación

La siguiente tabla corresponde al Instrumento de Verificación de los Atlas Cartográficos del Plan Regulador. Esta se facilita a los gobiernos municipales y equipos planificadores dedicadas a la formulación, actualización y modificación de Planes Reguladores. Así mismo el instrumento de verificación orienta al INVU como ente revisor en la verificación de los productos entregables.

CANTÓN: [Nombre]	ID	[Código P-C]
Plan Regulador		INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DEPARTAMENTO DE URBANISMO
El presente documento corresponde al Procedimiento de Revisión de la Cartografía elaborada para la representación gráfica de los productos entregables del Atlas Cartográfico del Plan Regulador. Dicho procedimiento se fundamenta en el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (MAPRIOT).		

ID	[Código PC]	[Nombre del Cantón]
----	-------------	---------------------

1 Revisión Documental		CUMPLE		OBSERVACIÓN
		SI	NO	
1.1	Nota del Gobierno Municipal de solicitud y revisión (XX. MAPRIOT)			
1.2	Carpeta Nivel 1. Nombre y Nomenclatura correcta			
1.2.1	Proyecto. PR_[código de PC]_[NC]_ProyectoSIG			
1.2.2	Carpeta Nivel 2. PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Cartográfico			

2 Revisión de Almacenamiento		CUMPLE		OBSERVACIÓN
		SI	NO	
2.1	Carpeta Nivel 2. Nombre y Nomenclatura correcta			
2.1.1	Carpeta Nivel 3. PR_[código de PC]_[NC]_Mapa Base			
2.1.1.1	Información mínima requerida según el MAPRIOT			
2.1.2	Carpeta Nivel 3. PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Diagnóstico			
2.1.2.1	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Uso actual del suelo			

		CUMPLE		OBSERVACIÓN
		SI	NO	
2.1.2.2	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Asentamientos Informales e irregulares.			
2.1.2.3	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Áreas con potencial de Renovación urbana			
2.1.2.4	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Espacios Públicos para comercio al Aire Libre			
2.1.2.5	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Circulación y Transporte			
2.1.2.6	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Servicios Públicos			
2.1.2.7	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Servicios Comunes			
2.1.3	Carpeta Nivel 3. PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Propuesta			
2.1.3.1	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Zonificación			
2.1.3.2	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Vialidad			
2.1.3.3	Carpeta Nivel 4. PR_[código de PC]_[NC]_Oficial			
2.1.4	Carpeta Nivel 3. PR_[código de PC]_[NC]_Mapas			
2.1.4.1	Información mínima requerida de todos los mapas en formato PDF según el MAPRIOT y la Guía			

3. Revisión de Mapas		SI	NO	OBSERVACIÓN
3.1	Tamaño de hoja mínima requerida correspondiente a "Tabloide" (432mm x 279mm) y en formato PDF.			
3.1.1	Escalas correctas según la orientación del formato de hoja (Vertical-Horizontal)			
3.2	Elemento de conformación del Mapa			
3.2.1	Márgenes			
3.2.2	Título: Se titula según lo establecido en la Guía			
3.2.3	Grilla o coordenadas			
3.2.4	Leyenda o Simbología			
3.2.4.1	Leyenda y simbología explicativa con referencia a todos los elementos representados en el mapa. Las explicaciones de cada símbolo están ubicadas según el formato y orientación de hoja establecido. Los elementos dentro de la simbología se organizan según la categorización de geometría en elementos Puntuales, elementos Lineales y polígonos.			
3.2.5	Etiquetado: Se representa en los únicos elementos cartográficos establecido en la Guía			
3.2.6	Escalas			
3.2.6.1	Escala Numérica			
3.2.6.2	Escala Gráfica			
3.2.7	Fuente de Datos o Información			

		CUMPLE		OBSERVACIÓN
		SI	NO	
3.2.8	Orientación-Flecha del Norte			
3.2.9	Diagrama de Ubicación			
3.2.9.1	Diagrama de ubicación muestra de manera coherente el área de estudio representado en el Mapa. Pueden incluirse dos niveles de detalle de ubicación, haciendo referencia al contexto país y al contexto provincia siempre que no interfiera con la información relevante.			
3.2.10	Logo Institucional			

4. Revisión de Capas ShapeFile (.shp)		SI	NO	CRTM-05
4.1	Carpeta Nivel 3. PR_[código de PC]_[NC]_Mapa Base			
4.1.1	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG.			
4.2	Carpeta Nivel 3. PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Diagnóstico			
4.2.1	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Uso actual del suelo			
4.2.2	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Asentamientos Informales e irregulares.			
4.2.3	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Áreas con potencial de Renovación urbana			
4.2.4	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Espacios Públicos para comercio al Aire Libre			
4.2.5	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Circulación y Transporte			
4.2.6	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Servicios Públicos			
4.2.7	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Servicios Comunes			
4.3	Carpeta Nivel 3. PR_[código de PC]_[NC]_Atlas Propuesta			
4.2.7	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Mapa de Zonificación			
4.2.8	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Mapa de Vialidad			
4.2.9	Las capas mínimas requeridas están en formato .shp, con su correspondiente proyección, y funcionabilidad SIG en Mapa Oficial			

		CUMPLE		OBSERVACIÓN
		SI	NO	
5.	Revisión del Proyecto.	SI	NO	OBSERVACIÓN
5.1	Toponimia (clasificación o categorización de los poblados del país)			
5.2	Estructura vial nacional con la jerarquía de las carreteras nacionales y calles de travesías			
5.3	Estructura vial cantonal cuando exista, tomando en consideración la jerarquía de la red vial cantonal específicamente las calles locales.			
5.4	Mapa Catastral y/o Zona Catastrada cuando exista			
5.5	Curvas de nivel a escala 1:5000			
5.6	El Proyecto cumple con los códigos de color (RGB) de los distintos mapas	SI	NO	OBSERVACIÓN
5.6.1	Mapa de Zonificación			
5.6.2	Mapa de Vialidad			
5.6.3	Mapa Oficial			
5.7	El proyecto cumple con la corrección topológica de todas sus capas			
6.	Observaciones.			

Tabla 4. Instrumento de Verificación de la Cartografía en Planes Reguladores

9. Definiciones

Para los efectos de comprensión de la presente guía, los términos siguientes tienen el significado que se indica provenientes de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240, los Reglamentos de Desarrollo Urbano de alcance nacional, y demás instrumentos oficializados por el INVU.

- 9.1. **Área del Cantón:** Extensión territorial total de un cantón, delimitada oficialmente mediante disposiciones legales. Puede incluir tanto áreas urbanas como rurales, y está bajo la jurisdicción del gobierno municipal correspondiente para su administración y regulación, conforme al marco normativo costarricense.
- 9.2. **Área de Planificación:** También denominada como área a planificar, es el territorio delimitado por los gobiernos municipales para ser regulado mediante el instrumento de planificación local, dentro de su jurisdicción y en ejercicio de sus competencias para ordenar el desarrollo de áreas urbanas y rurales. Esta área puede extenderse a otros sectores del cantón cuando existan razones justificadas para aplicar un régimen de control específico, conforme al artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.
- 9.3. **Área rural:** Porción de territorio caracterizada por la interacción entre la sociedad, el ambiente y las actividades productivas que se desarrollan sobre el suelo, siendo este su principal recurso económico. Estas zonas se destinan predominantemente a usos agrícolas, ganaderos, forestales, agroecológicos, agroturísticos y otras actividades afines, que mantienen una estrecha relación con el entorno natural y la identidad sociocultural de las comunidades que las habitan.
- 9.4. **Área urbana:** El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado radial o poligonalmente. Puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.

- 9.5. Asentamiento Informales:** Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.
- 9.6. Asentamientos Irregulares:** Edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.
- 9.7. Atlas cartográfico:** Documento que forma parte del Plan Regulador y contiene un conjunto de mapas georreferenciados, elaborados con la proyección oficial CRTM-05 o la proyección vigente al momento de su realización. Este atlas organiza los mapas en colecciones temáticas que facilitan el análisis y la planificación del territorio.
- 9.8. Cantón:** Jurisdicción territorial de la municipalidad, cuya cabecera es la sede del gobierno municipal; se define como la subunidad territorial administrativa de segundo orden del país, ya que posee gobierno local, ello por mandato constitucional, según Declara oficial para efectos administrativos, la aprobación de la División Territorial Administrativa de la República, Decreto Ejecutivo N.°41548-MGP, sus reformas o normativa que lo sustituya.
- 9.9. Circulación:** Tránsito o desplazamiento de vehículos, personas, mercancías, carga o semovientes sobre las vías públicas
- 9.10. Cuadrante Urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de los bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.
- 9.11. Datum:** Punto fundamental que sirve de referencia de un sistema coordenado, según la Norma Técnica de Información Geográfica. NTIG_CR01_01.2016: Sistema de Referencia Geodésico de Costa Rica, del Instituto Geográfico Nacional, Directriz N.°GIG-001-2016.
- 9.12. Diagnóstico del Plan Regulador:** Es el análisis detallado que permite identificar las condiciones actuales del territorio, evaluando sus características, problemáticas y recursos disponibles. Este estudio integral proporciona una base sólida para definir

las necesidades de intervención y orientar las acciones futuras en el desarrollo territorial.

- 9.13. Distrito:** Es la subunidad territorial administrativa de tercer orden del país, y se encuentra subordinado por la provincia y por el cantón, y que unidos todos los distritos conforman el territorio de la república de Costa Rica; según Declara oficial para efectos administrativos, la aprobación de la División Territorial Administrativa de la República, Decreto Ejecutivo N.°41548-MGP, sus reformas o normativa que lo sustituya.
- 9.14. Equipo Planificador:** Grupo multidisciplinario de profesionales designados o contratados por la municipalidad, responsables de llevar a cabo el proceso integral o tareas específicas para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, enfocados en la elaboración de los productos entregables que lo componen, de conformidad con la normativa vigente.
- 9.15. Escala:** Relación de proporción entre las medidas reales de un territorio y las representadas en un mapa.
- 9.16. Mapa:** Representación geográfica de la Tierra o parte de ella sobre una superficie plana.
- 9.17. Mapa Base:** Representación cartográfica del Área de Planificación que incluye información básica sobre los elementos existentes en el territorio, los límites geográficos y político-administrativos y las coordenadas geográficas correspondientes, utilizando el sistema CRTM-05 o proyección vigente.
- 9.18. Mapa Catastral:** Instrumento ordenador que muestra de forma gráfica la ubicación y linderos oficiales de los predios y su información literal asociada, así como sus inconsistencias; según lo establecido en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N°44647-MJP, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- 9.19. Mapa de Áreas de Renovación Urbana:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación, que identifica áreas con potencial para intervenir por medio de renovación urbana, las cuales pueden incluir la conservación, rehabilitación o remodelación de edificaciones y espacios públicos, con el objetivo de integrarlos en un desarrollo urbano sostenible.

9.20. Mapa de Asentamientos Informales e Irregulares:

Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación, que delimita la ubicación de los asentamientos informales y de los asentamientos irregulares, incluyendo un análisis de las condiciones de vida, tales como la calidad de la vivienda, acceso a servicios básicos y la infraestructura existente.

9.21. Mapa de Circulación y Transporte: Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que identifica la red de circulación vehicular y peatonal, así como los sistemas de transporte público y privado, incluyendo terminales, estaciones de buses y trenes, paradas de taxis y estacionamientos públicos.

9.22. Mapa de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre: Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que localiza los espacios públicos existentes con potencial para actividades comerciales temporales al aire libre.

9.23. Mapa de Servicios Comunes: Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que muestra la localización de los predios que cuentan con edificaciones o infraestructura comunal existente, como áreas de parque, juegos infantiles, áreas verdes, plazas y facilidades comunales tales como centros educativos, centros de salud, instalaciones deportivas, centros comunales, centros culturales, bibliotecas públicas, museos, mercados públicos, centros de cuido y cualquier otro espacio similar orientado al uso y beneficio colectivo.

9.24. Mapa de Servicios Públicos: Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación con la ubicación de la infraestructura de servicios públicos, tales como agua potable, electricidad, alcantarillado, gestión de residuos.

9.25. Mapa de Uso Actual del Suelo: Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que delimita y clasifica los predios de acuerdo con el uso que presentan en la actualidad. Este mapa refleja de manera integral la información obtenida en campo, complementada con registros catastrales y municipales, identificando entre otros los usos de comercio, industria, agricultura, institucional, residencial, urbanizaciones, conjuntos residenciales y proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio. Asimismo, señala las áreas en riesgo y las Áreas Bajo Régimen Especial. Cuando corresponda se incorporan los conos de aproximación de aeropuertos

9.26. Mapa de Vialidad: Representación cartográfica de la propuesta del Plan Regulador para el Área de Planificación que detalla la clasificación existente de la Red Vial Nacional, compuesta por carreteras primarias, secundarias, terciarias y de acceso restringido, así como la Red Vial Cantonal, integrada por caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados. Asimismo, incorpora la proyección de las nuevas vías propuestas.

9.27. Mapa de Zonificación: Representación cartográfica de la propuesta del Área de Planificación que delimita y clasifica las distintas zonas definidas en el Plan Regulador, de acuerdo con los usos permitidos y las normas específicas que les correspondan. Este mapa regula el uso de los predios, edificios y estructuras para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales según la intensidad del uso, así como para usos públicos y otros que resulten pertinentes.

9.28. Mapa Oficial: Representación cartográfica del Área de Planificación que determina con exactitud la localización y el tamaño de las áreas destinadas a vías, parques, plazas y servicios comunales, tanto las ya entregadas al servicio público como las reservadas para tales fines.

9.29. Municipalidad: Persona jurídica estatal, con patrimonio propio, personalidad y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Está conformada por el área administrativa, las áreas que prestan servicios a las personas municipales, la alcaldía y el concejo municipal.

9.30. Normativas urbanísticas: Conjunto de disposiciones jurídicas establecidas en Leyes, Decretos Ejecutivos, Reglamentos de Desarrollo Urbano, ya sean del Plan Regulador o de alcance nacional de manera supletoria, mediante las cuales se determinan las facultades, obligaciones y lineamientos aplicables a la planificación, uso y gestión del territorio.

9.31. Ordenamiento territorial: Proceso administrativo, político y participativo, basado en un soporte legal, técnico y científico, a través del cual el Estado, los gobiernos municipales y demás entes públicos gestionan, regulan, orientan y promueven diversas acciones en el territorio para el cumplimiento de sus fines. Posibilita armonizar el bienestar de la población, con el aprovechamiento y conservación de los recursos ambientales, así como ubicar de forma óptima las actividades económicas, productivas, los

asentamientos humanos, las áreas públicas, los servicios públicos, entre otras. Sirve de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente. Hace posible equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país. Promueve la participación ciudadana en la planificación de los territorios.

- 9.32. Planificación Urbana:** Es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.
- 9.33. Plan Regulador:** Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- 9.34. Plan Regulador Parcial:** Instrumento de planificación local que se aplica a una porción del Área Planificable del Cantón, en lugar de abarcar su totalidad; se enfoca en áreas que requieren atención detallada por condiciones únicas o necesidades especiales, guiando su desarrollo y manejo de recursos de manera focalizada.
- 9.35. Plan Regulador Total:** Instrumento de planificación que abarca la totalidad del Área Planificable del Cantón y establece directrices para la distribución poblacional, el uso del suelo, la infraestructura, los servicios públicos; con el propósito de coordinar el desarrollo sostenible de todo el territorio. También se le conoce como Plan Regulador Cantonal o Plan Regulador Completo.
- 9.36. Pronóstico Territorial:** Corresponde a uno de los componentes del Plan Regulador que proyecta el desarrollo futuro del territorio mediante el análisis de tendencias actuales y posibles escenarios. Su propósito es anticipar los cambios, desafíos y oportunidades que podrían surgir en el área a planificar, permitiendo una preparación estratégica que oriente el desarrollo territorial hacia la sostenibilidad y minimización de riesgos. A este componente también se le identifica como prospectiva territorial.
- 9.37. Proyección Transversal de Mercator para Costa Rica:** Proyección oficial para la representación cartográfica de Costa Rica, con el acrónimo CRTM05, con el meridiano central de 84°

Oeste, paralelo central 0°, coordenada norte del origen 0 metros, coordenada este del origen 500 000 metros, proyectada con un factor de escala de 0,9999 válida para todo el país; según el Decreto Ejecutivo N.º33797-MJ-MOPT, *Declara como datum horizontal oficial para Costa Rica, el CR05, enlazado al Marco Internacional de Referencia Terrestre (ITRF2000) del Servicio Internacional de Rotación de la Tierra (IERS) para la época de medición 2005.83*

- 9.38. Renovación Urbana:** Es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro
- 9.39. Sistema de información geográfica:** Interfaz digital en la cual se integra información geográfica, que posibilita al usuario crear, examinar, estudiar, editar, desplegar coberturas cartográficas georreferenciadas en representación vectorial o ráster.
- 9.40. Zona Catastrada:** Es aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado; según lo establecido en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N°44647-MJP, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- 9.41. Zona Catastral:** La totalidad del territorio nacional donde se realiza el levantamiento catastral; según lo establecido en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N°44647-MJP, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- 9.42. Zonificación:** División de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

10. Acrónimos

Para los efectos de interpretación y aplicación de la presente Guía se incluyen los acrónimos indicados a continuación:

- 10.1. **AyA:** Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
- 10.2. **CRTM-05:** CostarricanTransversal Mercator
- 10.3. **DEM:** Modelo Dbigital de Elevación
- 10.4. **GAM:** Gran Área Metropolitana
- 10.5. **ICAFE:** Instituto del Café de Costa Rica
- 10.6. **ICT:** Instituto Costarricense de Turismo
- 10.7. **IGN:** Instituto Geográfico Nacional
- 10.8. **INEC:** Instituto Nacional de Estadística y Censos
- 10.9. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- 10.10. **LPU:** Ley de Planificación Urbana
- 10.11. **MAG:** Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- 10.12. **MAPRIOT:** Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial
- 10.13. **MEP:** Ministerio de Educación Pública
- 10.14. **MH-ONT:** Ministerio de Hacienda – Órgano de Normalización Técnica
- 10.15. **MINAE:** Ministerio de Ambiente y Energía.
- 10.16. **MINSa:** Ministerio de Salud
- 10.17. **MIVAH:** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
- 10.18. **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes
- 10.19. **RECOPE:** Refinadora Costarricense de Petróleo
- 10.20. **RNP:** Registro Nacional de la Propiedad

- 10.21. **SENARA:** Servicio Nacional de Aguas Subterráneas Riego y Avenamiento
- 10.22. **SIG:** Sistema de Información geográfica
- 10.23. **SIGHAT:** Sistema de Información Geográfica, Hábitat y Territorio
- 10.24. **SINIGIRH:** Sistema Nacional de Información para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico
- 10.25. **SNIT:** Sistemas Nacional de Información Territorial

11. Referencias

Alfaro, M., Barrantes, O., Cedeño, B., Sandoval, L., & Moraga, J. (2023, Octubre). GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE MAPAS. Universidad Nacional, Ciencias Geográficas. https://www.geo.una.ac.cr/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=3%3Atrabajos-de-investigacion&Itemid=193

Asamblea Legislativa República de Costa Rica. (1968). Ley N°4240. Por la cual se expide la Ley de Planificación Urbana. Gaceta N°274, 15 de noviembre. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=35669&nValor3=80861&strTipM=TC

Dirección de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía. (2024). SINIGIRH-Sistema Nacional de Información para la Gestión Integrada del Recurso Hídrico. MINAE. <https://mapas.da.go.cr/>

Instituto Meteorológico Nacional. (2024). Capas del mapa. IMN. <https://www.imn.ac.cr/web/imn/mapa#divContainer>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2017). *REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA*. INVU. <https://www.invu.go.cr/documents/20181/33489/Reglamento+de+Renovaci%C3%B3n+Urbana.pdf>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2021). *REGLAMENTO ILUSTRADO DE FRACCIONAMIENTO y URBANIZACIONES*. INVU. <https://www.invu.go.cr/documents/20181/33489/Reglamento+Ilustrado+de+Fraccionamiento+y+Urbanizaciones.pdf>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (2022). *REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES*. INVU. <https://www.invu.go.cr/documents/20181/33489/Reglamento+de+Construcciones.pdf>

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). *Geo Explora*. <https://geoexplora-mivah.opendata.arcgis.com/>

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2024). *Información Geoespacial del MIVAH*. MIVAH. https://www.mivah.go.cr/Informacion_GeoEspacial.shtml

Reglamento de Renovación Urbana (2017). Alcance N°121 a La Gaceta N°103, 01° de junio; y sus reformas.

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC

Reglamento de Construcciones (2018). Alcance N°62 a La Gaceta N°54, 22 de marzo; y sus reformas. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86209&nValor3=111701&strTipM=TC

Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones (2019). Alcance N°252 a La Gaceta N°216, 13 de noviembre; y sus reformas. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=90010&nValor3=122277&strTipM=TC

Sistemas Nacional de Información Territorial. (2024). Servicios OGC. SNIT. https://www.snitcr.go.cr/ico_servicios_ogc



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5,
San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 4037-6300
www.invu.go.cr



Guía para la elaboración de la **Política de Desarrollo Urbano** del Plan Regulador



Guía para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador

Tabla de contenidos

1. Introducción.....	7
2. Política de Desarrollo Urbano.....	9
2.1. Integración de la Planificación Territorial en la Política de Desarrollo Urbano (PDU).....	11
2.2. Formulación de la Política de Desarrollo Urbano.....	11
2.2.1. Análisis del problema.....	13
2.2.2. Principios en que se fundamenta.....	16
2.2.3. Normativa en que se fundamenta.....	19
2.2.4. Horizonte Temporal.....	19
2.2.5. Ejes- Objetivos de Desarrollo Urbano.....	21
2.2.6. Acciones estratégicas.....	22
2.2.7. Actores sociales.....	23
3. Participación Ciudadana.....	25
4. Definiciones.....	26
Acrónimos.....	32
Referencias.....	33
Anexo 1. Matriz para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano.....	35
Anexo 2. Plantilla Árbol de Problemas.....	36
Anexo 3. Ejemplo Formulación Política de Desarrollo Urbano.....	37

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Guía para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador
Primer edición, San José, Costa Rica

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 4037–6300

Web: www.invu.go.cr



Índice de figuras

Figura 1. Curso de acción de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador 10

Figura 2. Componentes de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador 12

Figura 3. Formulación del análisis del problema..... 13

Figura 4. Ejemplo de formulación de ejes estratégicos y objetivos específicos de la Política de Desarrollo Urbano..... 22

Figura 5. Ejemplo de formulación de acciones estratégicas de la Política de Desarrollo Urbano 23

Figura 6. Actores Sociales..... 24

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 5, inciso f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo N°1788 del 24 de agosto de 1954, así como el Artículo 7, inciso 3) de la Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de noviembre de 1968, acuerda en Sesión Ordinaria N°JDINVU-028-2025, Artículo III, inciso 1) del 06 de noviembre del año 2025, aprobar la “Guía para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador” asociada a la actualización del “Manual de Planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial (MAPRIOT)”, que textualmente dice lo siguiente:

1. Introducción

El presente documento corresponde a la **Guía para elaboración de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador**, elaborada por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en atención al mandato dado por la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 (LPU), de asesorar y brindar asistencia en lo que convenga al establecimiento y fomento de la planificación urbana, así como ejercer vigilancia del debido cumplimiento de las normas comprendidas en dicho cuerpo normativo.

Tal como se aborda en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (MAPRIOT), y de conformidad con la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, el proceso de elaboración de un Plan Regulador incluye productos fundamentales como el Diagnóstico, el Pronóstico y la Propuesta, la cual se compone de la **Política de Desarrollo Urbano (PDU)** y los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Estos productos constituyen componentes clave para la planificación territorial y son esenciales para la efectiva implementación de los Planes Reguladores en los territorios.

La información comprendida en la presente guía se elabora con fines pedagógicos por la Unidad de Asesoría y Capacitación del Departamento de Urbanismo, está dirigida a los gobiernos municipales y al equipo planificador para orientarles en la formulación, actualización y modificación de Planes Reguladores, con énfasis en el contenido y organización de la Política de Desarrollo Urbano. Además de establecer los aspectos mínimos que deben ser considerados conforme al marco jurídico nacional, la guía ofrece sugerencias sobre la estructura de la información y prácticas de redacción en materia de política.

Lo anterior, de conformidad a la facultad otorgada por el artículo 169 de la Constitución Política mismo que indica que la administración de los intereses y servicios locales en cada cantón están a cargo del Gobierno Municipal; a su vez, la Ley de Planificación Urbana desarrolla este precepto en su artículo 15, donde establece que, para la

planificación y control de sus territorios, los Gobiernos Municipales harán uso del instrumento del Plan Regulador y sus Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU).

La formulación de la Política de Desarrollo Urbano se fundamenta en el artículo 16, inciso “a”, de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, mismo que establece los elementos que debe contener el Plan Regulador. Según esta normativa, dicho plan debe incluir una política de desarrollo que detalle los principios y normas sobre los que se basa, así como los objetivos orientados a satisfacer las necesidades y promover el crecimiento ordenado del área a planificar. El presente documento busca estandarizar los productos generados por los gobiernos locales, promoviendo resultados óptimos en los distintos ámbitos del desarrollo territorial. Su enfoque prioriza un crecimiento continuo, planificado, organizado y alineado con una visión prospectiva y estratégica.

2. Política de Desarrollo Urbano

Las intervenciones públicas se entienden como las acciones o respuestas que el Estado implementa ante situaciones consideradas problemáticas en los ámbitos social, económico o político. El objetivo principal de estas intervenciones es, por lo general, corregir desequilibrios, garantizar el bienestar de la población y fomentar la justicia social. Según la Guía para la Elaboración de Políticas Públicas del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN), las intervenciones públicas

“(...)surgen a partir de una necesidad o problemática sentida y expresada por un sector de la ciudadanía, ante la cual el Estado tiene la responsabilidad de accionar para poder atenderla y en la medida de lo posible, mitigar o resolver” (MIDEPLAN, 2023).

En este sentido, las intervenciones públicas pueden adoptar diferentes formas, como políticas públicas, planes, programas o proyectos. Su objetivo es intervenir de manera estratégica para resolver o mitigar los problemas que afectan al bienestar común, mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y asegurar el funcionamiento adecuado de la sociedad.

En relación con lo anterior, una Política Pública (PP) se comprende como un conjunto de acciones y decisiones adoptadas por el Estado con el propósito de atender un asunto de interés o una necesidad manifestada por la población, un grupo social o un área específica que requiera intervención, misma que la Guía para la elaboración de Políticas Públicas de MIDEPLAN (2023) define como:

“Curso o línea de acción definido para orientar o alcanzar un fin, que se expresa en directrices, lineamientos, objetivos estratégicos y acciones sobre un tema y la atención o transformación de un problema de interés público. Explicitan la voluntad política traducida en decisiones y apoyo en recursos humanos, técnicos, tecnológicos y financieros” (MIDEPLAN, 2023)

En este contexto, el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (MAPRIOT) del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) define la Política de Desarrollo Urbano (PDU) como:

“Línea de acción que adopta el gobierno municipal como orientación para garantizar el desenvolvimiento adecuado de las áreas urbanas y rurales en el Área de Planificación; incluye los principios y normas en que se fundamenta, así como objetivos de desarrollo que respondan a la problemática identificada. (INVU, 2025)

La importancia de la política radica en el objetivo diseñado para ordenar el curso de acción del Estado y sus prioridades. Se recomienda que esta responda a las siguientes preguntas básicas (ver Figura 1. Curso de acción de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador):



Figura 1. Curso de acción de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador

En esta se incluyen los principales aspectos de los problemas a atender mediante la acción sinérgica y articulada, que involucren el compromiso y respaldo de los actores que intervienen.

Se recomienda considerar entre las condiciones de su aplicación de estas técnicas: los procesos de participación, el manejo de información sobre la situación, el apoyo de expertos en el tema, el análisis interdisciplinario y el abordaje integral.

2.1. Integración de la Planificación Territorial en la Política de Desarrollo Urbano (PDU)

La planificación facilita la implementación y ejecución de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador, esta tiene como finalidad mejorar la situación de la población, considerando las acciones a desarrollarse o redefinirse en el tiempo y el espacio acorde con la disponibilidad de los recursos y contemplando las potencialidades y limitantes del territorio. Consecuentemente, en la Guía para la elaboración de Políticas Públicas de MIDEPLAN (2023) la planificación se define como:

“Un proceso anticipado de una actividad, de acuerdo con un análisis entre fines u objetivos que se quieren alcanzar y los medios o recursos de los que se disponen para implementarla, la cual supone prever el futuro, dejando de lado la improvisación o las ideas parciales, para actuar de una manera ordenada y significativa, ejecutando acciones para alcanzar el propósito”. (MIDEPLAN, 2023)

En este contexto, el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo define la Planificación Territorial como:

“Proceso integral y participativo de formulación de políticas, estrategias y planes que equilibran los objetivos económicos, sociales y ambientales en el territorio, asegurando un desarrollo sostenible y una ocupación ordenada del espacio, tanto en áreas urbanas como rurales”.

2.2. Formulación de la Política de Desarrollo Urbano

La formulación de una Política de Desarrollo Urbano es un proceso estratégico y participativo que busca establecer directrices claras para el ordenamiento y el desenvolvimiento adecuado de las áreas urbanas y rurales. Este documento debe reflejar las necesidades, los retos y las oportunidades específicas del territorio, y guiar las acciones del gobierno municipal en el largo plazo, asegurando un desarrollo sostenible, inclusivo y equitativo.

La misma debe ser un proceso dinámico y flexible, capaz de adaptarse a los cambios y retos del contexto de los asentamientos humanos. La clave está en lograr un equilibrio entre el crecimiento económico, la sostenibilidad ambiental, la equidad social y la eficiencia en la gestión de los recursos, garantizando que todas las generaciones, presentes y futuras, puedan disfrutar de un entorno de calidad. A continuación, se presentan los principales elementos que pueden ser considerados en el contenido de la Política de Desarrollo Urbano (ver Figura 2. Componentes de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador). En el Anexo 1. Matriz para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano, se presenta el contenido de manera sintetizada



Figura 2. Componentes de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador

El artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, define los elementos que debe contener el Plan Regulador. Según esta normativa, dicho plan debe incluir una política de desarrollo que detalle los principios y normas sobre los que se basa, así como los objetivos orientados a satisfacer las necesidades y promover el crecimiento ordenado del área a planificar.

Artículo 16.- De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

- a) *La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamenta, y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar; (...)*

No obstante, tal como se ilustra en el diagrama anterior, es posible incorporar otros componentes adicionales que puedan resultar relevantes, según las particularidades del área a planificar y los intereses específicos del gobierno municipal. Estos elementos adicionales deben ser evaluados y adaptados de acuerdo con las necesidades locales, la dinámica del territorio y las prioridades del municipio, con el fin de asegurar que la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador refleje de manera integral y efectiva las condiciones y objetivos de la comunidad.

2.2.1. Análisis del problema

La etapa de formulación de la propuesta de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador se basa en los hallazgos obtenidos del Diagnóstico Territorial y del Pronóstico Territorial. Se recomienda considerar los siguientes pasos para la formulación del análisis del problema (ver Figura 3. Formulación del análisis del problema):



Figura 3. Formulación del análisis del problema

2.2.1.1. Identificación del problema

En el análisis del problema el diagnóstico de la situación constituye un elemento fundamental para poder definir alternativas y proceder a jerarquizarlas, según su importancia de atención en la que varios actores pueden aportar de manera responsable a la solución, considerando la viabilidad, disposición y búsqueda de la ejecución de los recursos que materializan las acciones hacia el logro de objetivos.

El estado de la cuestión o la situación del que se ocupará la Política de Desarrollo Urbano, parten de la identificación del problema o situación prioritaria percibida socialmente y que afecta los intereses de los habitantes a nivel local, sus causas y efectos o consecuencias.

Se puede formular respondiendo a interrogantes como: **¿Cuáles son los antecedentes?, ¿Qué está pasando actualmente? y ¿Por qué es importante?**

2.2.1.2. Efectos y causas del problema

Para el desarrollo del presente apartado se recomienda utilizar la técnica de “análisis de causalidades” o conocido también como el árbol de problemas-causas-efectos, con el fin de facilitar la construcción del diagnóstico o el estado de situación a nivel metodológico (ver Anexo 2. Plantilla árbol de problemas).

El **análisis de causalidades** es una herramienta recomendada para la toma de decisiones dentro del marco de la planificación urbana y el desarrollo territorial. Este análisis busca identificar las causas subyacentes de los problemas y fenómenos observados en un determinado contexto urbano, con el fin de poder abordar las raíces de los problemas y no solo sus consecuencias.

Esta técnica es esencial para entender las complejidades de los problemas urbanos y para diseñar políticas públicas que no solo resuelvan los efectos inmediatos, sino que también aborden sus causas profundas. Este enfoque integral y sistemático permite generar soluciones más eficaces y sostenibles, que resulten en un desarrollo urbano más equilibrado, inclusivo y respetuoso con el medio ambiente.

La utilización de esta técnica no es restrictiva, es decir, **existen otras metodologías que también pueden ser aplicadas**, como lo son: los diagramas de causa y efecto o conocido también como diagramas de Ishikawa, el análisis de redes causales, entre otras, que permiten descomponer los problemas complejos en sus elementos fundamentales.

Se puede formular respondiendo a interrogantes como: **¿Qué es lo que más preocupante en el territorio?, ¿Cómo afecta a la ciudad?, ¿Qué sucede por causa del problema? y ¿Por qué ocurre este problema?**

2.2.1.3. Establecer la situación deseada

Definir la situación deseada es un paso fundamental en el diseño de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador, ya que establece la visión y el rumbo necesario para dirigir las acciones del Estado, garantizando que los esfuerzos estén enfocados en resolver problemas concretos y mejorar de manera constante el bienestar social. Asimismo, la claridad y factibilidad de la situación deseada juegan un papel crucial en el éxito de la intervención y en la permanencia de sus resultados a largo plazo.

La situación deseada debe ser diseñada en función de los problemas y necesidades identificadas en el numeral anterior, considerando tanto los desafíos actuales como las expectativas de la sociedad. La definición de los aspectos medulares, ejes, componentes o áreas de intervención en la fase diagnóstico no es la sumatoria de datos o información de referencia, sino la escogencia de aspectos fundamentales que son respaldados con información base actualizada y proyectada al mediano o largo plazo. Consecuentemente, es preciso que la situación deseada sea:

- **Específica y clara:** debe estar formulada de manera precisa para evitar interpretaciones ambiguas y garantizar que todos los actores involucrados tengan una visión común de lo que se quiere lograr.
- **Realista y alcanzable:** es esencial que el objetivo propuesto sea viable dentro de los recursos, capacidades y plazos disponibles, considerando las limitaciones del contexto político, económico y social, así como las capacidades de cada gobierno local.
- **Medible:** debe ser evaluable, lo que implica definir indicadores concretos que permitan monitorear el avance hacia los objetivos.
- **Sostenible:** se debe asegurar que los logros sean duraderos, promoviendo cambios estructurales que beneficien a las generaciones futuras.
- **Inclusiva:** debe contemplar las diversas necesidades de todos los sectores de la sociedad, garantizando la equidad y la justicia social.
- **Alineada con las prioridades nacionales:** debe estar en consonancia con los objetivos y prioridades estratégicas del país, para que las políticas públicas contribuyan al bienestar general y al desarrollo integral del país.

Se puede formular respondiendo a interrogantes como: **¿Cómo debería ser el cantón? y ¿Qué debe mejorar?**

2.2.1.4. Identificar los medios para solucionar el problema

La identificación de los medios para solucionar el problema implica determinar las herramientas, recursos y enfoques necesarios para abordar de manera efectiva las causas y consecuencias de la situación problemática. A partir del análisis del comportamiento de las variables que afectan los problemas, se identifican y jerarquizan los temas clave para organizar las prioridades de intervención, así como las alternativas y estrategias que guiarán la respuesta para superar la situación planteada.

Dentro del análisis de las posibles soluciones, se deben contemplar las áreas prioritarias, los objetivos, las acciones necesarias, y los recursos humanos, tecnológicos y financieros disponibles, tanto actuales como futuros. Este análisis es fundamental para asegurar que las acciones propuestas logren transformar la situación y alcanzar los resultados esperados, garantizando el cumplimiento de las metas establecidas.

Se deben diseñar soluciones que aborden tanto las causas como los efectos identificados del problema. Estas soluciones deben ser integrales, enfocándose en generar resultados sostenibles a largo plazo, en lugar de limitarse a aliviar temporalmente los síntomas del problema.

Se puede formular respondiendo a interrogantes como: **¿Qué se puede hacer para mejorar la situación? y ¿Cómo se implementarán estas medidas?**

2.2.2. Principios en que se fundamenta

Un principio es una regla fundamental o una verdad básica sobre la cual se construyen o se fundamentan otros conocimientos, acciones o ideas. Los principios contemplan las reglas, ideas, conceptos de diseño, o de valores que orientan la acción del ser humano, el pensamiento o la interpretación de la realidad; también son parte de la organización, o del territorio, sobre lo que se basará el planteamiento.

Son múltiples los principios que se desprenden de las normas, y que han sido desarrollados incluso por la Sala Constitucional. A continuación, se presentan algunos principios desarrollados en la jurisprudencia constitucional:

Principio de coordinación

“(…) IV.- SOBRE EL PRINCIPIO DE COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA: Uno de los principios rectores de la organización administrativa lo constituye la coordinación que debe mediar entre todos los entes y órganos públicos al ejercer sus competencias y prestar los servicios que el ordenamiento jurídico les ha asignado. La coordinación, en cuanto asegura la eficiencia y eficacia administrativas, es un principio constitucional virtual o implícito que permea el entero ordenamiento jurídico administrativo y obliga a todos los entes públicos. La coordinación puede ser interorgánica -entre los diversos órganos que conforman un ente público no sujetos a una relación de jerarquía- o intersubjetiva, esto es, entre los entes públicos, cada uno con personalidad jurídica, presupuesto propio, autonomía y competencias específicas. (...)” (Sentencia: 19175- 2023)

Principio de Desarrollo Sostenible

«(...) El desarrollo sostenible es una de esas políticas generales que el Estado dicta para ampliar las posibilidades de que todos puedan colmar sus aspiraciones a una vida mejor, incrementando la capacidad de producción o bien, ampliando las posibilidades de llegar a un progreso equitativo entre un crecimiento demográfico o entre éste y los sistemas naturales. Es el desarrollo sostenible, el proceso de transformación en la utilización de los recursos, orientación de las inversiones, canalización del desarrollo tecnológico, cambios institucionales y todo aquello que coadyuve para atender las necesidades humanas del presente y del futuro.» (Sentencia: 1763-94, 10466-00, 5790-05, 1092-11)

Principio de Participación

“(…) VI.- SOBRE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA. (...) A partir del principio democrático de participación ciudadana establecido en el artículo 9 constitucional, este Tribunal ha tutelado el derecho de los ciudadanos a participar de forma activa en la toma de decisiones de interés general o colectivo. Precisamente, este Tribunal, de manera reiterada, ha indicado que en la idea de democracia participativa -de activa y plena participación popular-, el principio democrático adquiere su verdadera dimensión. Además, la propia Sala le ha reconocido relevancia constitucional, en virtud del principio democrático de participación, a la aplicación de mecanismos específicos de participación ciudadana (...)” (Sentencia: 20104-2022)

Principio de eficiencia, eficacia, simplicidad y celeridad de la organización y función administrativa

“(…) La eficacia como principio supone que la organización y función administrativa deben estar diseñadas y concebidas para garantizar la obtención de los objetivos, fines y metas propuestos y asignados por el propio ordenamiento jurídico, con lo que debe ser ligado a la planificación y a la evaluación o rendición de cuentas (artículo 11, párrafo 2º, de la Constitución Política). La eficiencia, implica obtener los mejores resultados con el mayor ahorro de costos o el uso racional de los recursos humanos, materiales, tecnológicos y financieros. La simplicidad demanda que las estructuras administrativas y sus competencias sean de fácil comprensión y entendimiento, sin procedimientos alambicados que retarden la satisfacción de los intereses públicos empeñados. Por su parte, la celeridad obliga a las administraciones públicas cumplir con sus objetivos y fines de satisfacción de los intereses públicos, a través de los diversos mecanismos, de la forma más expedita, rápida y acertada posible para evitar retardos indebidos. Este conjunto de principios le impone exigencias, responsabilidades y deberes permanentes a todos los entes públicos que no pueden declinar de forma transitoria o singular. (...)”

Además, se recomienda adoptar principios ya establecidos en políticas nacionales, como es el caso de la Política Nacional de Hábitat 2020-2024, que se basa en principios como: universalidad, coordinación, gestión ecosistémica, y adaptación y resiliencia.

Los principios expuestos anteriormente tienen un carácter orientador, lo que significa que el gobierno municipal tiene la flexibilidad de adaptar y aplicar aquellos principios que mejor se ajusten al contexto territorial y a los intereses específicos de la comunidad. De este modo, se fomenta una mayor coherencia y efectividad en la implementación de la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador, permitiendo que las decisiones se tomen de manera contextualizada, atendiendo a las particularidades locales y promoviendo el desarrollo sostenible y el bienestar de los habitantes del municipio.

Se formula respondiendo a la interrogante **¿Qué principios guiarán las acciones y decisiones del desarrollo urbano?** y **¿Por qué son importantes estos principios?**

2.2.3. Normativa en que se fundamenta

En este apartado se debe realizar el listado de las leyes, (UCTOOT) decretos ejecutivos y cualquier otra norma del ordenamiento jurídico costarricense que enmarcan el alcance de la propuesta. La normativa incorpora objetivos fundamentales y una serie de compromisos que deben tomarse y traducirse en el planeamiento y la ejecución de las acciones estratégicas de manera sistémica e integral.

Se formula respondiendo a la interrogante **¿Qué leyes o normas guían el desarrollo urbano?** y **¿Por qué es relevante esta normativa?**

2.2.4. Horizonte Temporal

Tal como se indica en el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial el plazo para cumplir con los objetivos de desarrollo urbano establecidos en la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador no está definido en la Ley de Planificación Urbana, Ley

N°4240, ya que esta normativa no establece un plazo mínimo ni máximo para la vigencia de dicho instrumento.

Es importante señalar que, de acuerdo con el Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N°37735, en sus artículos 9, 10, 11, 12 y 13, se definen algunos plazos de los instrumentos de planificación a nivel nacional, sectorial e institucional, mismos que se definen a continuación:

- **A nivel nacional**, se contempla una visión a largo plazo de periodos no menores a 20 años, como lo es el caso del Plan Estratégico Nacional (PEN), mismo que debe ser actualizado cada 5 años.
- **A nivel sectorial**, se contempla una visión a mediano plazo, para periodos no menores a 5 años, como lo es el caso de los Planes Nacionales Sectoriales (PNS) y los Planes Regionales de Desarrollo (PRD)
- **A nivel institucional**, se contempla una visión a mediano o largo plazo, para periodos no menores a 5 años, como lo es el caso de los Planes Estratégicos Institucionales (PEI)

Estos plazos son utilizados como referencia para el diseño y la ejecución de políticas y proyectos urbanos, lo que sugiere que, aunque no exista un plazo específico en la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, para la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador, la práctica común dentro de los marcos de planificación es seguir un enfoque temporal similar, con horizontes a corto, mediano y largo plazo para garantizar la continuidad y sostenibilidad del desarrollo urbano.

Se reitera que, para los períodos de mediano y largo plazo, y cuyo plan de acción (instrumento para operativizar los lineamientos y alcanzar los objetivos), requiere de actualizaciones periódicas cada quinquenio para compatibilizarlo con las prioridades del gobierno local.

Se formula respondiendo a la interrogante **¿Cuál es el plazo para cumplir con los objetivos de desarrollo Urbano?**, contemplando los recursos financieros, humanos, tecnológicos y económicos disponibles

2.2.5. Ejes - Objetivos de Desarrollo Urbano

Se parte de un diagnóstico resumido y centrado en la situación o problema de interés público y del reconocimiento de sus causas y efectos, es decir, del análisis de causalidades (árbol de problemas-causas-efectos) del cual se desprende la definición de ejes o áreas de intervención y objetivos.

2.2.5.1. Ejes Estratégicos

Las políticas se definen por ejes o grandes temas relevantes, componentes o énfasis, que delimitan las áreas de acción. Se propone que los ejes sean coincidentes con los del Diagnóstico Territorial y que estén integrados por variables estratégicas que se identificaron de carácter prioritario para ser atendidas, se considera que este ejercicio puede facilitar la elaboración de los objetivos de una forma integradora.

Se formulan respondiendo a las interrogantes: **¿Cuáles son los enfoques prioritarios para el desarrollo del cantón?** y **¿Qué áreas o temas específicos se abordarán en cada eje?**

2.2.5.2. Objetivo general

La política busca generar un impacto en el mediano y largo plazo, por lo tanto, **el objetivo general** se obtiene pasando el árbol de problemas al árbol de objetivos ya que el problema central se convierte en el objetivo general o propósito, estos objetivos expresan un cambio en los actores afectados.

2.2.5.3. Objetivos específicos

Los objetivos formulados para cada eje estratégico definido corresponden a los **objetivos específicos**, los cuales tienen como finalidad abordar y resolver los problemas identificados. Estos objetivos específicos están diseñados para proporcionar soluciones claras y medibles, orientadas a alcanzar los resultados esperados dentro de cada área de intervención, contribuyendo así al cumplimiento del objetivo general de la Política de Desarrollo Urbano.

Por otra parte, los objetivos se deben redactar con un verbo en infinitivo que demuestre la intención de mejorar una situación actual o los que crean una situación nueva o condiciones diferentes. Deben ser específicos, medibles, alcanzables, realistas y a tiempo.

Se formulan respondiendo a las interrogantes: **¿Qué que se quiere lograr?** y **¿Cuáles son los pasos específicos para lograr el objetivo?**

A continuación, se muestra un ejemplo de la definición de los ejes y objetivos específicos de la Política de Desarrollo Urbano (ver Figura 4. Ejemplo de formulación de ejes y objetivos específicos de la Política de Desarrollo Urbano).

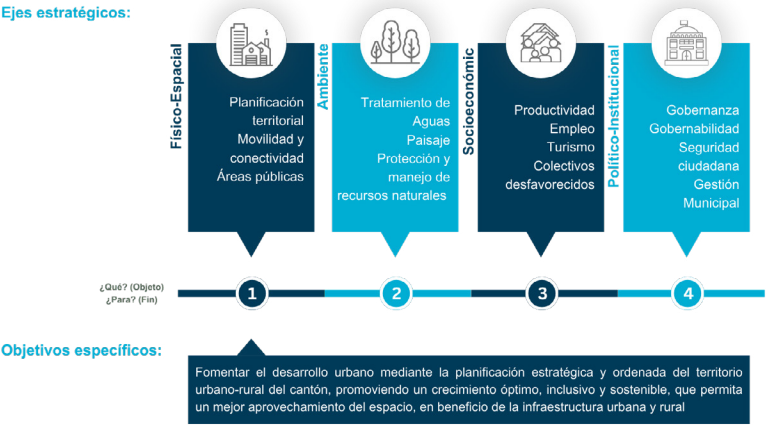


Figura 4. Ejemplo de formulación de ejes estratégicos y objetivos específicos de la Política de Desarrollo Urbano

2.2.6. Acciones estratégicas

La elaboración de los objetivos nos abre paso a la definición de las acciones estratégicas que coadyuven al cumplimiento de los mismos. Las acciones estratégicas son los actos u operaciones que se planifican para realizar un objetivo, se deben tomar en cuenta factores identificados en diagnóstico para desarrollar diferentes alternativas de soluciones que posteriormente serían definidas en acciones estratégicas de

orden competitivo, funcionales o de imagen y servicio, lo anterior con el fin de lograr llevar a cabo con éxito los objetivos planteados en la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador.

Se formulan respondiendo a las interrogantes: **¿Qué pasos se deben dar?** y **¿Cómo se ejecutarán estas acciones?**

A continuación, se muestra un ejemplo de la formulación de las acciones estratégicas de la Política de Desarrollo Urbano (ver Figura 5. Ejemplo de formulación de acciones estratégicas de la Política de Desarrollo Urbano).



Figura 5. Ejemplo de formulación de acciones estratégicas de la Política de Desarrollo Urbano

2.2.7. Actores sociales

El involucramiento de los actores estatales, privados y de la ciudadanía es fundamental, debido a la importancia del reconocimiento colectivo de los acuerdos, los niveles de intervención, integración y la definición de la responsabilidad social y corresponsabilidad, los recursos que se van a disponer para alcanzar los fines y mejorar las condiciones existentes.

Para la identificación de actores sociales claves en el territorio, se debe responder a la interrogante **¿Quiénes podrían estar involucrados en el desarrollo futuro de nuestro cantón?**

Este paso resulta de importancia a la hora de operativizar la Política de Desarrollo Urbano ya que permite identificar los actores que serán los responsables de la ejecución de las acciones en la formulación de la estrategia de seguimiento y evaluación. Los actores sociales se refieren a los sujetos de la vida social, sean estos (ver Figura 6. Actores sociales)

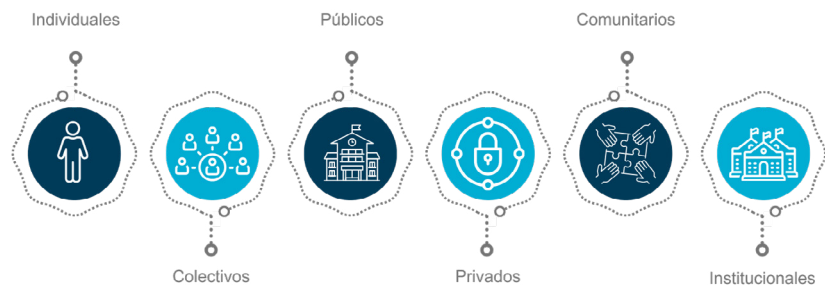


Figura 6. Actores Sociales

3. Participación Ciudadana

La participación ciudadana es fundamental en la formulación de políticas públicas, instrumentos de planificación y normativos. Es mediante la participación ciudadana que los actores sociales exigen participar en la toma de decisiones de diferente orden social; dentro de las que se incluyen las relacionadas con el desarrollo urbano.

De acuerdo con el Manual de Planes Regulatorios como Instrumento de Ordenamiento Territorial y fines de correspondencia teórica con las herramientas de investigación, se entiende el proceso participativo como:

“el conjunto de acciones, mecanismos y metodologías implementadas durante la formulación, actualización o modificación de un Plan Regulatorio, mediante las cuales el gobierno municipal involucra activamente a diversos actores sociales en la toma de decisiones, así como en la gestión y control del área a planificar.”

Entendiéndose el término “involucrar activamente” como: una gestión democrática que se consolida por medio de los procesos participativos.

El diálogo, la participación y la concertación son fundamentales para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano, ya que los problemas prioritarios y las experiencias de abordarlos afianzan las bases del compromiso para la selección de objetivos y acciones. En la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano, a nivel metodológico, se contempla la realización de los foros de consulta, talleres, mesas de trabajo o de diálogo, entrevistas a grupos, representantes institucionales, de organizaciones, a expertos o conocedores del tema, académicos para la sistematización de información que sustenta la formulación.

4. Definiciones

Para los efectos de comprensión de la presente guía, los términos siguientes tienen el significado que se indica provenientes de la Ley de Planificación Urbana; Ley N°4240, los Reglamentos de Desarrollo Urbano de alcance nacional, y demás instrumentos oficializados por el INVU.

- 4.1. Actores institucionales:** Instituciones o entidades vinculadas a un territorio que representan diversos intereses ya sean económicos, sociales, culturales, religiosos, políticos, ambientales, etarios, étnicos, empresariales o gremiales, entre otros.
- 4.2. Actores sociales:** Son aquellos vinculados a un territorio que incluyen instituciones, gobiernos municipales, sociedad civil, organismos no gubernamentales, agrupaciones o colectivos que representan diversos intereses. Estos intereses pueden ser económicos, sociales, culturales, religiosos, políticos, ambientales, etarios, étnicos, corporativos, empresariales o gremiales, entre otros.
- 4.3. Actualización del Plan Regulador:** Es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, mediante la cual se revisa y ajusta el instrumento de planificación local existente, con uno o varios de los siguientes fines: ampliar el Área de Planificación, adecuarlo a nuevas condiciones territoriales o cambios en las disposiciones ambientales. Implica la actualización parcial o integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la incorporación de la variable ambiental según los procedimientos técnicos definidos por SETENA, para efectos de contar con la aprobación o actualización de la Viabilidad Ambiental.
- 4.4. Alcaldía:** Persona funcionaria ejecutiva electa popularmente, a quien le corresponde la administración general de la municipalidad y, además, su representación legal.

- 4.5. Área de Planificación:** También denominada como área a planificar, es el territorio delimitado por los gobiernos municipales para ser regulado mediante el instrumento de planificación local, dentro de su jurisdicción y en ejercicio de sus competencias para ordenar el desarrollo de áreas urbanas y rurales. Esta área puede extenderse a otros sectores del cantón cuando existan razones justificadas para aplicar un régimen de control específico, conforme al artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240.
- 4.6. Área rural:** Porción de territorio caracterizada por la interacción entre la sociedad, el ambiente y las actividades productivas que se desarrollan sobre el suelo, siendo este su principal recurso económico. Estas zonas se destinan predominantemente a usos agrícolas, ganaderos, forestales, agroecológicos, agroturísticos y otras actividades afines, que mantienen una estrecha relación con el entorno natural y la identidad sociocultural de las comunidades que las habitan.
- 4.7. Área urbana:** El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado radial o poligonalmente. Puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.
- 4.8. Asentamiento Informales:** Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.
- 4.9. Asentamientos Irregulares:** Edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.
- 4.10. Cantón:** Jurisdicción territorial de la municipalidad, cuya cabecera es la sede del gobierno municipal; se define como la subunidad territorial administrativa de segundo orden del país, ya que posee gobierno local, ello por mandato constitucional, según Declara oficial para efectos administrativos, la aprobación de la División Territorial Administrativa de la República, Decreto Ejecutivo N.°41548-MGP, sus reformas o normativa que lo sustituya.

- 4.11. Concejo Municipal:** Es un órgano colegiado compuesto por regidoras y regidores electos popularmente, que discuten y toman decisiones sobre asuntos de interés municipal mediante votación. Participan también, con voz, pero sin voto, la persona titular de la alcaldía, las personas síndicas de cada distrito y la secretaría municipal, quien realiza funciones administrativas.
- 4.12. Desarrollo sostenible:** Modelo de desarrollo territorial basado en el equilibrio entre las dimensiones económicas, sociales y ambientales, que plantea alternativas que satisfagan las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.
- 4.13. Diagnóstico del Plan Regulador:** Es el análisis detallado que permite identificar las condiciones actuales del territorio, evaluando sus características, problemáticas y recursos disponibles. Este estudio integral proporciona una base sólida para definir las necesidades de intervención y orientar las acciones futuras en el desarrollo territorial.
- 4.14. Escenario:** Modelo de desarrollo futuro que es posible alcanzar en el Área de Planificación, tras la ejecución de diversas acciones estratégicas
- 4.15. Formulación de Plan Regulador:** Es uno de los procesos de elaboración de un Plan Regulador para un territorio que no cuenta con uno previamente establecido. Implica el desarrollo integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la incorporación de la variable ambiental.
- 4.16. Gobierno Local:** Es el conjunto de órganos encargados de la administración de un municipio, integrado por la municipalidad, que incluye tanto al Concejo Municipal como a la Alcaldía, y otras instancias colaborativas encargadas de la gestión del territorio.
- 4.17. Gobierno Municipal:** Cuerpo deliberativo denominado Concejo e integrado por las regidurías que determine la ley, además, por un alcalde y su respectivo suplente, todos de elección popular.
- 4.18. Modificación del Plan Regulador:** Es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, que busca realizar ajustes

puntuales en el instrumento de planificación local existente, orientados a resolver situaciones específicas, tales como modificar los reglamentos de desarrollo urbano, adaptar ciertas disposiciones del plan a cambios normativos, o nuevas necesidades detectadas en áreas concretas del territorio, sin alterar el área de planificación ni su estructura general, siempre que no involucren alteraciones a la Viabilidad Ambiental otorgada. Implica únicamente el desarrollo o justificación de aspectos específicos que abarca la naturaleza de la modificación, ya sea el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano o los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Para la gestión de toda modificación se requiere la indicación de SETENA de que lo propuesto no precisa alteración en la Viabilidad Ambiental otorgada.

- 4.19. Municipalidad:** Persona jurídica estatal, con patrimonio propio, personalidad y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Está conformada por el área administrativa, las áreas que prestan servicios a las personas munícipes, la alcaldía y el concejo municipal.
- 4.20. Munícipes:** Personas vecinas residentes del cantón; incluye a las personas ciudadanas costarricenses y extranjeras que viven en el cantón.
- 4.21. Municipio:** Conjunto de personas vecinas residentes en un mismo cantón, que promueven y administran sus propios intereses, por medio del gobierno municipal.
- 4.22. Ordenamiento territorial:** Proceso administrativo, político y participativo, basado en un soporte legal, técnico y científico, a través del cual el Estado, los gobiernos municipales y demás entes públicos gestionan, regulan, orientan y promueven diversas acciones en el territorio para el cumplimiento de sus fines. Posibilita armonizar el bienestar de la población, con el aprovechamiento y conservación de los recursos ambientales, así como ubicar de forma óptima las actividades económicas, productivas, los asentamientos humanos, las áreas públicas, los servicios públicos, entre otras. Sirve de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente. Hace posible equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país. Promueve la participación ciudadana en la planificación de los territorios.

- 4.23. Planificación Territorial:** Proceso integral y participativo de formulación de políticas, estrategias y planes que equilibran los objetivos económicos, sociales y ambientales en el territorio, para asegurar un desarrollo sostenible y una ocupación ordenada del espacio, tanto en áreas urbanas como rurales.
- 4.24. Planificación Urbana:** Es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.
- 4.25. Plan Regulador:** Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- 4.26. Política de Desarrollo Urbano:** Línea de acción que adopta el gobierno municipal como orientación para garantizar el desenvolvimiento adecuado de las áreas urbanas y rurales en el Área de Planificación; incluye los principios y normas en que se fundamenta, así como objetivos de desarrollo que respondan a la problemática identificada.
- 4.27. Proceso participativo:** Para los fines del presente manual, se entiende como el conjunto de acciones, mecanismos y metodologías implementadas durante la formulación, actualización o modificación de un Plan Regulador, mediante las cuales el gobierno municipal involucra activamente a diversos actores sociales en la toma de decisiones, así como en la gestión y control del área a planificar.
- 4.28. Reglamentos de Desarrollo Urbano Local:** Conjuntos de normas y disposiciones adoptadas por los gobiernos municipales con el objetivo de operativizar y hacer efectivo el Plan Regulador. Estos reglamentos establecen criterios técnicos y jurídicos para ordenar, regular y orientar el desarrollo territorial dentro del área de planificación.

- 4.29. Servicios comunales:** Instalaciones, áreas o servicios comunales destinadas al uso público, necesarios para el bienestar de los habitantes de un territorio, cuyos fines son educativos, deportivos, de salud, recreación, beneficencia y similares.
- 4.30. Servicios públicos:** Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, teléfono y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.
- 4.31. Territorio:** Sistema conformado por una compleja red en la que se interrelacionan en un mismo espacio físico, ya sea continental o marino, diversas unidades, elementos y procesos territoriales de índole físico espacial, social, económico, político, ambiental, jurídico, entre otros.

Acrónimos

Para los efectos de la interpretación de esta guía, se disponen los siguientes acrónimos.

- 4.32. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- 4.33. **LPU:** Ley de Planificación Urbana
- 4.34. **MAPRIOT:** Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial
- 4.35. **MIDEPLAN:** Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
- 4.36. **PEI:** Planes Estratégicos Institucionales
- 4.37. **PEN:** Plan Estratégico Nacional
- 4.38. **PNS:** Planes Nacionales Sectoriales
- 4.39. **PP:** Política Pública
- 4.40. **PR:** Plan Regulador
- 4.41. **PRD:** Planes Regionales de Desarrollo
- 4.42. **RDU:** Reglamentos de Desarrollo Urbano

Referencias

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1968). Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (2018). Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial. Recuperado de <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (2023). Guía para la elaboración de políticas públicas. Recuperado de <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/474cUK4-SQmNV4GE-wQGFA>. MIDEPLAN

Anexo 1

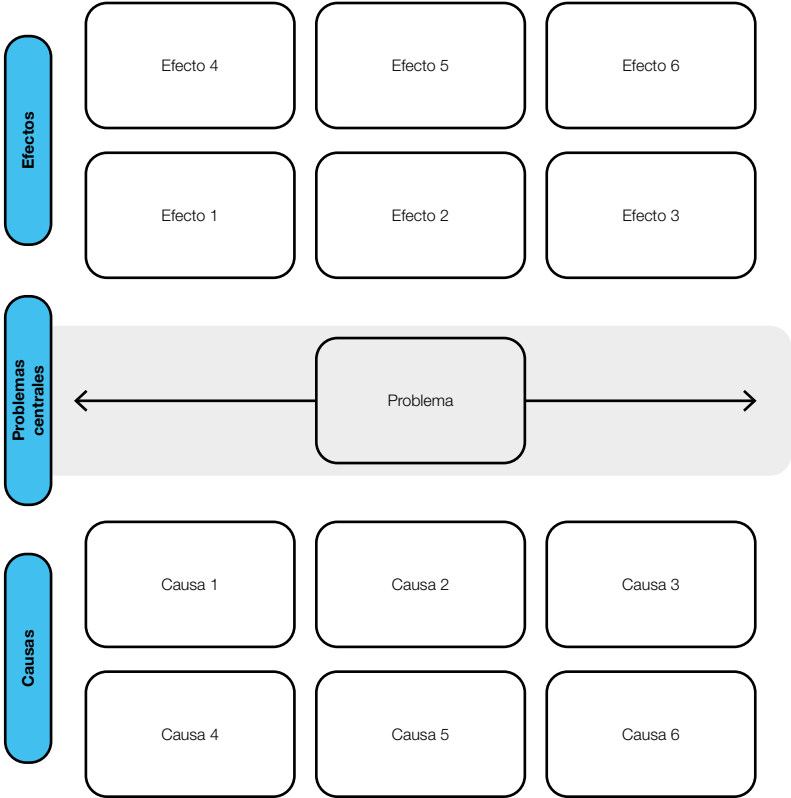
Matriz para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano

Componente	Insumos	Pasos / Requerimientos
Análisis del problema	Análisis Unificado del Diagnóstico Territorial Hallazgos de los procesos participativos	Diagnóstico de la situación Análisis de causalidades (árbol de problemas-causas-efectos) Definición y jerarquización de acciones
Principios y normativa en que se fundamenta	Principios en que se puede sustentar la propuesta Normativa nacional	Responder a la interrogante
Horizonte temporal	Construcción de la situación deseada Objetivos de desarrollo urbano	Responder a la interrogante
Ejes-Objetivos de Desarrollo Urbano	Árbol de problemas (Identificación del problema, causas y efectos) Construcción de la situación deseada Definición y jerarquización de acciones	Agrupación de acciones jerarquizadas por Eje (Físico-Espacial, Ambiental, Socioeconómico y Político Institucional) Pasar el árbol de problemas a positivo para obtener el árbol de objetivos Formular el objetivo central con la ayuda del problema central del árbol de problemas respondiendo a la interrogante Formular los objetivos específicos con la ayuda del árbol de objetivos, los ejes formulados y la interrogante
Acciones estratégicas	Ejes Objetivo central Objetivos específicos	Responder a la interrogante
Actores sociales	Diagnóstico Territorial Procesos participativos	Responder a la interrogante

Interrogantes	Producto
¿Cuáles son los antecedentes?, ¿Qué está pasando actualmente? y ¿Por qué es importante? ¿Qué es lo que más preocupante en el territorio?, ¿Cómo afecta a la ciudad?, ¿Qué sucede por causa del problema? y ¿Por qué ocurre este problema? ¿Cómo debería ser el cantón? y ¿Qué debe mejorar? ¿Qué se puede hacer para mejorar la situación? y ¿Cómo se implementarán estas medidas?	Árbol de problemas (Identificación del problema, causas y efectos) Construcción de la situación deseada Definición y jerarquización de acciones
¿Qué principios guiarán las acciones y decisiones del desarrollo urbano? y ¿Por qué son importantes estos principios? ¿Qué leyes o normas guían el desarrollo urbano? y ¿Por qué es relevante esta normativa?	Principios Normativa
¿Cuál es el plazo para cumplir los objetivos de desarrollo urbano?	Horizonte temporal
¿Cuáles son los enfoques prioritarios para el desarrollo del cantón? y ¿Qué áreas o temas específicos se abordarán en cada eje? ¿Qué se quiere lograr? y ¿Cuáles son los pasos específicos para lograr el objetivo?	Ejes Objetivo central Objetivos específicos
¿Qué pasos se deben dar? y ¿Cómo se ejecutarán estas acciones?	Acciones estratégicas por cada uno de los objetivos específicos
¿Quiénes podrían estar involucrados en el desarrollo futuro de nuestro cantón?	Identificación de actores sociales que inciden o podrían incidir en el territorio

Anexo 2

Plantilla Árbol de Problemas



Anexo 3

Ejemplo Formulación Política de Desarrollo Urbano

La Política de Desarrollo Urbano es un documento esencial en la planificación de ciudades y territorios, cuyo propósito es guiar el crecimiento urbano de manera ordenada, sostenible y alineada con las necesidades de la población. A continuación, se presenta una estructura recomendada que puede servir como marco de referencia para la elaboración de dicha política. Esta estructura incluye instrucciones claras sobre lo que debe incluirse en cada sección, junto con ejemplos prácticos que facilitan su comprensión y aplicación.

Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador

A. Análisis del problema

El análisis del problema constituye la primera sección de una Política de Desarrollo Urbano (PDU), ya que establece el diagnóstico y permite una comprensión profunda de los desafíos que enfrenta el área a planificar. Esta sección pretende **identificar las principales dificultades y áreas de mejora en los contextos urbano, rural, social, económico y ambiental del territorio**. Para el análisis del problema es importante utilizar los resultados encontrados en el Diagnóstico Territorial.

Se divide en los siguientes apartados: contexto, identificación del problema, efectos que provoca, causas del problema principal, situación deseada e identificación de los medios necesarios para solucionarlo.

A.1. Contexto

Este apartado consiste en explicar el **entorno actual** relacionado con el crecimiento y desarrollo del cantón.

- **¿Cuáles son los antecedentes?**

Se debe describir el entorno general relacionado con el crecimiento y desarrollo del área a planificar. Es fundamental proporcionar una visión general de la evolución del territorio y sus transformaciones a lo largo del tiempo.

- **¿Qué está pasando actualmente?**

Es importante señalar los fenómenos que están teniendo lugar, como la expansión urbana en contraste con lo rural cuando corresponda, los cambios o los desarrollos urbanos, y cómo estos impactan el espacio y la comunidad en general.

- **¿Por qué es importante?**

Se debe explicar las consecuencias de la situación actual, destacando los problemas y desafíos que surgen. Es fundamental reflexionar sobre cómo estos problemas afectan a la población, la calidad de vida, la estructura urbana o el medio ambiente.

A.2. Identificación del problema

El apartado consiste en describir **el problema principal** que se desea resolver.

- **¿Qué es lo que más preocupante en el territorio?**

Se debe definir el problema central o principal que afecta al área que se está analizando. Este puede ser un problema económico, social, ambiental, físico-espacial, entre otros.

- **¿Cómo afecta al área a planificar?**

Se debe describir cómo este problema afecta la vida diaria de los habitantes, la organización urbana y rural, el acceso a los servicios o la sostenibilidad en el área a planificar. Es importante detallar las implicaciones y los efectos negativos de este problema.

- **Ejemplo:**

“La expansión desordenada y la falta de planificación adecuada han generado un crecimiento urbano descoordinado, que afecta tanto a las zonas urbanas como rurales, dificultando el acceso a servicios básicos y creando desigualdades sociales”

A.3. Efectos y causas que provoca

Este apartado debe exponer los **resultados negativos del problema y sus causas subyacentes**

- **¿Qué sucede por causa del problema?**

Se deben detallar las consecuencias visibles y los efectos del problema identificado. Es necesario describir cómo este problema se manifiesta en la práctica, incluyendo las repercusiones a corto, mediano o largo plazo.

- **¿Por qué ocurre este problema?**

Se deben identificar las causas subyacentes del problema. Pueden ser factores como la falta de planificación, políticas inadecuadas, falta de recursos o problemas estructurales, entre otros. Es importante explicar los factores que contribuyen a la perpetuación de este problema y cómo se originan.

- **Ejemplo:**



A.4. Situación deseada

Este apartado describe cómo debería ser la **situación ideal en el futuro. Para elaborarlo lo conveniente es utilizar como base lo desarrollado en el Pronóstico Territorial.**

- **¿Cómo debería ser el área a planificar?**

Se debe exponer la visión o el escenario deseado para el futuro, explicando cómo se podría resolver el problema y cómo se debería transformar el entorno o la comunidad a través de una planificación adecuada.

- **¿Qué debe mejorar?**

Se deben detallar los aspectos que deben mejorarse o transformarse para lograr la situación ideal. Esto puede incluir la mejora de infraestructuras, servicios, acceso a recursos o la creación de nuevos espacios y oportunidades.

- **Ejemplo:**

“El área a planificar debe lograr un desarrollo urbano-rural planificado, donde las zonas rurales se protejan y se fomente la construcción vertical en áreas urbanas, mejorando la conectividad, los servicios y la sostenibilidad.»

A.5. Identificación de medios para solucionar el problema

En este apartado se deben proponer **acciones concretas** que se deben tomar para resolver el problema.

- **¿Qué se puede hacer para mejorar la situación?**

Se deben presentar propuestas o acciones específicas que podrían implementarse para solucionar el problema.

- **¿Cómo se implementarán estas medidas?**

Se debe explicar el proceso o los pasos que se deben seguir para implementar las soluciones propuestas. Esto puede incluir la ejecución de proyectos, la asignación de recursos o la colaboración entre diferentes actores.

- **Ejemplo:**



B. Principios

En este apartado se deben describir los **valores fundamentales que guiarán las acciones**.

- **¿Qué principios guiarán las acciones y decisiones del desarrollo en el área a planificar?**

Se deben definir los valores fundamentales que deben regir el proceso de planificación y solución del problema. Estos principios pueden incluir sostenibilidad, inclusión, participación ciudadana, equidad, entre otros.

- **¿Por qué son importantes estos principios?**

Se debe explicar cómo estos principios ayudarán a garantizar que las soluciones y el desarrollo sean justos, equilibrados, sostenibles y beneficiosos para todos los involucrados.

- **Ejemplo:**



C. Normativa en que se fundamenta

Este apartado debe identificar las **leyes y normativas** que regulan y respaldan el desarrollo del área a planificar.

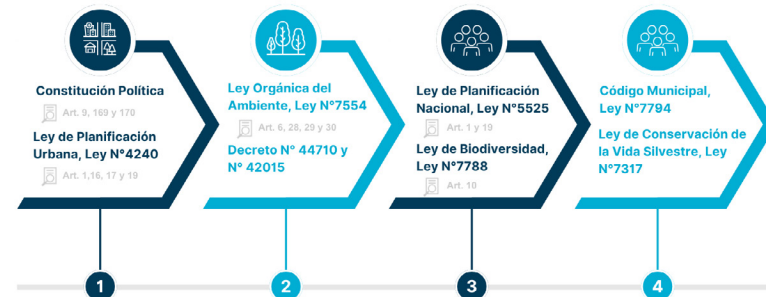
- **¿Qué leyes o normas guían el desarrollo del área a planificar?**

Se deben identificar las normativas legales que rigen la situación o el proceso de desarrollo. Estas deben ser leyes de la república, decretos ejecutivos u otras normas del ordenamiento jurídico costarricense que influyen en el proceso de planificación y gestión del territorio.

- **¿Por qué es relevante esta normativa?**

Se debe explicar cómo las leyes y regulaciones existentes proporcionan el marco legal necesario para implementar las soluciones propuestas, garantizar el orden y la equidad en el proceso de desarrollo.

- **Ejemplo:**



D. Horizonte temporal

En este apartado se debe definir **el plazo para cumplir los objetivos de desarrollo en el área a planificar**

- **¿Cuál es el plazo para cumplir los objetivos de desarrollo?**

Se debe establecer el tiempo en el que se deben cumplir las metas del plan y en el que las intervenciones urbanísticas deben producir resultados tangibles en el territorio. Para el desenvolvimiento adecuado del territorio, este horizonte debe ser claro y realista, permitiendo hacer ajustes si fuera necesario debido a cambios sociales, económicos o ambientales.

E. Ejes estratégicos

En este apartado se deben describir los **ejes clave** sobre los que se basará la planificación territorial

- **¿Cuáles son los enfoques prioritarios para el desarrollo del área a planificar?**

Se deben definir los ejes estratégicos que guiarán el proceso de solución del problema. Estos pueden ser ejes físicos, sociales, económicos, ambientales o institucionales, dependiendo del contexto y las prioridades del gobierno local.

- **¿Qué áreas o temas específicos se abordarán en cada eje?**

Se deben detallar los temas o áreas que se cubrirán bajo cada uno de los ejes estratégicos. Por ejemplo, dentro del eje ambiental, se podrían abordar temas de sostenibilidad y protección del medio ambiente; en el eje social, se podrían tratar temas de inclusión y acceso equitativo a los servicios.

- **Ejemplo:**



F. Objetivos

En este apartado se deben establecer los **objetivos generales y específicos** que guiarán la implementación de la política.

- **¿Qué quieres lograr?**

Se debe definir el objetivo general que resume el propósito del proceso de desarrollo o solución del problema. Este objetivo debe ser claro y reflejar la meta principal del Plan Regulador.

- **¿Cuáles son los pasos específicos para lograr el objetivo?**

Se deben desglosar los objetivos específicos que apoyarán el logro del objetivo general. Cada uno de estos objetivos debe ser concreto y medible, proporcionando una guía clara para las acciones a seguir.

● Ejemplo:

Objetivo general



Lograr un ordenamiento territorial equilibrado y sostenible en el cantón, que impulse un desarrollo económico y social inclusivo y equitativo, en plena armonía con el medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población, fortalecer la infraestructura existente y garantizar un crecimiento sostenible que beneficie a todos los sectores de la comunidad.

Objetivos específicos

Físico-Espacial

Fomentar el desarrollo urbano mediante la planificación estratégica y ordenada del territorio urbano-rural del cantón, promoviendo un crecimiento óptimo, inclusivo y sostenible, que permita un mejor aprovechamiento del espacio, en beneficio de la infraestructura urbana y rural.



Ambiente

Promover un desarrollo sostenible en el cantón a través de la gestión eficiente y responsable de los recursos naturales, asegurando un crecimiento que se base en principios ecológicos y favorezca un progreso armónico y equilibrado del territorio.



Socioeconómico

Promover el desarrollo socioeconómico del cantón para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, implementando estrategias que brinden apoyo a las poblaciones vulnerables, garantizando su inclusión y acceso a oportunidades de desarrollo y bienestar.



Político-Institucional

Mejorar el funcionamiento y la operatividad del gobierno local, con el propósito de optimizar la identificación y satisfacción de las necesidades del municipio, asegurando una gestión eficiente, transparente y orientada al bienestar de la comunidad.



G. Acciones estratégicas

Este apartado debe detallar **las acciones estratégicas** que se tomarán para lograr los objetivos.

● ¿Qué pasos se deben dar?

Se deben enumerar las acciones y proyectos concretos que se llevarán a cabo, tales como la mejora de la infraestructura, la creación de nuevos espacios públicos, entre otros.

● ¿Cómo se ejecutarán estas acciones?

Se debe explicar cómo se implementarán estas acciones, especificando plazos, recursos necesarios y responsables.

● Ejemplo:





Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5,
San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 4037-6300
www.invu.go.cr



MAPRIOT

Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial



MAPRIOT

Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial

Tabla de contenidos

Introducción.....	3
CAPÍTULO 1. Fundamentos Generales.....	9
1.1. Objetivo del manual.....	9
1.2. Ámbito de aplicación.....	9
1.3. Definiciones.....	10
1.4. ACRÓNIMOS.....	29
1.5. Marco jurídico.....	31
1.6. MARCO CONCEPTUAL.....	49
1.6.1. El territorio de Costa Rica.....	49
1.6.2. Ordenamiento Territorial.....	70
1.6.3. Planificación Urbana.....	71
1.6.4. Planificación y Gestión Territorial Integral en Costa Rica.....	72
1.6.5. El Régimen Municipal.....	75
1.6.6. Plan Regulador como Instrumento de Ordenamiento Territorial.....	78
1.6.7. Importancia de los Planes Reguladores.....	80
1.6.8. Integración del Plan Regulador con otros instrumentos de planificación cantonal.....	83
1.7. Principios y enfoque metodológico.....	87
1.7.1. Principios.....	87
1.7.2. Enfoque Metodológico.....	93
CAPÍTULO 2. Elaboración del Plan Regulador.....	95
2.1. Tipos de Plan Regulador en función del área de planificación.....	95
2.2. Productos entregables del Plan Regulador.....	98
2.2.1. Diagnóstico Territorial.....	98
2.2.2. Pronóstico Territorial.....	99
2.2.3. Política de Desarrollo Urbano.....	99
2.2.4. Reglamentos de Desarrollo Urbano.....	99
2.3. Modalidades para la elaboración del Plan Regulador.....	100
2.4. Alternativas para el abordaje de la elaboración del Plan Regulador.....	103
2.4.1. Municipalidades sin Plan Regulador.....	103
2.4.2. Municipalidades con Plan Regulador Parcial (PRP) sin Viabilidad Ambiental.....	103

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

MAPRIOT. Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial
Primer edición, San José, Costa Rica

Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

Central Telefónica: 4037–6300

Web: www.invu.go.cr



2.4.3.	Municipalidades con Plan Regulador Parcial (PRP) con Viabilidad Ambiental.....	104
2.4.4.	Municipalidades con Plan Regulador Total (PRT) sin Viabilidad Ambiental.....	104
2.4.5.	Municipalidades con Plan Regulador Total (PRT) con Viabilidad Ambiental.....	105
2.4.6.	Consideraciones adicionales en el abordaje de la elaboración del Plan Regulador.....	105
2.5.	Proceso para la elaboración revisión y adopción del Plan Regulador	108
2.6.	Etapas 1: preparación preliminar.....	110
2.6.1.	Designación del Órgano Local de Planificación Territorial.....	111
2.6.2.	Gestión de recursos financieros para formular, actualizar o modificar el Plan Regulador.....	114
2.6.3.	Delimitación Preliminar del Área de Planificación.....	116
2.6.4.	Definición del Equipo Planificador.....	118
2.6.5.	Elaboración de lineamientos para la selección del Equipo Planificador..	121
2.6.6.	Estrategia de Participación Ciudadana en el Plan Regulador	127
2.7.	Etapas 2: elaboración del mapa base.....	142
2.7.1.	Recopilación de datos	143
2.7.2.	Selección de Escalas	144
2.7.3.	Integración de Capas Cartográficas	144
2.7.4.	Preparación y Validación del Mapa Base	146
2.8.	Etapas 3: Incorporación de la variable ambiental en instrumentos de Planificación Territorial.....	146
2.8.1.	EIVA-POT: Metodología Índice de Fragilidad Ambiental.....	150
2.8.2.	EIVA-POT: Metodología Diagnóstico Ambiental - Resumen de Información Complementaria - Informe de Medidas para gestionar las condicionantes ambientales (DAM-RIC-IME).	153
2.9.	Etapas 4: diagnóstico territorial.....	157
2.9.1.	Recopilación y Sistematización de Datos	159
2.9.2.	Análisis por Ejes de la Situación Actual.....	162
2.9.3.	Resultados del Diagnóstico Territorial	170
2.9.4.	Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial	171
2.10.	Etapas 5: pronóstico territorial.....	174
2.10.1.	Objetivos del Pronóstico Territorial	175
2.10.2.	Elaboración del Pronóstico Territorial	175
2.11.	Etapas 6: propuesta del Plan Regulador	178
2.11.1.	Política de Desarrollo Urbano	179
2.11.2.	Reglamentos de Desarrollo Urbano	183
2.11.4.	Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador	194

2.12.	Etapas 7: audiencia pública del Plan Regulador.....	195
2.12.1.	Reglamento de Audiencia Pública.....	198
2.12.2.	Realización de la Audiencia Pública.....	201
2.12.3.	Recopilación de Observaciones Ciudadanas	202
2.12.4.	Informe de Audiencia Pública.....	204
2.12.5.	Consideraciones para Consulta a Pueblos Indígenas.....	206

CAPÍTULO 3. Trámite de Revisión del Plan Regulador..... 213

3.1.	Remisión del Plan Regulador para revisión.....	213
3.1.1.	Remisión en caso de Formulación del Plan Regulador.....	214
3.1.2.	Remisión en caso de Actualización del Plan Regulador	216
3.1.3.	Remisión en caso de Modificación del Plan Regulador	217
3.2.	Recepción del Plan Regulador.....	219
3.2.1.	Recepción en caso de Formulación del Plan Regulador.....	219
3.2.2.	Recepción en caso de Actualización del Plan Regulador	221
3.2.3.	Recepción en caso de Modificación del Plan Regulador.....	224
3.3.	Revisión del Plan Regulador.....	227
3.3.1.	Criterios de Revisión para el Diagnóstico Territorial.....	228
3.3.2.	Criterios de Revisión para el Pronóstico Territorial.....	234
3.3.3.	Criterios de Revisión para Propuesta-Política de Desarrollo Urbano	235
3.3.4.	Criterios de Revisión para Propuesta - Reglamentos de Desarrollo Urbano.....	237
3.4.	Aprobación del Plan Regulador	251
3.4.1.	Resolución de Aprobación del Plan Regulador	251
3.4.2.	Resolución de Denegatoria del Plan Regulador.....	252

Capítulo 4. Adopción del Plan Regulador..... 253

4.1.	Adopción por el Concejo Municipal.....	253
4.2.	Publicación en La Gaceta.....	254

CAPÍTULO 5. Seguimiento y Evaluación del Plan Regulador..... 257

5.1.	Seguimiento.....	258
5.2.	Evaluación	259
5.3.	Indicadores de seguimiento y evaluación.....	261
5.3.1.	Clasificación de Indicadores.....	262
5.3.2.	Etapas para la elaboración de indicadores.....	265

CAPÍTULO 6. Recursos Adicionales.....269

6.1. Guía para la elaboración de cartografía de planes reguladores (INVU)269

6.2. Guía para elaboración de la política de desarrollo urbano (INVU).....269

6.3. Guía para la redacción de reglamentos de desarrollo urbano del plan regulador (INVU)270

6.4. Guía para la integración de la gestión del riesgo de desastre y la acción climática en los planes reguladores cantonales (INVU).....270

6.5. Guía de comunicación para la gestión de planes reguladores municipales (INVU)271

6.6. Guía de soluciones basadas en naturaleza (MINAE)271

6.7. Manuales de participación ciudadana (MIVAH).....271

6.8. Guía del modelo ecobarrio para costa rica (INVU).....272

6.9. Reglamento modelo de comercio al aire libre (MINAE-IFAM-TEVU)272

6.10. Guía para la elaboración de políticas públicas (MIDEPLAN)273

6.11. Manual la prospectiva y tecnicas para elaborar escenarios futuros (MIDEPLAN).....273

6.12. Guía de indicadores: orientaciones básicas para su elaboración (MIDEPLAN) ...274

CAPÍTULO 7. Preguntas Frecuentes.....275

CAPÍTULO 8. Referencias.....281

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 5, inciso f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo N°1788 del 24 de agosto de 1954, así como el Artículo 7, inciso 3) de la Ley de Planificación Urbana N°4240 del 15 de noviembre de 1968, acuerda en Sesión Ordinaria N°**JDINVU-028-2025**, Artículo III, inciso 1) del 06 de noviembre del año 2025, aprobar la actualización del “*Manual de Planes Reguladores como instrumento de ordenamiento territorial (MAPRIOT)*”, que textualmente dice lo siguiente:

Introducción

El Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (MAPRIOT) es una herramienta técnica desarrollada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para orientar los procesos de planificación territorial en Costa Rica. Su objetivo es proporcionar lineamientos técnicos, normativos y metodológicos que guíen a las municipalidades en la formulación, actualización y modificación de Planes Reguladores.

Dirigido a todos los Gobiernos Municipales, a los Equipos Planificadores y a la comunidad en general donde se proponga elaborar un Plan Regulador, ya sea parcial o total, el MAPRIOT contiene los requisitos obligatorios definidos en la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, e incorpora recomendaciones adicionales que pueden implementarse de forma opcional.

Como antecedente al MAPRIOT, se destacan el *“Manual de Procedimientos para la Elaboración y Redacción de Planes Reguladores”*, oficializado en La Gaceta N.º58 del 22 de marzo de 2007. Este fue sustituido una década después mediante el *“Manual para la Elaboración de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial”*, publicado en el Alcance N.º21 a La Gaceta N.º18 del 31 de enero de 2018, dicho manual fue objeto de una modificación, la cual fue publicada en el Alcance N.º255 a La Gaceta N.º241 del 15 de diciembre de 2021.

Por lo tanto, el MAPRIOT retoma los planteamientos establecidos en los documentos que le preceden e incorpora las actualizaciones necesarias para adaptarse a las transformaciones conceptuales, normativas y procedimentales que ha experimentado el país en materia de planificación urbana y ordenamiento territorial.

Entre los antecedentes que impulsaron la elaboración de este Manual y de sus versiones anteriores, se destacan los siguientes:

- **Informe N.º DFOE-AE-IF-12-2014, Disposición 4.3, de la Contraloría General de la República (CGR).** Indica a las Instituciones con competencias en materia de ordenamiento territorial lo siguiente: *“Reestructurar, de conformidad con el marco legal, el proceso de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores, así como sus procedimientos y requisitos, de acuerdo con las competencias de cada institución. Lo anterior, con criterios de eficacia, eficiencia, integralidad en el ordenamiento territorial y la planificación del territorio, simplificación en los trámites, participación social (...)”*
- **Decreto Ejecutivo N.º 39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN- TUR, Artículo 32.** Plantea la necesidad de que haya uniformidad en los Manuales para la elaboración de Planes Reguladores, incluyendo lineamientos de carácter técnico que garanticen un adecuado ordenamiento territorial cantonal y su concordancia con las políticas de desarrollo nacionales.
- **Promulgación de normativa y votos de la Sala Constitucional en materia ambiental.** Indican las respectivas competencias de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) en materia ambiental, con relación a los Planes Reguladores.
- **El Decreto Ejecutivo N.º 41581-MINAE.** Oficializa el Plan de Descarbonización Nacional, establece acciones con el fin de fomentar esquemas de desarrollo urbano que integren el enfoque de “Desarrollo Orientado al Transporte” (DOT) en los instrumentos de planificación y gestión del territorio.
- **Decreto Ejecutivo N.º 42015-MAG-MINAE-S-MIVAH, Artículo 24.** Aclara que, en el trámite de revisión y aprobación de los planes reguladores, el INVU debe solicitar la aprobación de la Variable Ambiental emitida por la SETENA, en apego a sus competencias legales.
- **Decreto Ejecutivo N.º 43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT.** Oficializa la Política Nacional del Hábitat 2021-2040 (PNH) y la creación del Sistema Nacional del Hábitat (SNH), estableciendo una estructura para la coordinación interinstitucional en temas de ordenamiento territorial. En su Sección V, se crea la Mesa Interinstitucional para el Impulso de Planes Reguladores (MIIPR), la cual entre sus funciones destaca la generación de insumos técnicos necesarios

para facilitar y apoyar los procesos de formulación, actualización, modificación, aprobación, monitoreo y seguimiento de los planes reguladores.

- **Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026 (PNDIP),** constituye el instrumento de planificación estratégica de Costa Rica para orientar las políticas públicas y definir las prioridades de inversión en el país durante este periodo. Uno de los objetivos sectoriales corresponde a incrementar la sostenibilidad, la equidad e integralidad del desarrollo urbano en el país mediante una planificación y ordenamiento territorial de escala regional y local.
- **Decreto Ejecutivo N.º 44710-MINAE.** Relacionado con el trámite de incorporación y revisión de la variable ambiental, y en atención a lo señalado por la Contraloría General de la República en el Informe N.º DFOE-AE-IF-00008-2017, el Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º 44710-MINAE, establece la regulación de los aspectos técnicos y procedimentales necesarios para incorporar la variable ambiental en las propuestas de planes reguladores, mediante dos metodologías posibles para la elaboración de los estudios respectivos.

Con la actualización del MAPRIOT se busca fortalecer y modernizar los procesos de planificación territorial, mediante los siguientes objetivos específicos:

- Establecer lineamientos técnicos y metodológicos que faciliten a los gobiernos municipales y a los equipos planificadores la formulación, actualización y modificación de los Planes Reguladores, garantizando procesos eficaces, participativos y alineados con la normativa vigente.
- Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica en la planificación territorial, con el fin de promover un desarrollo ordenado y equilibrado que optimice el uso del suelo y conserve los recursos naturales y culturales.
- Fortalecer las capacidades institucionales y técnicas de los equipos planificadores municipales y demás actores involucrados, mediante un enfoque integral y colaborativo en la gestión del territorio.

- Asegurar la articulación de los Planes Reguladores con otros instrumentos de planificación local, regional y nacional, fomentando la coordinación interinstitucional y la coherencia en las políticas de ordenamiento territorial.

El documento actualizado se compone de siete capítulos. El **capítulo 1** presenta los fundamentos esenciales que orientan la planificación urbana y el ordenamiento territorial en Costa Rica. Aquí se detallan los **objetivos del manual, su ámbito de aplicación, las definiciones, el marco jurídico y conceptual**, sentando las bases para la formulación, actualización y modificación de los Planes Reguladores.

En el **capítulo 2** se describe paso a paso el proceso de elaboración del Plan Regulador. Se estructuran las etapas a seguir, desde la **preparación inicial hasta la propuesta final del plan**, incorporando los productos entregables, las modalidades de elaboración y los escenarios específicos para su implementación.

Por su parte, el **capítulo 3** está dedicado a los **procedimientos de revisión y aprobación** del Plan Regulador. Se especifican los requisitos, criterios y mecanismos necesarios para la remisión, análisis y aprobación del Plan ante las instancias correspondientes, asegurando su conformidad con la normativa vigente.

El **capítulo 4** se enfoca en la **adopción formal** del Plan Regulador por parte de los gobiernos municipales. Explica las etapas finales del proceso, como la adopción por el Concejo Municipal y la publicación oficial en La Gaceta, asegurando su entrada en vigor y aplicación efectiva.

En cuanto al **capítulo 5**, se establecen recomendaciones para el **seguimiento y evaluación** de los Planes Reguladores. Se proponen indicadores específicos y metodologías prácticas que permiten monitorear su implementación y realizar ajustes periódicos conforme a las necesidades del territorio.

El **capítulo 6** proporciona una serie de **recursos adicionales** que complementan y facilitan la labor de planificación. Incluye guías técnicas, manuales especializados y otros documentos emitidos por instituciones clave.

Finalmente, el **capítulo 7** responde a las **preguntas frecuentes** que pueden surgir durante la formulación, actualización y modificación de los Planes Reguladores. Esta sección práctica, está diseñada para aclarar dudas comunes y servir de apoyo a Gobiernos Locales, Equipos Planificadores y otros actores interesados.

CAPÍTULO 1

Fundamentos Generales

El presente capítulo establece los fundamentos esenciales para la planificación urbana y el ordenamiento territorial en Costa Rica, los cuales guían la formulación, actualización y modificación de los Planes Reguladores. Se introducen los principios, objetivos y conceptos que enmarcan este proceso, asegurando una base sólida para su desarrollo e implementación. Asimismo, se presenta el ámbito de aplicación del manual y se define el marco jurídico, conceptual e institucional que regula la planificación territorial en el país, destacando las competencias de los gobiernos municipales, el rol de las instituciones públicas y la importancia de la participación ciudadana. Estos fundamentos integran la visión de un ordenamiento territorial orientado a mejorar la calidad de vida de las comunidades mediante la optimización del uso del suelo y la preservación de los recursos naturales y culturales, en cumplimiento con el ordenamiento jurídico costarricense.

1.1. OBJETIVO DEL MANUAL

El objetivo del presente Manual es orientar a los gobiernos municipales en la formulación, actualización y revisión de Planes Reguladores, promoviendo un ordenamiento territorial que procure la seguridad, salubridad, comodidad y bienestar de la comunidad, fomente la competitividad territorial y garantice el uso eficiente de los recursos naturales, culturales y económicos en los entornos urbanos y rurales, de conformidad con la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Manual es de aplicación para todos los gobiernos municipales que, a partir de su oficialización, requieran formular, actualizar o modificar un Plan Regulador, ya sea de manera parcial o total. El Manual incluye los requerimientos establecidos en la Ley de Planificación

Urbana, Ley N.º4240, que deben cumplir los Planes Reguladores, así como aspectos adicionales recomendados, los cuales pueden ser incorporados de manera facultativa.

Para los procesos de formulación, actualización o modificación de Planes Reguladores iniciados previamente, encontrándose vigente la versión anterior de este instrumento, se indica que el presente Manual no tiene efectos retroactivos; no obstante, en estos casos queda a discreción de cada gobierno municipal el ajustarse al contenido del MAPRIOT, comprendiendo que incorpora los requisitos obligatorios establecidos en la Ley de Planificación Urbana.

Los instrumentos de planificación para las áreas comprendidas por la Zona Marítimo Terrestre se deben elaborar conforme a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.º6043 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º7841-P; así como el “Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre”, en su versión vigente. Para estos casos, en cuanto al procedimiento para la audiencia pública, corresponde apegarse a lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

1.3. DEFINICIONES

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Manual se incluyen las definiciones indicadas a continuación:

1.3.1. Actores institucionales: Instituciones o entidades vinculadas a un territorio que representan diversos intereses ya sean económicos, sociales, culturales, religiosos, políticos, ambientales, etarios, étnicos, empresariales o gremiales, entre otros.

1.3.2. Actores sociales: Son aquellos vinculados a un territorio que incluyen instituciones, gobiernos municipales, sociedad civil, organismos no gubernamentales, agrupaciones o colectivos que representan diversos intereses. Estos intereses pueden ser económicos, sociales, culturales, religiosos, políticos, ambientales, etarios, étnicos, corporativos, empresariales o gremiales, entre otros.

1.3.3. Actualización del Plan Regulador: Es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, mediante la cual se revisa y ajusta el instrumento de planificación local existente, con uno o varios de los siguientes fines: ampliar el Área de Planificación, adecuarlo a nuevas condiciones territoriales o cambios en las disposiciones ambientales. Implica la actualización parcial o integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la incorporación de la variable ambiental según los procedimientos técnicos definidos por SETENA, para efectos de contar con la aprobación o actualización de la Viabilidad Ambiental.

1.3.4. Adopción del Plan Regulador: Proceso mediante el cual el Concejo Municipal adopta formalmente la versión final del Plan Regulador y sus Reglamentos de Desarrollo Urbano, luego de contar con la aprobación previa del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, conforme lo establecido en el inciso 3 del artículo 17 y el inciso 1 del artículo 10 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240.

1.3.5. Alcaldía: Persona funcionaria ejecutiva electa popularmente, a quien le corresponde la administración general de la municipalidad y, además, su representación legal.

1.3.6. Alineamiento: Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales emitido por la entidad competente.

1.3.7. Altura de la Edificación: Distancia vertical medida desde el nivel mínimo del terreno en contacto con la edificación, hasta la viga corona del último nivel. No se consideran los sótanos ni semisótanos como parte de dicho cálculo.

1.3.8. Amanzanamiento: Tamaño y forma de las manzanas o bloque de lotes.

1.3.9. Ámbito de aplicación del Plan Regulador: Es el alcance territorial delimitado en el que el Plan Regulador ejerce sus disposiciones y directrices, considerando las competencias municipales y las características particulares del territorio; puede abarcar la

totalidad del Área Planificable del Cantón, clasificándose como Plan Regulador Total, o solo una porción de esta, en cuyo caso se clasifica como Plan Regulador Parcial.

1.3.10. Área Bajo Régimen Especial: Porción del territorio sujeta a algún régimen particular de planificación y administración, incluido el Patrimonio Natural del Estado, las Áreas Silvestres Protegidas, los Territorios Indígenas, las Zonas Fronterizas y la Zona Marítimo Terrestre; sobre estas áreas el Plan Regulador no puede crear nuevos lineamientos.

1.3.11. Áreas de Renovación Urbana: Aquellas que según su identificación en el Reglamento de Renovación Urbana y la Zonificación del Plan Regulador, tienen potencial para ser intervenidas a través de renovación urbana.

1.3.12. Área del Cantón: Extensión territorial total de un cantón, delimitada oficialmente mediante disposiciones legales. Puede incluir tanto áreas urbanas como rurales, y está bajo la jurisdicción del gobierno municipal correspondiente para su administración y regulación, conforme al marco normativo costarricense.

1.3.13. Área de construcción: Es la suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos. También se le conoce como área de piso.

1.3.14. Área de Planificación: También denominada como área a planificar, es el territorio delimitado por los gobiernos municipales para ser regulado mediante el instrumento de planificación local, dentro de su jurisdicción y en ejercicio de sus competencias para ordenar el desarrollo de áreas urbanas y rurales. Esta área puede extenderse a otros sectores del cantón cuando existan razones justificadas para aplicar un régimen de control específico, conforme al artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240.

1.3.15. Área Planificable del Cantón: Porción del territorio de un cantón que puede ser regulada mediante instrumentos de planificación territorial en el marco de las competencias municipales. Incluye sectores urbanos y rurales, puede abarcar la totalidad del cantón o zonas específicas delimitadas según necesidades

particulares. Excluye áreas sujetas a regímenes especiales, como el Patrimonio Natural del Estado, las Áreas Silvestres Protegidas, los Territorios Indígenas, las Zonas Fronterizas y la Zona Marítimo Terrestre. Su delimitación responde a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, y prevé orientar el desarrollo dentro del ámbito cantonal.

1.3.16. Área rural: Porción de territorio caracterizada por la interacción entre la sociedad, el ambiente y las actividades productivas que se desarrollan sobre el suelo, siendo este su principal recurso económico. Estas zonas se destinan predominantemente a usos agrícolas, ganaderos, forestales, agroecológicos, agroturísticos y otras actividades afines, que mantienen una estrecha relación con el entorno natural y la identidad sociocultural de las comunidades que las habitan.

1.3.17. Área Silvestre Protegida: Espacio geográfico definido, declarado oficialmente y designado con una categoría de manejo en virtud de su importancia natural, cultural, socioeconómica o ambas para cumplir con determinados objetivos de conservación y de gestión; según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Biodiversidad, Decreto Ejecutivo N.º34443, o la normativa que lo sustituya.

1.3.18. Área urbana: El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro sistema de ciudad desarrollado radial o poligonalmente. Puede estar ubicado dentro o fuera del Gran Área Metropolitana.

1.3.19. Asentamientos campesinos: Unidad física, económica, social, cultural y organizativa, producto del proceso de transformación agraria orientado por el INDER, que cuenta con vivienda y recursos de uso comunitario como caminos, escuela, puesto de salud, agua potable, electricidad y áreas administrativas, según Ley Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, Ley N.º9036 sus reformas o normativa que lo sustituya. También se les conoce como Asentamientos INDER.

1.3.20. Asentamiento Informales: Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.

- 1.3.21. Asentamientos Irregulares:** Edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.
- 1.3.22. Atlas cartográfico:** Documento que forma parte del Plan Regulador y contiene un conjunto de mapas georreferenciados, elaborados con la proyección oficial CRTM-05 o la proyección vigente al momento de su realización. Este atlas organiza los mapas en colecciones temáticas que facilitan el análisis y la planificación del territorio.
- 1.3.23. Audiencia Pública:** Acto político, administrativo y legal establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, mediante el cual el gobierno municipal lleva a consulta pública la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador.
- 1.3.24. Cantón:** Jurisdicción territorial de la municipalidad, cuya cabecera es la sede del gobierno municipal; se define como la subunidad territorial administrativa de segundo orden del país, ya que posee gobierno local, ello por mandato constitucional, según Declara oficial para efectos administrativos, la aprobación de la División Territorial Administrativa de la República, Decreto Ejecutivo N.º41548-MGP, sus reformas o normativa que lo sustituya.
- 1.3.25. Capacidad de uso de la tierra:** Es el grado óptimo de aprovechamiento que posee un área de terreno determinada, con base en la calificación de sus limitantes para producir cultivos en forma sostenida y por periodos prolongados; según el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N.º29375 MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT, sus reformas o normativa que lo sustituya.
- 1.3.26. Certificado de Uso de Suelo:** Documento emitido por la municipalidad que acredita la conformidad del uso de un predio mediante la utilización de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, ubicación, forma e intensidad y posibilidad de su aprovechamiento.
- 1.3.27. Circulación:** Tránsito o desplazamiento de vehículos, personas, mercancías, carga o semovientes sobre las vías públicas

- 1.3.28. Cobertura:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.
- 1.3.29. Cobertura cartográfica:** Modelo de datos digital compuesto por elementos cartográficos georreferenciados espacialmente en el territorio y con atributos que describen su identidad geográfica
- 1.3.30. Concejo Municipal:** Órgano colegiado compuesto por personas regidoras electas popularmente, que discuten y toman decisiones sobre asuntos de interés municipal mediante votación. Participan también, con voz, pero sin voto, la persona titular de la alcaldía, las personas síndicas de cada distrito y la secretaría municipal, quien realiza funciones administrativas.
- 1.3.31. Concejo Municipal de Distrito:** Órganos adscritos al Concejo Municipal, creados en localidades alejadas de la cabecera del cantón, que han desarrollado una administración local con un alto grado de autonomía. La administración es ejercida de manera conjunta por un grupo de personas concejales y por quien ocupa la intendencia, lo anterior de conformidad con la Ley General de Concejos Municipales de Distrito, Ley N.º8173, sus reformas o la normativa que le sustituya.
- 1.3.32. Concurrencia de Zonas:** Es la situación en la que un mismo predio queda dividido por dos o más zonas de uso establecidas en el Plan Regulador, tales como residencial, comercial, industrial, mixta, agrícola, entre otras. En caso de concurrencia de zonas, el Plan Regulador define las disposiciones específicas que se deben cumplir para regular los usos permitidos y las normativas urbanísticas en el predio.
- 1.3.33. Construcción:** Toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.
- 1.3.34. Cuadrante Urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de los bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.

1.3.35. Datum: Punto fundamental que sirve de referencia de un sistema coordinado, según la Norma Técnica de Información Geográfica. NTIG_CR01_01.2016: Sistema de Referencia Geodésico de Costa Rica, del Instituto Geográfico Nacional, Directriz N.ºGIG-001-2016.

1.3.36. Densidad: Relación entre número de habitantes por hectárea en una superficie destinada a uso residencial, que determina la ocupación del suelo. En el Plan Regulador, la densidad puede expresarse mediante el número de habitantes por hectárea, el número de unidades habitacionales por predio, el número de dormitorios por predio o el área del predio entre el lote mínimo reglamentario según la zona.

1.3.37. Desarrollo Orientado al Transporte: Es una estrategia de planificación urbana que concentra el desarrollo residencial, comercial y de servicios en torno a estaciones de transporte público, como tren o autobuses. Fomenta comunidades compactas y de uso mixto, y facilita el acceso a múltiples opciones de transporte; mejora la movilidad, promueve la eficiencia en el uso del suelo y contribuye a un desarrollo urbano más sostenible, al integrar la infraestructura de transporte con el crecimiento ordenado y equitativo de las áreas urbanas.

1.3.38. Desarrollo sostenible: Modelo de desarrollo territorial basado en el equilibrio entre las dimensiones económicas, sociales y ambientales, que plantea alternativas que satisfagan las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

1.3.39. Diagnóstico del Plan Regulador: Es el análisis detallado que permite identificar las condiciones actuales del territorio, evaluando sus características, problemáticas y recursos disponibles. Este estudio integral proporciona una base sólida para definir las necesidades de intervención y orientar las acciones futuras en el desarrollo territorial.

1.3.40. Distrito: Es la subunidad territorial administrativa de tercer orden del país, y se encuentra subordinado por la provincia y por el cantón, y que unidos todos los distritos conforman el territorio de la república de Costa Rica; según Declara oficial para

efectos administrativos, la aprobación de la División Territorial Administrativa de la República, Decreto Ejecutivo N.º41548-MGP, sus reformas o normativa que lo sustituya.

1.3.41. Distrito Urbano: Es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador. Dentro de un distrito urbano se encuentra el cuadrante urbano y su área de expansión. En ausencia de plan regulador, el distrito urbano es todo aquel declarado como tal por el INVU, en concordancia con el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240.

1.3.42. Elaboración del Plan Regulador: Proceso técnico, normativo y participativo destinado al desarrollo de un Plan Regulador, que puede implicar la formulación de un plan nuevo para territorios sin uno previo, la actualización integral de un plan existente para adaptarlo a nuevas condiciones territoriales, normativas o sociales, o la modificación puntual de disposiciones específicas para atender necesidades concretas. Este proceso incluye el desarrollo de elementos fundamentales como el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano, los Reglamentos de Desarrollo Urbano y la incorporación de la variable ambiental.

1.3.43. Equipo Planificador: Grupo multidisciplinario de profesionales designados o contratados por la municipalidad, responsables de llevar a cabo el proceso integral o tareas específicas para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, enfocados en la elaboración de los productos entregables que lo componen, de conformidad con la normativa vigente.

1.3.44. Escala: Relación de proporción entre las medidas reales de un territorio y las representadas en un mapa.

1.3.45. Escenario: Modelo de desarrollo futuro que es posible alcanzar en el Área de Planificación, tras la ejecución de diversas acciones estratégicas.

1.3.46. Facilidades comunales: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público, mismas que determina el Concejo Municipal.

1.3.47. Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

1.3.48. Franja Fronteriza: Zona de terreno de 2 000 metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y Panamá, que ostenta la condición de inalienabilidad, según la Ley de Tierras y Colonización, Ley N.º2825 y el Reglamento al otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas, Decreto Ejecutivo N.º39688-MAG, sus reformas o la normativa que les sustituya.

1.3.49. Formulación de Plan Regulador: Es uno de los procesos de elaboración de un Plan Regulador para un territorio que no cuenta con uno previamente establecido. Implica el desarrollo integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la incorporación de la variable ambiental.

1.3.50. Gestión del Riesgo: Proceso mediante el cual se revierten las condiciones de vulnerabilidad de la población, los asentamientos humanos, la infraestructura, así como de las líneas vitales, las actividades productivas de bienes y servicios y el ambiente. Es un modelo sostenible y preventivo, al que incorporan criterios efectivos de prevención y mitigación de desastres dentro de la planificación territorial, sectorial y socioeconómica, así como a la preparación, atención y recuperación ante las emergencias. Lo anterior según la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N.º8488.

1.3.51. Gobierno Local: Es el conjunto de órganos encargados de la administración de un municipio, integrado por la municipalidad, que incluye tanto al Concejo Municipal como a la Alcaldía, y otras instancias colaborativas encargadas de la gestión del territorio.

1.3.52. Gobierno Municipal: Cuerpo deliberativo denominado Concejo e integrado por las regidurías que determine la ley, además, por un alcalde y su respectivo suplente, todos de elección popular.

1.3.53. Incorporación de la Variable Ambiental: Generación, análisis e integración de los productos solicitados por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental en el Plan Regulador, según el Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE, sus reformas o normativa que lo sustituya.

1.3.54. Índices de Fragilidad Ambiental: Se define como el balance total de carga ambiental de un espacio geográfico dado, que sume la condición de aptitud natural del mismo (biótica, gea y de uso potencial de la tierra), la condición de carga ambiental inducida, y la capacidad de absorción de la carga ambiental adicional, vinculada a la demanda de recursos naturales en el contexto de mantener el equilibrio ecológico, dando sustentabilidad ambiental al desarrollo y progreso de la sociedad; de conformidad con el Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE, sus reformas o normativa que lo sustituya.

1.3.55. Instrumento de Planificación Territorial: Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas. Para efectos del abordaje del presente Manual, el Instrumento de Planificación Territorial es el equivalente al Plan Regulador; en el Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE, se le denomina Plan de Ordenamiento Territorial.

1.3.56. Licencia de construcción: Autorización que se otorga de previo al inicio de las obras, como garantía de cumplimiento con todos los requerimientos técnicos y legales, se perfecciona con el pago del canon correspondiente establecido por la Municipalidad, siendo éste un requisito obligatorio para que surta sus efectos.

1.3.57. Lote: Parte en que se divide un todo para su distribución.

- 1.3.58. Mapa Base:** Representación cartográfica del Área de Planificación que incluye información básica sobre los elementos existentes en el territorio, los límites geográficos y político-administrativos y las coordenadas geográficas correspondientes, utilizando el sistema CRTM-05 o proyección vigente.
- 1.3.59. Mapa Catastral:** Instrumento ordenador que muestra de forma gráfica la ubicación y linderos oficiales de los predios y su información literal asociada, así como sus inconsistencias; según lo establecido en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N.º 44647-MJP, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- 1.3.60. Mapa de Áreas de Renovación Urbana:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación, que identifica áreas con potencial para intervenir por medio de renovación urbana, las cuales pueden incluir la conservación, rehabilitación o remodelación de edificaciones y espacios públicos, con el objetivo de integrarlos en un desarrollo urbano sostenible.
- 1.3.61. Mapa de Asentamientos Informales e Irregulares:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación, que delimita la ubicación de los asentamientos informales y de los asentamientos irregulares, incluyendo un análisis de las condiciones de vida, tales como la calidad de la vivienda, acceso a servicios básicos y la infraestructura existente.
- 1.3.62. Mapa de Circulación y Transporte:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que identifica la red de circulación vehicular y peatonal, así como los sistemas de transporte público y privado, incluyendo terminales, estaciones de buses y trenes, paradas de taxis y estacionamientos públicos.
- 1.3.63. Mapa de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que localiza los espacios públicos existentes con potencial para actividades comerciales temporales al aire libre.
- 1.3.64. Mapa de Servicios Comunes:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que muestra la localización de los predios que cuentan con edificaciones o infraestructura comunal existente, como áreas de parque, juegos infantiles,

áreas verdes, plazas y facilidades comunales tales como centros educativos, centros de salud, instalaciones deportivas, centros comunales, centros culturales, bibliotecas públicas, museos, mercados públicos, centros de cuidado y cualquier otro espacio similar orientado al uso y beneficio colectivo.

- 1.3.65. Mapa de Servicios Públicos:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación con la ubicación de la infraestructura de servicios públicos, tales como agua potable, electricidad, alcantarillado, gestión de residuos.
- 1.3.66. Mapa de Uso Actual del Suelo:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que delimita y clasifica los predios de acuerdo con el uso que presentan en la actualidad. Este mapa refleja de manera integral la información obtenida en campo, complementada con registros catastrales y municipales, identificando entre otros los usos de comercio, industria, agricultura, institucional, residencial, urbanizaciones, conjuntos residenciales y proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio. Asimismo, señala las áreas en riesgo y las Áreas Bajo Régimen Especial. Cuando corresponda se incorporan los conos de aproximación de aeropuertos
- 1.3.67. Mapa de Vialidad:** Representación cartográfica de la propuesta del Plan Regulador para el Área de Planificación que detalla la clasificación existente de la Red Vial Nacional, compuesta por carreteras primarias, secundarias, terciarias y de acceso restringido, así como la Red Vial Cantonal, integrada por caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados. Asimismo, incorpora la proyección de las nuevas vías propuestas.
- 1.3.68. Mapa de Zonificación:** Representación cartográfica de la propuesta del Área de Planificación que delimita y clasifica las distintas zonas definidas en el Plan Regulador, de acuerdo con los usos permitidos y las normas específicas que les correspondan. Este mapa regula el uso de los predios, edificios y estructuras para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales según la intensidad del uso, así como para usos públicos y otros que resulten pertinentes.

1.3.69. Mapa Oficial: Representación cartográfica del Área de Planificación que determina con exactitud la localización y el tamaño de las áreas destinadas a vías, parques, plazas y servicios comunales, tanto las ya entregadas al servicio público como las reservadas para tales fines.

1.3.70. Modificación del Plan Regulador: Es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, que busca realizar ajustes puntuales en el instrumento de planificación local existente, orientados a resolver situaciones específicas, tales como modificar los reglamentos de desarrollo urbano, adaptar ciertas disposiciones del plan a cambios normativos, o nuevas necesidades detectadas en áreas concretas del territorio, sin alterar el área de planificación ni su estructura general, siempre que no involucren alteraciones a la Viabilidad Ambiental otorgada. Implica únicamente el desarrollo o justificación de aspectos específicos que abarca la naturaleza de la modificación, ya sea el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano o los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Para la gestión de toda modificación se requiere la indicación de SETENA de que lo propuesto no precisa alteración en la Viabilidad Ambiental otorgada.

1.3.71. Mosaico catastral: Capa de información que contiene los planos catastrados georreferenciados asociados a los predios del mapa catastral; según lo establecido en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N.º44647-MJP, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

1.3.72. Municipalidad: Persona jurídica estatal, con patrimonio propio, personalidad y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Está conformada por el área administrativa, las áreas que prestan servicios a las personas munícipes, la alcaldía y el Concejo Municipal.

1.3.73. Munícipes: Personas vecinas residentes del cantón; incluye a las personas ciudadanas costarricenses y extranjeras que viven en el cantón.

1.3.74. Municipio: Conjunto de personas vecinas residentes en un mismo cantón, que promueven y administran sus propios intereses, por medio del gobierno municipal.

1.3.75. Normativas urbanísticas: Conjunto de disposiciones jurídicas establecidas en Leyes, Decretos Ejecutivos, Reglamentos de Desarrollo Urbano, ya sean del Plan Regulador o de alcance nacional de manera supletoria, mediante las cuales se determinan las facultades, obligaciones y lineamientos aplicables a la planificación, uso y gestión del territorio.

1.3.76. Ordenamiento territorial: Proceso administrativo, político y participativo, basado en un soporte legal, técnico y científico, a través del cual el Estado, los gobiernos municipales y demás entes públicos gestionan, regulan, orientan y promueven diversas acciones en el territorio para el cumplimiento de sus fines. Posibilita armonizar el bienestar de la población, con el aprovechamiento y conservación de los recursos ambientales, así como ubicar de forma óptima las actividades económicas, productivas, los asentamientos humanos, las áreas públicas, los servicios públicos, entre otras. Sirve de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente. Hace posible equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país. Promueve la participación ciudadana en la planificación de los territorios.

1.3.77. Órgano Local de Planificación Territorial: Instancia creada por el Gobierno Municipal, en cumplimiento del artículo 59 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, con el propósito de participar en la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador. Puede adoptar diferentes formas, como una Oficina Local de Planificación Territorial, integrada por personal municipal; una Comisión Local de Planificación Territorial, de carácter consultivo y representativo, con participación de personas regidoras, funcionarias municipales y vecinas de la comunidad; o una Junta Local de Planificación Territorial, de naturaleza colegiada con facultades decisorias.

1.3.78. Paisaje: Forma geográfica de un territorio que incluye la manera en que el ser humano percibe, entiende e identifica la interrelación entre las diversas unidades, elementos y procesos que conforman el sistema.

1.3.79. Plan de Desarrollo Rural Territorial: Instrumento de planificación que tiene como finalidad orientar el desarrollo integral del territorio, a partir de la identificación de las necesidades y

prioridades de acción que se generan de cada territorio; según el Reglamento de la Ley N.º9036 Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), Decreto Ejecutivo N.º43102-MAG, sus reformas o normativa que lo sustituya.

1.3.80. Plan de Readecuación, Ajuste e Incentivos: Instrumento que se aplica para aquellos casos de usos de la tierra actuales en que se detecte un sobreuso alto o medio, e incidencia respecto al cambio climático, incompatible con la condición ambiental del espacio geográfico; de conformidad con el Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE, sus reformas o normativa que lo sustituya.

1.3.81. Plan General de Manejo: Es el instrumento de planificación que permite orientar la gestión de un Área Silvestre Protegida hacia el cumplimiento de sus objetivos de conservación a largo plazo. Se fundamenta en líneas de acción estratégicas a mediano plazo y en objetivos de manejo para los elementos naturales y culturales incluidos dentro del área, así como en la relación de estos últimos con su entorno socio ambiental. Es la base para el desarrollo de otros instrumentos de planificación y reglamentación de las Áreas Silvestres Protegidas; según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Biodiversidad, Decreto Ejecutivo N.º34433, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

1.3.82. Planificación en cascada: Enfoque que integra todos los niveles de planificación, de lo nacional, regional hasta lo local, a través de la articulación y complementariedad de los instrumentos de planificación territorial.

1.3.83. Planificación Territorial: Proceso integral y participativo de formulación de políticas, estrategias y planes que equilibran los objetivos económicos, sociales y ambientales en el territorio, para asegurar un desarrollo sostenible y una ocupación ordenada del espacio, tanto en áreas urbanas como rurales.

1.3.84. Planificación Urbana: Es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

1.3.85. Plan Regulador: Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

1.3.86. Plan Regulador Costero: Es 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. Lo anterior según la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.º6043 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º7841-P; así como el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores Costeros en La Zona Marítimo Terrestre del Instituto Costarricense de Turismo, sus reformas o la normativa que lo sustituya.

1.3.87. Plan Regulador Parcial: Instrumento de planificación local que se aplica a una porción del Área Planificable del Cantón, en lugar de abarcar su totalidad; se enfoca en áreas que requieren atención detallada por condiciones únicas o necesidades especiales, guiando su desarrollo y manejo de recursos de manera focalizada.

1.3.88. Plan Regulador Total: Instrumento de planificación que abarca la totalidad del Área Planificable del Cantón y establece directrices para la distribución poblacional, el uso del suelo, la infraestructura, los servicios públicos; con el propósito de coordinar el desarrollo sostenible de todo el territorio. También se le conoce como Plan Regulador Cantonal o Plan Regulador Completo.

1.3.89. Plan Nacional de Desarrollo Urbano: Es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional.

1.3.90. Política de Desarrollo Urbano: Línea de acción que adopta el gobierno municipal como orientación para garantizar el desenvolvimiento adecuado de las áreas urbanas y rurales en el Área de Planificación; incluye los principios y normas en que se fundamenta, así como objetivos de desarrollo que respondan a la problemática identificada.

1.3.91. Proceso participativo: Para los fines del presente manual, se entiende como el conjunto de acciones, mecanismos y metodologías implementadas durante la formulación, actualización o modificación de un Plan Regulador, mediante las cuales el gobierno municipal involucra activamente a diversos actores sociales en la toma de decisiones, así como en la gestión y control del área a planificar.

1.3.92. Pronóstico Territorial: Corresponde a uno de los componentes del Plan Regulador que proyecta el desarrollo futuro del territorio mediante el análisis de tendencias actuales y posibles escenarios. Su propósito es anticipar los cambios, desafíos y oportunidades que podrían surgir en el área a planificar, permitiendo una preparación estratégica que oriente el desarrollo territorial hacia la sostenibilidad y minimización de riesgos. A este componente también se le identifica como prospectiva territorial.

1.3.93. Proyección Transversal de Mercator para Costa Rica: Proyección oficial para la representación cartográfica de Costa Rica, con el acrónimo CRTM05, con el meridiano central de 84° Oeste, paralelo central 0°, coordenada norte del origen 0 metros, coordenada este del origen 500 000 metros, proyectada con un factor de escala de 0,9999 válida para todo el país; según el Decreto Ejecutivo N.º33797-MJ-MOPT, *Declara como datum horizontal oficial para Costa Rica, el CR05, enlazado al Marco Internacional de Referencia Terrestre (ITRF2000) del Servicio Internacional de Rotación de la Tierra (IERS) para la época de medición 2005.83*

1.3.94. Régimen de Propiedad en Condominio: Régimen especial de propiedad constituido por lotes, edificaciones o la combinación de ambas, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble. Lo anterior según lo establecido en el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N.º32303-MIVAH-MEIC-TUR, o la normativa que lo sustituya.

1.3.95. Reglamentos de Desarrollo Urbano Local: Conjuntos de normas y disposiciones adoptadas por los gobiernos municipales con el objetivo de operativizar y hacer efectivo el Plan Regulador. Estos reglamentos establecen criterios técnicos y jurídicos para ordenar, regular y orientar el desarrollo territorial dentro del Área de Planificación.

1.3.96. Reglamentos de Desarrollo Urbano de Alcance Nacional: Conjuntos de normas y disposiciones dictadas por el INVU, con el propósito de establecer criterios técnicos y jurídicos para ordenar, regular y orientar el desarrollo territorial en los cantones que no cuentan con un Plan Regulador. Los reglamentos de alcance nacional tienen carácter supletorio, sirviendo para complementar o suplir aquellos aspectos no contemplados en el instrumento de planificación local, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240.

1.3.97. Renovación Urbana: Es el proceso de mejoramiento dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

1.3.98. Retiro: Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

1.3.99. Servicios comunales: Instalaciones, áreas o servicios comunales destinadas al uso público, necesarios para el bienestar de los habitantes de un territorio, cuyos fines son educativos, deportivos, de salud, recreación, beneficencia y similares.

1.3.100. Servicios públicos: Son aquellos servicios que permiten resolver las necesidades de la población, como alumbrado, agua potable, limpieza, salud, telecomunicaciones y transporte, administrados por el Estado o por empresas privadas.

1.3.101. Sistema de información geográfica: Interfaz digital en la cual se integra información geográfica, que posibilita al usuario crear, examinar, estudiar, editar, desplegar coberturas cartográficas georreferenciadas en representación vectorial o ráster.

1.3.102. Territorio: Sistema conformado por una compleja red en la que se interrelacionan en un mismo espacio físico, ya sea continental o marino, diversas unidades, elementos y procesos territoriales de índole físico espacial, social, económico, político, ambiental, jurídico, entre otros.

- 1.3.103. Territorio indígena:** Propiedad colectiva de los pueblos indígenas que comprende las tierras y recursos naturales que han sido tradicionalmente ocupados o utilizados por los pueblos indígenas, sin reducirse a la delimitación político-administrativa de los mismos; lo anterior según el Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas, Decreto Ejecutivo N.º40932-MP-MJP.
- 1.3.104. Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.
- 1.3.105. Uso condicional:** Corresponde a aquel uso sujeto a autorizaciones expresas, no solo de la municipalidad respectiva, sino de otras instancias, según facultades brindadas por leyes o reglamentos
- 1.3.106. Uso conforme:** Es todo aquel uso listado como permitido, asociado a las zonas definidas en el Plan Regulador.
- 1.3.107. Uso del suelo:** Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- 1.3.108. Uso no conforme:** Es todo aquel que no se encuentre listado como permitido ni condicional y que, sin embargo, existía de hecho previo a la entrada en vigor del Plan Regulador.
- 1.3.109. Uso prohibido:** Corresponde a aquel que no puede constituirse como “no conforme” ni como “condicional”, por lo que no es admitida su implementación.
- 1.3.110. Ventanilla Única:** Dependencia de la Dirección de Urbanismo del INVU responsable de la recepción y gestión de trámites de forma física.
- 1.3.111. Ventanilla Única de Inversión:** Plataforma digital gestionada por la Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER) que centraliza y facilita los trámites necesarios para la revisión de planes reguladores parciales o totales.
- 1.3.112. Viabilidad Ambiental:** Acto administrativo final del procedimiento donde se aprueban los Estudios de la Incorporación de la Variable Ambiental en su Plan de Ordenamiento Territorial (EIVA-POT), de conformidad con el Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE, sus reformas o normativa que lo sustituya.

- 1.3.113. Vialidad:** Conjunto de vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones
- 1.3.114. Zona Catastrada:** Es aquella parte del territorio nacional en donde el levantamiento catastral ha sido concluido y oficializado; según lo establecido en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N.º44647-MJP, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- 1.3.115. Zona Catastral:** La totalidad del territorio nacional donde se realiza el levantamiento catastral; según lo establecido en el Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N.º44647-MJP, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- 1.3.116. Zona Urbana Litoral:** Circunscripción territorial que se ubique en un litoral y que corresponda al concepto de área urbana, en los términos de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, y sus reformas, previa declaratoria de la autoridad competente. Solamente pueden ser declaradas zonas urbanas litorales aquellas áreas urbanas conformadas de hecho, que cuenten con una alta concentración urbana en el litoral, antes de la entrada en vigor de la Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral, Ley N.º9221.
- 1.3.117. Zonificación:** División de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.

1.4. ACRÓNIMOS

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Manual se incluyen los acrónimos indicados a continuación:

- 1.4.1. ABRE:** Áreas Bajo Régimen Especial
- 1.4.2. CDM:** Concejo Municipal de Distrito
- 1.4.3. CECUDI:** Centro de Cuido y Desarrollo Infantil
- 1.4.4. CEN:** Centro de Educación y Nutrición
- 1.4.5. CINA:** Centro Infantil de Atención Integral
- 1.4.6. CGR:** Contraloría General de La República
- 1.4.7. CRTM-05:** Costarrican Transversal Mercator 2005

- 1.4.8. **DOT:** Desarrollo Orientado al Transporte
- 1.4.9. **EBAIS:** Equipo Básico de Atención Integral en Salud
- 1.4.10. **EIVA-POT:** Estudios de la Incorporación de la Variable Ambiental en el Plan de Ordenamiento Territorial
- 1.4.11. **FODA:** Fortalezas Oportunidades Debilidades Amenazas
- 1.4.12. **GAM:** Gran Área Metropolitana
- 1.4.13. **IAFA:** Instituto sobre Alcoholismo y Farmacodependencia
- 1.4.14. **IFAM:** Instituto de Fomento y Asesoría Municipal
- 1.4.15. **IFA:** Índice de Fragilidad Ambiental
- 1.4.16. **IGN:** Instituto Geográfico Nacional
- 1.4.17. **INDER:** Instituto de Desarrollo Rural
- 1.4.18. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- 1.4.19. **LPU:** Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240
- 1.4.20. **MAG:** Ministerio de Agricultura y Ganadería
- 1.4.21. **MIDEPLAN:** Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
- 1.4.22. **MINAE:** Ministerio Nacional de Ambiente y Energía
- 1.4.23. **MAPRIOT:** Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial
- 1.4.24. **MIVAH:** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
- 1.4.25. **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes
- 1.4.26. **PGR:** Procuraduría General de la República
- 1.4.27. **PNDU:** Plan Nacional de Desarrollo Urbano
- 1.4.28. **PNE:** Patrimonio Natural del Estado
- 1.4.29. **PRAI:** Plan de Readecuación, Ajuste e Incentivos
- 1.4.30. **PSA:** Pagos por Servicios Ambientales
- 1.4.31. **RC:** Reglamento de Construcciones del INVU
- 1.4.32. **RDU:** Reglamentos de Desarrollo Urbano
- 1.4.33. **RI:** Registro Inmobiliario

- 1.4.34. **RFU:** Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU
- 1.4.35. **RRU:** Reglamento de Renovación Urbana del INVU
- 1.4.36. **SENARA:** Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento
- 1.4.37. **SETENA:** Secretaría Técnica Nacional Ambiental
- 1.4.38. **SIG:** Sistema de Información geográfica
- 1.4.39. **SINAC:** Sistema Nacional de Áreas de Conservación
- 1.4.40. **SNIT:** Sistema Nacional de Información Territorial
- 1.4.41. **SNP:** Sistema Nacional de Planificación
- 1.4.42. **SIGHAT:** Sistemas de Información Geográfica, Hábitat y Territorio
- 1.4.43. **VUI:** Ventanilla Única de Inversión

1.5. MARCO JURÍDICO

La planificación urbana y el ordenamiento territorial en Costa Rica están regulados por un conjunto de leyes y normas que establecen las competencias y responsabilidades de los gobiernos locales y otras instituciones involucradas. El presente marco jurídico incluye tanto disposiciones generales como específicas, cuya comprensión es esencial para la correcta formulación, actualización y modificación de los Planes Reguladores. A continuación, se presentan los aspectos más relevantes de estas normativas, organizados según su fecha de promulgación.

En primera instancia se cita la **Constitución Política del 8 noviembre de 1949**, donde si bien no se establecen potestades asociadas directamente a la planificación urbana, el **artículo 169** confiere a los gobiernos locales el mandato de administrar los intereses y servicios dentro de su territorio.

“ARTÍCULO 169.- La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por regidores municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley.”

Además, el subsiguiente **artículo 170** consagra la autonomía municipal, y determina que es por medio de las leyes que se les definen sus competencias.

“Artículo 170.-Las corporaciones municipales son autónomas. En el Presupuesto Ordinario de la República, se les asignará a todas las municipalidades del país una suma que no será inferior a un diez por ciento (10%) de los ingresos ordinarios calculados para el año económico correspondiente. La ley determinará las competencias que se trasladarán del Poder Ejecutivo a las corporaciones municipales y la distribución de los recursos indicados.”

Dentro del alcance de los numerales citados, y según jurisprudencia de la Sala Constitucional, se instituye la autoridad de las municipalidades para planear el desarrollo urbano en el área comprendida por su jurisdicción territorial. Dicho mandato se hace efectivo en la planificación local a través de la implementación de un Plan Regulador, precepto que desarrolló luego la Ley de Planificación Urbana; el tema se amplía más adelante en esta sección del Manual, en lo conducente a esa Ley de La República.

La materia relacionada con la planificación urbana toma mayor relevancia en el año **1954**, con la promulgación de **Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley N.º.1788**, al otorgar al INVU en su artículo 4 la potestad de planificar el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y centros menores, con el propósito de promover el mejor uso del suelo, situar las áreas públicas y establecer sistemas viales funcionales.

“Artículo 4º.- El Instituto tendrá las siguientes finalidades:

- a. Orientar sus actividades con miras a obtener un mayor bienestar económico y social, procurando a la familia costarricense una mejor habitación y los elementos conexos correspondientes;*
- b. Planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes; (...).”*

En efecto, la figura del Plan Regulador surge en el marco jurídico nacional dentro del texto de la Ley Orgánica del INVU, teniendo que en el **artículo 5** se fija como una de las atribuciones del Instituto el preparar tal herramienta de planificación local y sus reglamentos, así como coordinar actividades relacionadas a la planificación urbana con otras dependencias del Estado.

“Artículo 5º.- El Instituto tendrá las siguientes atribuciones esenciales:

- a. Preparar planos reguladores para todos los conglomerados urbanos de la nación que a juicio de la Institución lo ameriten, y redactar los reglamentos necesarios para su aplicación, la que se hará efectiva a través de las Corporaciones Municipales, previa la aprobación de una ley general de planeamiento de las ciudades; (...)*
- b. Promover la coordinación de las actividades relativa a viviendas y urbanismo de todas las dependencias del Estado y sus Instituciones y Corporaciones autónomas que se ocupen de estos asuntos; (...).”*

Catorce años después de la creación del INVU, se oficializa la ley marco que regula la planificación urbana en Costa Rica: **Ley de Planificación Urbana N.º4240, del 15 de noviembre de 1968**; definiéndola como el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.

Esta Ley precisa en qué consiste la figura del Plan Regulador, siendo *“el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas”*. Y en congruencia con el artículo 169 constitucional, el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana establece que la autoridad y autonomía de los gobiernos municipales para planificar y controlar su territorio se hace efectiva a través de la emisión del Plan Regulador y sus cinco reglamentos de desarrollo urbano, enlistados en el artículo 21 de esa misma norma: zonificación, fraccionamiento y urbanización, mapa oficial, renovación urbana y construcciones.

“Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.”

Dicho artículo forma parte del Capítulo Primero de la Ley, que desarrolla puntualmente las disposiciones relacionadas a los Planes Reguladores, incluyendo el artículo 16 que fija el contenido mínimo que debe formar parte de este, así como el procedimiento para su implementación y aprobación en el artículo 17. En este último trámite interviene la Dirección de Urbanismo del INVU, a quien se le asigna tal labor en la norma.

“Artículo 16.- De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

- a. La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamente, y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar;*
- b. El estudio de la población, que incluirá proyecciones hacia el futuro crecimiento demográfico, su distribución y normas recomendables sobre densidad;*
- c. El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos y cualquier otro destino pertinente;*
- d. El estudio de la circulación, por medio del cual se señale, en forma general, la localización de las vías pública principales y de las rutas y terminales del transporte;*
- e. Los servicios comunales, para indicar ubicación y tamaño de las áreas requeridas para escuelas, colegios, parques, campos de juego, unidades sanitarias, hospitales, bibliotecas, museos, mercados públicos y cualquier otro similar;*
- f. Los servicios públicos, con análisis y ubicación en forma general de los sistemas e instalaciones principales de cañerías, hidrantes, alcantarillados sanitarios y pluviales, recolección y disposición de basuras, así como cualquier otro de importancia análoga.*

- g. La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, y referencia a las áreas que deben ser sometidas a conservación, rehabilitación y remodelamiento.*
- h. Los espacios públicos susceptibles de autorización para el desarrollo de la actividad comercial al aire libre.”*

“Artículo 17.- Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1. Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;*
- 2. Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquélla hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13;*
- 3. Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y*
- 4. Publicar en “La Gaceta” el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.*

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.”

Reafirma la obligación de las municipalidades de elaborar su propio Plan Regulador el artículo 19 de esa misma Ley, al enfatizar su relación con la seguridad, salubridad, comodidad y bienestar de las personas que habitan su área de influencia.

“Artículo 19.- Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de las salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.”

Relacionado con el deber asignado a las municipalidades de confeccionar sus Planes Reguladores, el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana manda al INVU a emitir norma de alcance nacional para su

aplicación supletoria, previendo subsanar de esta forma algún posible vacío legal; adicionalmente, el mismo transitorio posibilita al Instituto para elaborar los Planes Reguladores

“Transitorio II. El Instituto dictará las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 de esta ley.

Podrá además, confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia, o parte de ella, sus propias disposiciones locales con ajuste a esta ley.

Los preceptos y reglamentos que dicte el Instituto regirán en los territorios jurisdiccionales o en la parte de ello que las normas señalen, a partir de su publicación en el Diario Oficial.”

Lo anterior lleva estrecha relación con el encargo que hace al INVU el inciso 3) del artículo 7 de la Ley en cuestión, de asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y demás dependencias del Estado competentes en la planificación urbana.

También dentro del ordenamiento jurídico se instaura en **mayo de 1974 la Ley de Planificación Nacional, Ley N.º5525**, que establece un Sistema Nacional de Planificación y sus respectivas funciones, entre las que se encuentra realizar una planificación desde el enfoque regional y urbano.

“Artículo 2º.- Para alcanzar sus objetivos el Sistema Nacional de Planificación realizará las siguientes funciones:

- a. Hacer un trabajo continuo de estudios, inventarios, análisis técnicos y publicaciones sobre el comportamiento y perspectivas de la economía, la distribución del ingreso, la evolución social del país y otros campos de la planificación, tales como desarrollo regional y urbano, recursos humanos, mejoramiento de la administración pública y recursos naturales. (...).”*

Por otro lado, la **Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554 del 13 noviembre 1995**, introduce en la legislación nacional el concepto de ordenamiento territorial por medio del Capítulo VI, estipulando criterios que deben seguir el Estado, las municipalidades y demás instancias

públicas, en aras de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente; a través de la regulación y promoción de los asentamientos humanos, las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico espacial.

De igual forma dicho cuerpo normativo liga la gestión del ordenamiento territorial a los principios de desarrollo sostenible, la promoción del uso intensivo de las áreas urbanas, la coordinación interinstitucional, así como la integración y participación ciudadana en los procesos de elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación territorial.

“Artículo 29.- Fines. Para el ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible, se considerarán los siguientes fines:

- a. Ubicar, en forma óptima, dentro del territorio nacional las actividades productivas, los asentamientos humanos, las zonas de uso público y recreativo, las redes de comunicación y transporte, las áreas silvestres y otras obras vitales de infraestructura, como unidades energéticas y distritos de riego y avenamiento.*
- b. Servir de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente.*
- c. Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país.*
- d. Promover la participación activa de los habitantes y la sociedad organizada, en la elaboración y la aplicación de los planes de ordenamiento territorial y en los planes reguladores de las ciudades, para lograr el uso sostenible de los recursos naturales.”*

“Artículo 31.- Desarrollo urbanístico. Para lo dispuesto en el artículo 29 anterior, se promoverá el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura.”

Otra de las normas relevantes relacionadas a los instrumentos de planificación local es el **Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º37735-PLAN** del 26 de junio del 2013, que al amparo de la Ley de Planificación Nacional precisa en

su artículo 59 los instrumentos de planificación de nivel regional, incluyendo los Planes Reguladores de Ordenamiento Territorial, cuya finalidad es planificar el territorio a escala regional y disminuir los desequilibrios territoriales; reafirma el encargo de la Dirección de Urbanismo del INVU dado en la Ley de Planificación Urbana, al designarlo como uno de los entes que conforman el Subsistema de Planificación Regional.

“Artículo 59.-Instrumentos de planificación regional. Los instrumentos de planificación regional serán los siguientes:

- a. Los PRD.*
- b. Los planes cantonales de desarrollo.*
- c. Los Planes Reguladores del Ordenamiento Territorial que se apliquen en las regiones, como instrumentos subnacionales y supracantonales.*
- d. Los lineamientos técnicos de planificación regional y rural.*
- e. El Sistema de Indicadores Regionales.*
- f. Los Informes Anuales de Seguimiento de Desarrollo Regional, incluyendo la dimensión sectorial regional.*
- g. Otros instrumentos de planificación regional, cantonal o locales.”*

A su vez, con fundamento en la Ley Orgánica del Ambiente y votos de la **Sala Constitucional** N.º1220-2002 del 6 de febrero de 2002 y N.º11562-2006 del 09 de agosto de 2006, se introduce el requerimiento de la **variable ambiental en todo Plan Regulador** por medio de un procedimiento técnico, orientador y efectivo, derivado del artículo 50 Constitucional que procura el bienestar de las personas que habitan el país y su derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado; además, el voto N.º3907-2006 del 24 de marzo de 2006 también de la Sala Constitucional, determina que la verificación y evaluación de la incorporación de la variable ambiental en los Planes Reguladores en trámite y futuros, está **a cargo de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA)**, instancia que definirá los estudios necesarios para tales efectos.

Relacionado con la complejidad del trámite de la incorporación y revisión de la variable ambiental, y ante lo expuesto por la Contraloría General

de la República en el Informe N.ºDFOE-AE-IF-00008-2017, se emite el **Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE**, que regula aspectos técnicos y procedimentales para la incorporación de la variable ambiental en la propuesta de planes reguladores, a través de dos posibles metodologías para efectuar los Estudios de la Incorporación de la Variable Ambiental en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Si bien el Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE **deja sin efecto** regulaciones promulgadas previamente, como el Reglamento de la Transición para la Revisión y Aprobación de Planes Reguladores, Decreto Ejecutivo N.º39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TU, el Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación del Impacto Ambiental (Manual de EIA)-Parte III, Decreto Ejecutivo N.º32967-MINAE, y las Especificaciones para cartografía de la variable ambiental en planes de ordenamiento territorial, Decreto Ejecutivo 42696-MINAE; determina por medio de **disposiciones transitorias** los lineamientos y plazos aplicables a aquellos casos que hayan ingresado o iniciado trámites bajo las técnicas allí fijadas.

En esa misma materia, mantiene vigencia el **Reglamento de Coordinación Interinstitucional para la Protección de los Recursos Hídricos Subterráneos, Decreto Ejecutivo N.º42015-MAG-MINAE-S-MIVAH**, que involucra a diversos ministerios, instituciones y a los gobiernos locales, con el objetivo de proteger el recurso hídrico mediante el equilibrio con el desarrollo sostenible, bajo la rectoría del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE). El Reglamento fija funciones puntuales a cada una de las instituciones que participan en la gestión del recurso hídrico, y en lo que respecta a los Planes Reguladores, insiste en la necesidad de contar con la variable ambiental, teniendo como uno de sus elementos el componente hidrogeológico, cuya aprobación recae en la SETENA, siendo dicha resolución el requisito a ser presentado ante el INVU, para el trámite de revisión de la propuesta de un plan regulador. Lo anterior aplica a todos los municipios salvo para los cantones de Santa Bárbara, San Isidro, San Rafael y Vásquez de Coronado, en cuyo caso deben utilizarse los mapas oficializados por SENARA, según la Reforma al Reglamento de la transición para la revisión y aprobación de Planes Reguladores N.º42562-MINAE-MAG-TUR-PLAN-MIVAH.

Se tienen además **otras regulaciones** que inciden en la planificación urbana y el ordenamiento territorial, donde destacan la Ley de Aguas N.º267, Ley de Biodiversidad N.º7788, Ley de Construcciones N.º833, Ley General de Caminos Públicos N.º5060, Ley sobre Patrimonio Arqueológico N.º6703, Ley General de Aviación Civil N.º5150, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N.º6043, Ley de Catastro Nacional N.º6545, Código de Minería Ley N.º6797, Ley sobre Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica N.º7555, Ley Forestal N.º7575, Ley de Igualdad de Oportunidades para personas con discapacidad N.º7600, Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N.º7779, Código Municipal N.º7794, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N.º7933, Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos N.º8220, Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo N.º8488, Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial N.º9221.

También la Metodología Determinación Capacidad Uso de Tierras en Costa Rica, Decreto Ejecutivo N.º23214-MAG-MIRENEM, el Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N.º29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT, el Reglamento al Otorgamiento de Concesiones en Franjas Fronterizas, Decreto Ejecutivo N.º39688-MAG, el Reglamento General del Registro Inmobiliario, aprobado mediante decreto ejecutivo N.º44647-MJP, la Política Nacional del Hábitat y Creación del Sistema Nacional del Hábitat, Decreto Ejecutivo N.º43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT, Creación del Sistema Nacional de Información Territorial, Decreto Ejecutivo N.º37773-JP-H-MINAE-MICITT, el Reglamento para definir caminos públicos, su clasificación y codificación, aprobado mediante decreto ejecutivo N.º44263-MOPT. De igual forma se tienen los Reglamentos de Desarrollo Urbano de alcance nacional vigentes, emitidos por el INVU: el de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Construcciones y el de Renovación Urbana; y el Reglamento de Zonas Industriales de la Gran Área Metropolitana.

Además, parte del compromiso país con la protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible, se han ratificado **instrumentos internacionales** clave como la Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional, especialmente como Hábitat de las Aves Acuáticas (Convención de Ramsar, 1971) y el Convenio sobre

la Diversidad Biológica (CDB, 1992), los cuales imponen obligaciones claras sobre la conservación, uso racional y manejo integrado de los ecosistemas, en particular los humedales. Estas obligaciones se integran al ordenamiento jurídico nacional a través de políticas y planes como el Programa Nacional de Humedales (Decreto Ejecutivo N.º 36427-MINAET), que establece lineamientos técnicos y estratégicos para la protección y gestión de estos ecosistemas dentro de los procesos de planificación territorial. En este marco, los planes reguladores deben incorporar criterios de conservación, conectividad ecológica y valoración de servicios ecosistémicos en coherencia con dichos compromisos internacionales, garantizando así un ordenamiento territorial que promueva la sostenibilidad ambiental, la resiliencia climática y el respeto a la biodiversidad

Adicionalmente, se considera también imperante destacar **jurisprudencia** que se ha generado en relación con la materia por parte de sentencias de la **Sala Constitucional**:

N.º4205-1996, 20 DE AGOSTO DE 1996: COMPETENCIAS EN LA PLANIFICACIÓN URBANA

“XIV. DE LOS ÓRGANOS COMPETENTES PARA LLEVAR A CABO LA PLANIFICACIÓN URBANA: MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN NACIONAL Y POLÍTICA ECONÓMICA, INVU Y MUNICIPALIDADES. En consonancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana, número 4240, de quince de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho, parte del supuesto de que la titularidad primaria en materia de planificación urbana corresponde a las municipalidades, lo cual ha sido plasmado en los artículos 15 y 19 de dicha ley. De manera que es a los municipios a quienes corresponde asumir la planificación urbana local por medio de la promulgación de los respectivos reglamentos-planes reguladores-, y haciendo efectiva la normativa que al efecto dicte el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como institución encargada de la planificación urbana a nivel nacional (...).

N.º5445-1999, 14 DE JULIO DE 1999: AUTONOMÍA MUNICIPAL

“La autonomía se ejerce en el marco del ordenamiento estatal: Según la Constitución Política, la soberanía reside exclusivamente en la Nación, no puede considerarse diluida en cada una de las corporaciones municipales, como pretende la tesis de la autonomía política plena. Los principios de unidad del Estado y soberanía estatal constituyen, así, un límite negativo que circunscribe, necesariamente, el ámbito en que puede desarrollarse la autonomía local”.

N.º1220-2002, 06 DE FEBRERO DEL 2002: REQUISITO ESTUDIO AMBIENTAL EN PLANES REGULADORES

“Por el contrario, estima la Sala que debe ser requisito fundamental que, obviamente, no atenta contra el principio constitucional de la autonomía municipal, el que todo plan regulador del desarrollo urbano deba contar, de previo a ser aprobado y desarrollado, con un examen del impacto ambiental desde la perspectiva que da el artículo 50 constitucional, para que el ordenamiento del suelo y sus diversos regímenes, sean compatibles con los alcances de la norma superior, sobre todo, si se repara en que esta disposición establece el derecho de todos los habitantes a obtener una respuesta ambiental de todas las autoridades públicas y ello incluye, sin duda, a las Municipalidades que no están exentas de la aplicación de la norma constitucional y de su legislación de desarrollo.”

N.º9927-2004, 03 DE SETIEMBRE DEL 2004: COMPETENCIA DE SETENA

“De conformidad con el artículo 17 de la Ley Orgánica del Ambiente, número 7554, de dieciocho de septiembre de mil novecientos noventa y cinco, las actividades que requieren un estudio de impacto ambiental aprobado por SETENA son aquellas actividades humanas que alteren o destruyan elementos del ambiente o generen residuos materiales tóxicos o peligrosos. Su aprobación previa, de parte de este organismo, será requisito indispensable para iniciar las actividades, obras o proyectos. Es así como la protección del derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado obliga al Estado a tomar las medidas de carácter preventivo a efecto de evitar su afectación; y dentro de las principales medidas dispuestas por el legislador en este sentido, se encuentran varios instrumentos técnicos entre los que destaca el Estudio de Impacto Ambiental, según lo dispuesto en el artículo citado, siendo

la condición del proyecto o de la obra, la que determinará en cada caso, su necesidad.”

N.º11562-2006, 09 DE AGOSTO DEL 2006: OMISIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

“Con lo cual, es claro que, en la forma en que ha sido planteada esta acción, en tanto únicamente se acusa que el plan regulador impugnado carece de los respectivos estudios de viabilidad ambiental a cargo de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, lejos de constituirse en una medida en pro del ambiente, de prosperar esta gestión, se convertiría en una verdadera «des-tutela» o **desprotección** de este bien, en tanto implicaría dejar esa zona sin ordenamiento territorial”.

N.º13028-2006, 01° DE SETIEMBRE DEL 2006: VIABILIDAD AMBIENTAL EN PLANES REGULADORES

“La determinación de la viabilidad ambiental de los reglamentos urbanos o planes reguladores por parte de un órgano técnico especializado contribuye con la efectividad del artículo 50 de la Constitución Política y a la mejor tutela del derecho de toda persona a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. La ordenación urbana es una de las herramientas más importantes y trascendentes para las Corporaciones Municipales en la cumplimiento de sus metas y en la satisfacción de los intereses locales. Es la expresión normativa de la voluntad cantonal y de la planificación y diseño de su desarrollo colectivo e individual, pero sin desprenderse del contorno nacional y de la unidad territorial y ambiental a la que pertenecen. La forma de planificar el desarrollo de actividades humanas tiene un impacto significativo en el ambiente, que podrá ser negativo o positivo según los usos y actividades que se autoricen. De esta manera, la incorporación de variables ambientales y el sometimiento de los planes reguladores a un proceso de evaluación ambiental, son imperativos que se derivan de lo dispuesto en el artículo 50 constitucional.”

N.º2064-2007, 14 DE FEBRERO DEL 2007: AUTONOMÍA NORMATIVA MUNICIPAL

«Este Tribunal ha reconocido la autonomía normativa que tienen los gobiernos municipales (sentencia 5445-99), pero sujeta a límites muy precisos relacionados con la materia propia de su competencia, esto es, la organización y prestación de los «intereses y servicios locales» (artículo 169 constitucional), o lo que es lo mismo, «lo local». Ello significa que tales gobiernos solo tienen potestad para emitir reglamentos autónomos de organización y servicio».

N.º3684-2009, 06 DE MARZO DEL 2009: MODIFICAR PLAN GAM POR MEDIO DE PLAN REGULADOR, ÚNICAMENTE SI SE TIENEN ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

“Como se ha indicado en otras oportunidades, el Estado debe tener una visión amplia y clara del impacto de sus decisiones, particularmente sobre las áreas que regulan sus disposiciones, para evitar la degradación ambiental. De ahí que, ningún ente puede concederse licencias para modificar las exigencias de los estudios respectivos, en perjuicio de la protección que se debe al ambiente, aun cuando los Municipios modifican el Plan GAM mediante sus Planes Reguladores, requieren de los Estudios de Impacto Ambiental. Más aún, la Sala en jurisprudencia citada (1998-6524), reconoce que el GAM está basado en estudios científicos y técnicos que otorgan gran importancia a las zonas agrícolas por su capacidad de recarga acuífera, de modo que sólo los Municipios podrían modificar lo establecido en el GAM, siempre que no afecte aquella recarga, y esté conforme a sus necesidades locales, una vez hecho el estudio respectivo, no siendo lícito que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo pueda modificarlos sin aquellos criterios.”

N.º8892-2012, 27 DE JUNIO DEL 2012: APLICACIÓN OBLIGATORIA DE LA MATRIZ DE POÁS

“(…) que la «Matriz de criterios de uso del suelo según la vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos para la protección del recurso hídrico en el cantón Poás» es de aplicación obligatoria en todos los cantones o zonas en donde se cuente con mapas de vulnerabilidad aprobados o confeccionados por el SENARA y, en todo caso, debe servir de guía y orientación técnica para la elaboración de las políticas sobre el uso del suelo, mientras tales cantones o zonas no cuenten con una matriz propia elaborada por el SENARA con la participación de las otras instituciones que elaboraron la matriz, y

que garantice el mismo o un nivel más elevado de protección del recurso hídrico”.

N.º10617-2022, 13 DE MAYO DEL 2022: OBLIGACIÓN DE APLICACIÓN REGLAMENTOS INVU

“(…) También se ha aceptado reiteradamente que por medio de los planes reguladores locales, o en su ausencia, los reglamentos de desarrollo urbano que emite el INVU en ejercicio de la competencia dispuesta en el transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, N.º4240 de 15 de noviembre de 1968, se establezcan limitaciones de orden urbanístico a la propiedad privada, en razón de que esas normas encuentran fundamento en la Ley de Planificación Urbana, disposición legal que cumple la garantía prevista en el numeral 45 párrafo segundo de la Carta Fundamental, pues es una ley que fue aprobada por mayoría calificada de los miembros de la Asamblea Legislativa.”

En esa misma línea se cita alguna **jurisprudencia** generada por medio de dictámenes de la **Procuraduría General de la República (PGR)**, relacionada con la materia contenida en los planes reguladores:

N.ºC-062-1994, 5 DE ABRIL DE 1994: REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO NO SON NORMA DE ORGANIZACIÓN O DE SERVICIO

“Esos reglamentos a que hace referencia la Ley de Planificación Urbana integran el Plan Regulador en materia urbanística y carecen todos de la naturaleza de reglamento ejecutivo. Su objetivo no es, reiteramos, precisar, complementar e integrar una disposición legal, sino normar, dentro del proceso de planificación urbana, la utilización del suelo en el cantón de que se trate, estableciendo limitaciones sobre ese uso y la construcción en áreas urbanas.

(…) Estos reglamentos tampoco pueden ser considerados reglamentos autónomos de organización o de servicio: no se trata, efectivamente, de normar los aspectos organizativos o funcionales de la Corporación ni tampoco la prestación de un servicio público suministrado por la Municipalidad.”

N.°C-094-2005, 3 DE MARZO 2005: AUDIENCIA PÚBLICA Y VIABILIDAD AMBIENTAL PREVIO APROBACIÓN INVU

“(…) Es por ello que la audiencia que prevé la ley de planificación urbana debe realizarse antes de enviar el proyecto final a la SETENA, para la obtención de la viabilidad ambiental. Ahora bien, lo anterior no debe entenderse como una limitación a la participación ciudadana, ya que la evaluación ambiental aplicable a los planes reguladores -que es previa a la aprobación de la dirección de urbanismo- tiene como principio rector, la participación, la transparencia y el manejo amplio de la información.”

“(…) 2) De conformidad con lo que dispone el reglamento de procedimientos de la SETENA, los planes reguladores requieren de la licencia de viabilidad ambiental, de previo a la aprobación de la dirección de urbanismo y su adopción definitiva por parte del concejo municipal.”

N.°C-256-2011, 21 DE OCTUBRE DEL 2011: MEDIOS PARA DECLARAR CALLES PÚBLICAS CUANDO EXISTE PLAN REGULADOR

“De acuerdo a las anteriores consideraciones podemos concluir que las municipalidades pueden declarar la apertura de calles públicas dentro de su jurisdicción, aun cuando no estén expresamente descritas en el plano de vialidad del plan regulador, siempre y cuando no se infrinja la zonificación ahí dispuesta y se esté ante alguno de los siguientes supuestos:

- a. Apertura de calles a partir de proyectos urbanísticos posteriores a la emisión del Plan Regulador;*
- b. Cuando el camino municipal esté entregado por ley o de hecho a dicho uso público y conste en hojas cartográficas, mapas, catastros, entre otros, la titularidad del Estado;*
- c. Apertura de una calle municipal a partir del cambio de destino de un bien de dominio público, siempre que se cuente con autorización legal o reglamentaria según el caso;*
- d. A través de la cesión, venta voluntaria o forzosa de un terreno particular, previa declaratoria de interés público.”*

N.°C-179-2013, 2 DE SETIEMBRE DE 2013: MUNICIPALIDADES NO PUEDEN REGLAMENTAR DECLARATORIAS DE CAMINOS PÚBLICOS

“La determinación de un camino público recae en el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y residualmente en la Municipalidad, respecto de las calles de su jurisdicción, correspondiendo al Concejo Municipal la declaratoria.

En el caso específico de urbanizaciones y fraccionamientos para efectos de urbanización, quien autoriza la apertura de calles lo es Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo a través de la Dirección de Urbanismo.

Los entes municipales carecen de competencia para reglamentar las leyes que les atribuyen la declaratoria de caminos como públicos. La materia tampoco es propia de un reglamento autónomo, de organización o de servicio, cuya emisión si es competencia municipal.”

N.°C-053-2019, 22 DE FEBRERO 2019: COMPETENCIA DEL INVU PARA VISAR PLANOS

“Con fundamento en lo expuesto, se concluye que la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo es competente para visar los planos de agrimensura de proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos para efectos de urbanizar, lo que incluye, por vía de excepción, el visado de los planos de aquellos fraccionamientos con fines urbanísticos que tengan por frente una servidumbre de paso. No obstante, dicha Dirección de Urbanismo carece de la potestad para visar los planos de fraccionamientos que no tengan un fin urbanístico, sea que fuere agropecuario o forestal, aunque estos tengan por frente una servidumbre de paso.”

N.°C-034-2021, 11 DE FEBRERO DE 2021: REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO NO SE PUEDEN EMITIR SIN CONTAR CON PLAN REGULADOR

“Los Reglamentos de Desarrollo Urbano no son reglamentos autónomos de organización o de servicio, su objeto no es normar los aspectos organizativos o funcionales de la Corporación ni

tampoco la prestación de un servicio público suministrado por la Municipalidad. Los Reglamentos de Desarrollo Urbano, se insiste, son normas conexas al respectivo Plan Regulador que tienen por finalidad hacer efectivo del respectivo Plan Regulador (...).

Con fundamento en lo expuesto, se concluye que no es procedente que los gobiernos locales emitan ni publiquen los Reglamentos de Desarrollo Urbano sin contar con un plan regulador aprobado y vigente.

N.ºC-210-2022, 28 DE SETIEMBRE DE 2022: CONCEJOS MUNICIPALES NO PUEDE EMITIR LINEAMIENTOS SOBRE VIALIDAD SIN PLAN REGULADOR

“1. Las políticas sobre vialidad y desarrollo urbano son materias propias de un plan regulador y sus reglamentos conexas, y, por tanto, no podría el Concejo Municipal emitir regulaciones que definan esas políticas sin formular un plan regulador y sus reglamentos conforme con el procedimiento dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.”

N.ºC-007-2024, 30 DE ENERO DE 2024: EMISIÓN DE REGULACIONES LOCALES SOBRE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES, VISADO INVU

“4. Los Gobiernos Locales no pueden emitir un reglamento autónomo o independiente que regule lo concerniente a los fraccionamientos y urbanizaciones. Para que una Municipalidad pueda establecer su propia regulación en cuanto a fraccionamientos y urbanizaciones, y, por tanto, eximirse de la aplicación del Reglamento emitido por el INVU, debe hacerlo mediante la emisión de un plan regulador y sus reglamentos de desarrollo urbano, y, si ya cuenta con ese instrumento, mediante la elaboración del reglamento de desarrollo urbano de fraccionamientos y urbanizaciones, ajustándose al procedimiento que establece el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

5. Conforme con el artículo 10 inciso 2) de la Ley de Planificación Urbana, la Dirección de Urbanismo tiene la potestad de visar los planos de proyectos de urbanizaciones y fraccionamientos para efectos de urbanizar, previamente a su aprobación municipal. Esa potestad debe ejercerse también con respecto a los fraccionamientos con fines urbanísticos autorizados excepcionalmente mediante la figura de la servidumbre en el Reglamento de Fraccionamientos y

Urbanizaciones anterior. Y también resulta exigible para los planos de fraccionamientos de uso residencial mediante el acceso excepcional que regula el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU vigente (artículos 23 y siguientes), pues se trata de un fraccionamiento con fines urbanísticos.

6. Al tenor del artículo 10 inciso 2) de la Ley de Planificación Urbana, ese visado es requerido en todos los proyectos de urbanización y de fraccionamiento para efectos de urbanización, independientemente de si existe o no plan regulador.”

1.6. MARCO CONCEPTUAL

En el presente apartado se aborda el marco conceptual sobre planificación urbana y ordenamiento territorial, el cual se fundamenta en el marco jurídico que integra dicha materia, presentado en el capítulo anterior. Se señala una serie de conceptos cuya comprensión es fundamental para la utilización del Manual.

1.6.1. El territorio de Costa Rica

El territorio de Costa Rica se clasifica en continental y marino. Para los fines del MAPRIOT, el término “territorio” hace referencia exclusivamente al territorio continental, excluyendo el territorio marino.

En Costa Rica, el territorio se organiza en tres niveles, de acuerdo con la dimensión del espacio geográfico abarcado, lo anterior según la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 y el Artículo 2 del Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º37735-PLAN. Los tres niveles son los siguientes:

Nivel Nacional: Corresponde a la totalidad de la extensión del territorio continental, que abarca un área de 51.100 km²

Nivel Regional: Se refiere a las áreas equivalentes a una región, tal como lo establece la regionalización oficial de MIDEPLAN.

Nivel Local: Incluye áreas iguales o menores a un cantón, tales como distritos o localidades.

Además, el territorio nacional se organiza en diversas categorías para su planificación y gestión. Estas categorías abarcan todo el territorio y se estructuran en unidades territoriales de índole político-administrativa y geográfica. **(Ver Figura 1)**



Figura 1. Ejemplos de unidades espaciales en la gestión y ordenamiento del territorio

1.6.1.1. División Territorial Administrativa

De conformidad con el Artículo 168 de la Constitución Política de la República de Costa Rica, la División Territorial Administrativa corresponde a la separación de todo el territorio nacional en unidades político-administrativas, como provincias, cantones y distritos. Actualmente Costa Rica está dividida en 7 provincias, 84 cantones y 492 distritos, de acuerdo los Capítulos II, III y IV de la Ley sobre División Territorial Administrativa, Ley N.º4366.

1.6.1.2. Regiones

El territorio se divide en seis regiones, que son unidades político-administrativas utilizadas para la planificación, administración, investigación y desarrollo. Según el Artículo 58 del Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º37735-PLAN y

el Decreto Ejecutivo N.º7944, Establece División Regional del Territorio de Costa Rica, para los efectos de investigación y planificación del desarrollo socioeconómico, las regiones son: Central, Brunca, Huetar Caribe, Huetar Norte, Chorotega y Pacífico Central.

1.6.1.3. Cuencas Hidrográficas

Las cuencas hidrográficas son unidades territoriales delimitadas por divisorias de agua, donde todo el recurso hídrico que cae en su superficie ya sea de lluvia, ríos y arroyos u otras fuentes, converge hacia un sistema de desagüe común, como un río, lago o el mar.

El territorio de Costa Rica se encuentra dividido en 34 grandes cuencas hidrográficas: 16 de ellas drenan hacia la vertiente del Océano Pacífico y 18 hacia la vertiente del Mar Caribe. Las anteriores 34 cuencas se subdividen en subcuencas y microcuencas para una gestión más precisa de los recursos en una extensión determinada.

La Tabla 1 detalla las 34 cuencas hidrográficas y su área de extensión en km², según el Estudio de las Cuencas Hidrográficas de Costa Rica del Instituto Meteorológico Nacional; el listando se muestra sin perjuicio de aquellas cuencas que puedan ser identificadas en el futuro por las instancias competentes.

	Cuenca Hidrográfica	Área (km²)	Vertiente
1	Cuenca del Río Sixaola	2.309,21	Caribe
2	Cuenca río La Estrella	1.249,30	Caribe
3	Cuenca del Río Banano	206,91	Caribe
4	Cuenca del Río Bananito	224,92	Caribe
5	Cuenca del Río Moín	162,54	Caribe
6	Cuenca del Río Matina	1.612,11	Caribe
7	Cuenca del Río Madre de Dios	254,52	Caribe
8	Cuenca del Río Pacuare	573,12	Caribe
9	Cuenca del Río Reventazón	2.810,27	Caribe
10	Cuenca del Río Tortuguero	1.462,91	Caribe
11	Cuenca del Río Sarapiquí	1.720,89	Caribe
12	Cuenca del Río Cureña	358,72	Caribe
13	Cuenca del Río San Carlos	3.129,51	Caribe

	Cuenca Hidrográfica	Área (km²)	Vertiente
14	Cuenca del Río Pocosol	1.643,34	Caribe
15	Cuenca del Río Frío	1685,50	Caribe
16	Cuenca del Río Zapote	2.449,60	Caribe
17	Cuenca del Río Península de Nicoya	4.165,43	Pacífica
18	Cuenca del Río Tempisque	3.382,07	Pacífica
19	Cuenca del Río Bebedero	2068,33	Pacífica
20	Cuenca del Río Abangares	1347	Pacífica
21	Cuenca del Río Barranca	464,55	Pacífica
22	Cuenca del Río Jesús María	377,11	Pacífica
23	Cuenca del Río Grande de Tárcos	3.595	Pacífica
24	Cuenca del Río Tusubres	822,70	Pacífica
25	Cuenca del Río Parrita	1.273,35	Pacífica
26	Cuenca del Río Damas y otros	451,41	Pacífica
27	Cuenca del Naranjo	425,04	Pacífica
28	Cuenca del Río Savegre	606,51	Pacífica
29	Cuenca del Río Barú	544,46	Pacífica
30	Cuenca del Río Térraba	5.055,26	Pacífica
31	Cuenca del Río Península de Osa	1.943,08	Pacífica
32	Cuenca del Río Esquinas	1.785,51	Pacífica
33	Cuenca del Río Changuinola	253,20	Caribe
34	Cuenca del Río Chirripó	2.045,59	Caribe

Tabla 1. Cuencas Hidrográficas de Costa Rica

El manejo integrado de cuencas hidrográficas es fundamental para la planificación y ordenamiento territorial, ya que asegura el uso sostenible de los recursos hídricos y la conservación del entorno natural, aspectos esenciales en la elaboración de Planes Reguladores. Las cuencas hidrográficas, como unidades territoriales donde convergen procesos ecológicos, sociales y económicos, requieren una gestión coordinada que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección de los recursos naturales.

La legislación costarricense refleja la importancia de esta gestión integrada. Tanto la Ley de Protección de las Cuencas Hidrográficas, Ley N.º68, como la Ley de Aguas, Ley N.º276, en sus respectivos artículos 1º y 154, prohíben a las municipalidades enajenar, hipotecar o

comprometer de cualquier forma las tierras ubicadas en las márgenes de ríos, arroyos, manantiales o en las cuencas hidrográficas de donde surgen manantiales o fuentes de agua que abastecen a la población.

Por su parte, la Ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Ley N.º2726, en su artículo 2, inciso c), asigna a esta Institución la tarea de promover la conservación de las cuencas y controlar la contaminación de las aguas, subrayando la necesidad de una gestión adecuada para garantizar un suministro de agua seguro. La Ley General de Salud, Ley N.º5395, en su artículo 277, refuerza esta protección al prohibir cualquier acción que pueda contaminar o deteriorar las cuencas que proveen agua para consumo humano, vinculando la calidad del agua con la salud pública.

Asimismo, la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, en su artículo 67 responsabiliza a todas las personas, públicas o privadas, a implementar medidas para prevenir la contaminación de las cuencas, alineándose con el enfoque de manejo integrado de estos recursos. De igual forma, la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Ley N.º7779, en sus artículos 15 y 16, establece que la cuenca o subcuenca hidrográfica debe ser la unidad básica para la planificación de unidades de manejo y conservación del suelo, especialmente en áreas críticas donde su degradación limita las actividades productivas. A su vez, el Reglamento a la Ley de Uso Manejo y Conservación de Suelo, Decreto Ejecutivo N.º29375 MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT en su artículo 112, refuerza el enfoque de manejo integrado al establecer que diversas instituciones deben coordinar con el MAG acciones de investigación y conservación de suelos y aguas en las cuencas hidrográficas, promoviendo una gestión interinstitucional y articulada de estos recursos.

El manejo integrado de cuencas hidrográficas no solo es un mandato legal, sino una estrategia clave para asegurar que el crecimiento urbano y rural sea sostenible y resiliente, minimizando los impactos ambientales y garantizando la disponibilidad del recurso hídrico; así como el uso, manejo y conservación del suelo. La elaboración de planes reguladores debe incorporar esta perspectiva, enfocándose en la conservación de las cuencas y en la gestión responsable del territorio, con el fin de proteger los ecosistemas y mejorar la calidad de vida de las comunidades.

Para lograr una efectiva alineación entre los planes de manejo de cuencas y los planes reguladores, es necesario espacios que faciliten la coordinación entre las diferentes instancias involucradas, permitiendo que ambos instrumentos avancen hacia un objetivo común, fortaleciendo la protección de los ecosistemas y mejorando la calidad de vida de las comunidades. En cuencas que abarcan varios cantones o partes de estos, es indispensable efectuar una revisión y articulación conjunta de los planes.

1.6.1.4. **Áreas de Conservación**

Las Áreas de Conservación corresponden a la división del territorio nacional en unidades geográficas delimitadas administrativamente, gestionadas bajo una estrategia común de conservación y administración de los recursos naturales. Estas áreas están reguladas por el Artículo 28 de la Ley de Biodiversidad, Ley N.º7788.

Actualmente, Costa Rica cuenta con 11 Áreas de Conservación, las cuales se encargan de coordinar y supervisar las categorías de manejo de la Áreas Silvestres Protegidas (ASP) dentro de su jurisdicción. En la Tabla 2 se detalla el listado de Áreas de Conservación con su respectiva sigla:

	Área de Conservación	Sigla
1	Área de Conservación Arenal Huetar Norte	ACAHN
2	Área de Conservación Arenal Tempisque	ACAT
3	Área de Conservación Central	ACC
4	Área de Conservación Guanacaste	ACG
5	Área de Conservación La Amistad Caribe	ACLAC
6	Área de Conservación La Amistad Pacífico	ACLAP
7	Área de Conservación Marina Coco	ACMC
8	Área de Conservación Osa	ACOSA
9	Área de Conservación Pacífico Central	ACOPAC
10	Área de Conservación Tempisque	ACT
11	Área de Conservación Tortuguero	ACTo

Tabla 2. Áreas de Conservación de Costa Rica

1.6.1.4.1. **Áreas Silvestres Protegidas**

En la legislación costarricense, las **Áreas Silvestres Protegidas (ASP)** se definen en el Reglamento a la Ley de Biodiversidad, Decreto Ejecutivo N.º34433, como “*espacios geográficos delimitados, declarados oficialmente y asignados a una categoría de manejo debido a su importancia natural, cultural y/o socioeconómica, con el fin de cumplir con objetivos específicos de conservación y gestión*”. Dichos espacios geográficos son Áreas Bajo Régimen Especial (ABRE) dentro de las Áreas de Conservación que han sido declaradas bajo una categoría legal de protección debido a su valor ecológico, paisajístico o cultural.

El Artículo 32 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, clasifica las Áreas Silvestres Protegidas en diversas categorías de manejo, tales como: **Reservas Forestales, Zonas Protectoras, Parques Nacionales, Reservas Biológicas, Refugios Nacionales de Vida Silvestre, Humedales y Monumentos Naturales.**

Las categorías de ASP son administradas por el MINAE a través del **Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)**, que es responsable de diseñar, actualizar, dar seguimiento, evaluar y sistematizar políticas, planes, programas, proyectos, procedimientos y manuales de aplicación nacional. Todos estos esfuerzos están enfocados en asegurar una gestión eficaz de las ASP.

Para gestionar un Área Silvestre Protegida, el SINAC debe implementar un instrumento de planificación conocido como **Plan General de Manejo**. Este plan desarrolla líneas de acción estratégicas a mediano plazo, establece objetivos de manejo para los recursos naturales y culturales dentro del área y regula la relación entre estos recursos y su entorno socioambiental.

En cuanto al ordenamiento territorial, es importante destacar que la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, en su Artículo 29, establece que, en materia de desarrollo sostenible, se debe **incorporar la ubicación óptima de las Áreas Silvestres Protegidas** y su función como guía para el uso sostenible de los recursos ambientales. En concordancia con este mandato, al elaborar el Plan Regulador es indispensable ubicar las ASP, aclarando que estas no forman parte del Área Planificable del cantón, dado que su planificación corresponde al Plan General de Manejo.

De manera similar, la Ley de Biodiversidad, Ley N.º7788, en su Capítulo IV. Conservación y Usos Sostenible de Ecosistemas y Especies, establece en el Artículo 50, que las actividades humanas deben ajustarse a las normas técnico-científicas emitidas por el MINAE y otras entidades públicas competentes, para garantizar el mantenimiento de los procesos ecológicos vitales, tanto dentro como fuera de las Áreas Silvestres Protegidas. Esto es especialmente relevante para actividades relacionadas con asentamientos humanos, agricultura, turismo, industria y otras que puedan afectar dichos procesos.

Particularmente se hace mención que, para el caso de los cantones de Heredia, Barva, Santa Barbara, San Rafael, San Isidro y Vázquez de Coronado, la Ley N.º65 declara inalienable una franja de tierra de dos kilómetros de ancho a ambos lados de la cima del Volcán Barva, que se extiende desde el cerro El Zurquí hasta el cerro de Concordia, y debe mantenerse bajo la propiedad nacional o municipal, con el fin de evitar su venta o transferencia a entidades privadas. Dada la importancia jurídica y ambiental de dicha Ley, las corporaciones municipales afectadas por esta normativa deben contemplar estas disposiciones en sus procesos de formulación, modificación o actualización de los planes reguladores de sus territorios; previendo la adecuada identificación y delimitación de la franja protegida como zona inalienable de dominio público, evitando que se adopten disposiciones territoriales que puedan ser contrarias a la ley y poner en riesgo la protección de este recurso vital.

1.6.1.5. Patrimonio Natural del Estado

El Patrimonio Natural del Estado (PNE) constituye en Costa Rica un conjunto de bienes naturales de dominio público, cuya conservación y administración están encomendadas al Estado. La adecuada consideración de estas áreas es esencial al elaborar Planes Reguladores, ya que garantiza la protección de recursos naturales y el desarrollo sostenible del territorio.

La Ley Forestal, Ley N.º7575, introduce en su artículo 13 el concepto de Patrimonio Natural del Estado como *“Los bosques y terrenos forestales de las reservas nacionales, de las áreas declaradas inalienables, de las fincas inscritas a su nombre y de las pertenecientes a municipalidades, instituciones autónomas y demás organismos de la Administración Pública, excepto inmuebles que garanticen operaciones crediticias con*

el Sistema Bancario Nacional e ingresen a formar parte de su patrimonio (...).” Esta definición contempla áreas de diversas naturalezas, como bosques, reservas nacionales y otras tierras de valor ecológico; todas bajo la administración del MINAE.

El Patrimonio Natural del Estado incluye porciones de las Áreas Silvestres Protegidas, cuando estas son de dominio público, como los parques nacionales. Sin embargo, el PNE tiene un alcance más amplio, al abarcar otros terrenos forestales y bienes naturales bajo protección estatal que no necesariamente están categorizados como ASP.

Dentro del proceso de elaboración de un Plan Regulador, cuando exista PNE, es indispensable cumplir con los procedimientos y requisitos legales establecidos para su protección. Para ello, resulta esencial la coordinación directa con el SINAC, entidad responsable de tal gestión; este organismo debe facilitar información técnica oficial y actualizada sobre el PNE, incluyendo sus límites y las restricciones que deben incorporarse en el proceso de planificación.

Es indispensable que el PNE esté claramente analizado y delimitado dentro de la variable ambiental del Plan Regulador. Asimismo, debe ser un componente fundamental en la zonificación, definiéndose como áreas de no cambio de uso.

De acuerdo con los artículos 1, 13 y 19 de la Ley Forestal, los terrenos cubiertos de bosque en propiedades del Estado, incluyendo el PNE, no pueden ser expropiados ni modificados mediante cambio de uso sin contar con una justificación técnica y científica que responda al interés público.

1.6.1.6. Territorios Indígenas

Los Territorios Indígenas en Costa Rica son Áreas Bajo Régimen Especial y tienen una importancia fundamental en el contexto del ordenamiento territorial y la conservación ambiental.

Actualmente existen 24 Territorios Indígenas: 1. Guatuso (Maleku), 2. Matambú (Chorotega), 3. Cabagra (Bribri), 4. Ujarrás (Cabécar), 5. Salitre (Bribri), 6. Tayni (Cabécar), 7. Telire (Cabecar), 8. Talamanca (Bribri), 9. Nairi Awari (Cabécar), 10. Bajo Chirripó Cabécar), 11. Alto Chirripó (Cabécar),

12. Boruca (Brunka), 13. Rey Curré (Brunka), 14. Térraba (Teribe), 15. Talamanca (Cabécar), 16. Conte Burica (Ngöbe), 17. Zapatón (Huetar), 18. Quitirrisí (Huetar), 19. Coto Brus (Gnöbe), 20. Guaymí Altos de San Antonio (Gnöbe), 21. China Quichá (Cabécar), 22. Abrojo Montezuma (Gnöbe), 23. Guaymí de Osa (Gnöbe), y 24. Kékoldi (Bribri).

La administración de los Territorios Indígenas está regida por la Ley Indígena N.º6172, que los declara inalienables, imprescriptibles e inembargables, no transferibles y exclusivos para las comunidades indígenas que los habitan. A su vez, el Reglamento a la Ley Indígena, bajo el título “*Representación legal de las Comunidades Indígenas por las Asociaciones de Desarrollo y como Gobierno Local, Decreto Ejecutivo N.º13568-C-G*”, otorga desde 1982 la representación legal de las comunidades indígenas a las *Asociaciones de Desarrollo Integral Indígenas* (ADII), asignándoles también las funciones de gobierno local. Además, establece que la jurisdicción de estas asociaciones debe respetar los límites territoriales de las reservas indígenas, según los decretos que las definieron.

El Convenio N.º169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, ratificado por Costa Rica mediante la Ley N.º7316, establece que los pueblos indígenas tienen derecho a la propiedad de sus tierras y deben ser consultados antes de cualquier acción legislativa o administrativa que los afecte.

Por lo tanto, para los procesos de **formulación, actualización o modificación de Planes Reguladores, las municipalidades con Territorios Indígenas** en su jurisdicción deben apegarse al procedimiento general de consulta estipulado en el Reglamento Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas, Decreto Ejecutivo N.º40932-MP-MJP, **respetando los principios de autonomía y autodeterminación de las comunidades indígenas**. Para tales efectos, dicho Reglamento dispone la obligación del Poder Ejecutivo de consultar a los pueblos indígenas de forma libre, previa e informada, **mediante procedimientos apropiados y a través de sus instituciones representativas**, cada vez que se prevean medidas administrativas, proyectos de ley promovidos por el Poder Ejecutivo o proyectos privados, susceptibles de afectarles.

Sobre esta materia, la Sala Constitucional, mediante la Resolución N.º 31756-2023 del 7 de diciembre de 2023, ha señalado que, en los procesos de consulta a los pueblos indígenas, la mera existencia de un procedimiento formal no garantiza, por sí sola, una participación efectiva ni equitativa. La consulta previa, libre e informada debe concebirse como un verdadero diálogo intercultural que reconozca las condiciones históricas de desigualdad estructural que han enfrentado estos pueblos. En este sentido, la consulta no puede reducirse a una etapa procedimental, sino que debe implicar un compromiso sustantivo por parte del Estado para garantizar la equidad en el proceso y asegurar el respeto pleno a los derechos colectivos de los pueblos indígenas.

1.6.1.7. Zona Marítimo Terrestre

La Zona Marítimo Terrestre (ZMT) en Costa Rica representa un área importante para el ordenamiento territorial, ya que abarca los primeros 200 metros de terreno a lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico. Según el artículo 9 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.º6043, esta franja se mide horizontalmente a partir de la línea de pleamar ordinaria e incluye las áreas que el mar deja al descubierto durante la marea baja. Además, la ZMT comprende islas, islotes y formaciones naturales que sobresalen del mar dentro del territorio marítimo de la República, a excepción de la Isla del Coco y otras islas que estén bajo dominio especial del Estado.

La Ley N.º6043, en su artículo 10, establece que la ZMT se compone de dos secciones: la Zona Pública y la Zona Restringida. La Zona Pública es una franja de 50 metros de ancho, a partir de la pleamar ordinaria, que incluye también las áreas descubiertas durante la marea baja. La Zona Restringida, por su parte, se extiende por los 150 metros restantes de la franja o por terrenos adicionales en caso de islas. Estos islotes y peñascos pertenecen siempre a la Zona Pública, subrayando así la importancia de garantizar el uso público de esta área y su protección.

La planificación de la ZMT en Costa Rica se materializa a través del Plan Regulador Costero, un instrumento legal y técnico que se conforma por planos, mapas, reglamentos y documentos vinculantes, tal como lo establece el Instituto Costarricense de Turismo en su Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros publicado en el Alcance

N.°139 a la Gaceta N.°135 del 14 de julio del 2021, sus reformas o la normativa que los sustituya. Este plan tiene como objetivo asegurar un desarrollo económico, social y ambiental sostenible en la ZMT, armonizando las políticas de ordenamiento territorial con la necesidad de proteger los ecosistemas costeros y permitir un uso racional de estos espacios de gran valor natural y económico.

El Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Decreto Ejecutivo N.°7841, en su artículo 18, establece que los Planes Reguladores Costeros deben abarcar la ZMT y pueden incluir, además, los terrenos adyacentes que se consideren parte de su área de influencia. En este caso, los propietarios de inmuebles ubicados en zonas colindantes no incluidas en el plan pueden solicitar la incorporación de sus predios al momento de la elaboración de los mencionados Planes.

En la Zona Restringida de 150 metros se permiten construcciones permanentes únicamente cuando exista un Plan Regulador Costero y, además, se cuente con la autorización administrativa correspondiente, como lo es la concesión. La Procuraduría General de la República, en su dictamen N.° C-268-2020, precisó que, en ausencia de un Plan Regulador Costero, las municipalidades pueden otorgar permisos de uso en condición de precario, los cuales solo habilitan actividades que requieran edificaciones o instalaciones de fácil remoción, es decir, no permanentes.

Al elaborar el Plan Regulador del cantón, los Gobiernos Municipales con porciones de litoral en su territorio no pueden incluir la Zona Marítimo Terrestre dentro de Área Planificable, ya que estas deben ser representadas cartográficamente como Áreas Bajo Régimen Especial (ABRE).

Lo anterior no aplica, salvo que existan excepciones expresamente establecidas por ley, como en el caso de Ciudades Litorales promulgadas vía leyes de la República, Zonas Urbanas Litorales definidas según la Ley Marco para la Declaratoria de Zona Urbana Litoral y su Régimen de Uso y Aprovechamiento Territorial, Ley N.°9221; así como los predios inscritos antes de la entrada en vigor de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.°6043 u otras disposiciones legales.

1.6.1.8. Territorios Rurales definidos por el Instituto Nacional de Desarrollo Rural

El artículo 2 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.°4240, promueve el equilibrio entre el desarrollo urbano y rural a través de una adecuada distribución de la población y las actividades económicas en el territorio. En esa línea, el Instituto Nacional de Desarrollo Rural (INDER), es el organismo encargado de promover el desarrollo de las áreas rurales en Costa Rica, contribuyendo a la mejora de las condiciones de vida mediante la planificación territorial.

La Ley “Transforma el Instituto De Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural”, Ley N.°9036, establece en su artículo 9 que los Territorios Rurales son áreas geográficas dedicadas principalmente a actividades rurales, con una estructura social e institucional particular, y que dependen económica y socialmente de la utilización de los recursos naturales como suelos, aguas y bosques. En total, el INDER ha delimitado 29 Territorios Rurales, conformados por uno o varios cantones o distritos que comparten características comunes en términos ecológicos, económicos, culturales y sociales. Dicha delimitación y clasificación no modifica la división territorial y administrativa de la República de Costa Rica, ni afecta las competencias públicas de las municipalidades y otros entes. (Ver Tabla 3).

	Territorio Rural INDER	Región
1	Alajuela - Poás - Grecia - Sarchí	Región Central
2	Atenas - Palmares - Naranjo - San Ramón - Zarcero	Región Central
3	Barva - Heredia - San Isidro - San Rafael - Santa Bárbara - Santo Domingo	Región Central
4	Cartago - Oreamuno - El Guarco - La Unión	Región Central
5	Desamparados - Acosta - Aserri	Región Central
6	Dota - Tarrazú - León Cortés	Región Central
7	Moravia - Goicoechea - Vázquez de Coronado	Región Central
8	Paraíso - Alvarado	Región Central
9	Puriscal - Turubares - Mora - Santa Ana - Escazú - Alajuelita	Región Central

	Territorio Rural INDER	Región
10	Turrialba - Jiménez	Región Central
11	Buenos Aires - Coto Brus	Región Brunca
12	Osa - Golfito - Corredores	Región Brunca
13	Pérez Zeledón	Región Brunca
14	Península de Osa	Región Brunca
15	Abangares, Cañas, Bagaces y Tilarán	Región Chorotega
16	Liberia - La Cruz	Región Chorotega
17	Nandayure - Hojancha - Nicoya	Región Chorotega
18	Santa Cruz - Carrillo	Región Chorotega
19	Limón - Matina	Región Huetar Caribe
20	Pococí	Región Huetar Caribe
21	Siquirres - Guácimo	Región Huetar Caribe
22	Talamanca - Valle de La Estrella	Región Huetar Caribe
23	San Carlos - Peñas Blancas - Río Cuarto	Región Huetar Norte
24	Sarapiquí (Heredia) - Sarapiquí (Alajuela)	Región Huetar Norte
25	Guatuso Upala - Los Chiles	Región Huetar Norte
26	Orotina - San Mateo - Esparza	Región Pacífico Central
27	Paquera - Cóbano - Lepanto - Chira	Región Pacífico Central
28	Puntarenas - Montes de Oro - Monteverde	Región Pacífico Central
29	Quepos - Garabito - Parrita	Región Pacífico Central

Tabla 3. Territorios Rurales del INDER

El Plan de Desarrollo Rural Territorial (PDRT) es un instrumento de planificación diseñado para guiar el desarrollo integral en cada uno de los 29 Territorios Rurales, basado en la identificación de sus necesidades y prioridades. Según lo establece el artículo 13 de la Ley N.º9036, el INDER es el encargado de formular estos planes, en coordinación con actores rurales tanto del sector público como de la sociedad civil, y a través de los Consejos Territoriales de Desarrollo Rural (CTDR). Además, los PDRT deben estar alineados y armonizados con los Planes Reguladores municipales para asegurar una planificación coherente y efectiva en cada territorio.

Dado que es fundamental que los Planes Reguladores incorporen los Territorios Rurales definidos por el INDER para promover el equilibrio entre el desarrollo urbano y rural, el artículo 73 de la Ley N.º9036 establece la creación del Fondo de Desarrollo Rural como una dependencia técnica especializada del INDER. Este fondo tiene la responsabilidad de promover y ejecutar proyectos en los territorios rurales, con el fin de mejorar el acceso a servicios básicos y fomentar el desarrollo socioeconómico de las comunidades, respetando las competencias de las instituciones públicas correspondientes. En ese mismo sentido, el inciso g) del artículo 75 de dicho cuerpo normativo señala que el Fondo de Desarrollo Rural tiene dentro de sus funciones asesorar a los gobiernos locales para incluir temas de desarrollo rural en los Planes Reguladores.

Para efectos de la elaboración de un Plan Regulador, es importante **diferenciar** los conceptos de “Territorio Rural INDER” y “Asentamiento INDER”, este último también conocido como “*Asentamiento Campesino*”. Los Asentamientos INDER son áreas rurales gestionadas para proporcionar tierras y recursos a personas o grupos, con el objetivo de fomentar el desarrollo agrícola, productivo y comunitario; estas tierras se encuentran dentro de los Territorios Rurales definidos por dicha Institución. Los asentamientos se crean mediante programas que incluyen la compra, distribución y titulación de tierras, acompañados de un proceso de planificación territorial, así como apoyo técnico para desarrollar actividades productivas.

Al planificar un cantón, es fundamental identificar los Asentamientos INDER presentes en el área, ya que su integración en los Planes Reguladores permite incorporar temas clave de desarrollo rural. Esto contribuye a promover un equilibrio adecuado entre el desarrollo urbano y rural, mediante una distribución óptima de la población y las actividades económicas, promoviendo así un crecimiento territorial más ordenado.

1.6.1.9. Suelos agrarios definidos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería

El Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), mediante sus oficinas regionales y planes estratégicos, como el Plan Nacional de Desarrollo Agropecuario y el Plan Nacional de Desarrollo Rural Territorial, categoriza zonas productivas que cumplen funciones agrícolas, ganaderas

o forestales relevantes por medio de los mapas de capacidad de uso de los suelos. Estas zonas también deben ser reconocidas en los Planes Reguladores cantonales, conforme lo establece el *Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos*, Decreto Ejecutivo N.º29375-MAG, sus reformas o normativa que lo sustituya.

En dicho Reglamento, específicamente en el artículo 55 del Capítulo V, se indica que los planes reguladores y los reglamentos de zonificación elaborados por el INVU y las municipalidades deben clasificar y zonificar los suelos agrarios, tanto en los distritos urbanos como rurales; para tales efectos es relevante contemplar, cuando existan, los insumos generados por el Instituto Nacional de Innovación y Transferencia en Tecnología Agropecuaria (INTA), sobre zonificación agroecológica.

Esto significa que los suelos con vocación agraria deben identificarse y regularse apropiadamente, lo cual refuerza la importancia de integrar las áreas rurales productivas en la planificación territorial local.

1.6.1.10. Prevención de Riesgo y Atención de Emergencias

La Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N.º 8488, de acuerdo con su artículo 1º tiene por objeto regular las acciones ordinarias que el Estado Costarricense debe desarrollar, conforme a lo dispuesto en su artículo 14, para reducir las causas de las pérdidas de vidas humanas y las consecuencias sociales, económicas y ambientales inducidas por factores de riesgo de origen natural y antrópico. Asimismo, establece la actividad extraordinaria que el Estado debe realizar en caso de estado de emergencia, aplicando un régimen de excepción.

Por su parte, el artículo 2º de la norma citada resalta que su finalidad es conferir un marco jurídico ágil y eficaz que garantice tanto la reducción de las causas del riesgo como el manejo oportuno, coordinado y eficiente de las situaciones de emergencia. Además, busca definir e integrar los esfuerzos y funciones del Gobierno Central, las instituciones descentralizadas, las empresas públicas, los gobiernos locales, el sector privado y la sociedad civil organizada en la prevención y atención de impactos negativos derivados de sucesos provocados por fuerza mayor o caso fortuito.

En este contexto, la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), conforme con lo dispuesto en el inciso h) del artículo 14 de la Ley N.º 8488, tiene la competencia de asesorar a las municipalidades en el manejo de información sobre condiciones de riesgo, orientándolas en la adopción de políticas de uso del suelo y ordenamiento territorial. Esta labor de asesoría busca facilitar la elaboración de planes reguladores, la aplicación de medidas de control y la promoción de acciones organizativas que contribuyan a reducir la vulnerabilidad de la población, reconociendo que la responsabilidad primaria para enfrentar esta problemática recae, en primera instancia, en los gobiernos municipales.

De conformidad con el artículo 4 de dicha Ley, y el artículo 2 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º 34361, la declaratoria de emergencia es una disposición emitida por el Poder Ejecutivo mediante decreto, con base en una situación de necesidad y urgencia. Esta figura permite la movilización de recursos, la activación de protocolos y la coordinación de acciones destinadas a ofrecer una respuesta rápida, eficiente y articulada ante eventos que representen una amenaza para la vida, la salud, la seguridad o los bienes de la población. Dependiendo de la magnitud y el alcance del evento, la declaratoria puede emitirse a nivel local, provincial, regional o nacional.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento a la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, los órganos y entes del Estado deben garantizar que, en la elaboración de sus planes institucionales y operativos, se incluyan las directrices del Plan Nacional de Gestión del Riesgo. Además, en los proyectos de desarrollo urbano se debe incorporar el componente de prevención y mitigación del riesgo o desastre, en cumplimiento con los lineamientos que favorezcan la resiliencia y seguridad de la población ante posibles contingencias. Esta disposición busca asegurar que la gestión del riesgo sea parte integral de las políticas y proyectos que se implementen a nivel institucional y territorial.

Adicionalmente, el artículo 25 de dicho Reglamento indica que con el objetivo de evitar la repetición de vulnerabilidades y asegurar que las obras de reconstrucción no perpetúen los riesgos que generaron la emergencia, las obras a ejecutarse durante la crisis deben ser diseñadas e implementadas bajo un enfoque preventivo. Este enfoque tiene como finalidad reducir

la probabilidad de que futuros eventos puedan causar una emergencia de igual magnitud. En los cantones afectados que cuenten con un Plan Regulador, la CNE, mediante las diversas instancias del Sistema Nacional de Prevención y Atención de Emergencias, recomendará las medidas correspondientes sobre el uso del suelo y otras regulaciones vinculadas a la prevención de futuros desastres. Estas recomendaciones se integrarán como una actualización del Plan Regulador, asegurando que las normativas locales se ajusten adecuadamente para prevenir la ocurrencia de nuevos desastres en la misma área.

Más allá de su función en la atención inmediata de desastres, la declaratoria de emergencia desempeña un papel clave en los procesos de prevención de riesgos, protección de vidas y bienes, y en la promoción de un desarrollo urbano más seguro y sostenible.

En este sentido, la norma supra citada también define, en su artículo 4, el concepto de gestión del riesgo, entendiéndolo como un proceso integral y sostenible orientado a identificar, prevenir y mitigar las condiciones de vulnerabilidad de la población, los asentamientos humanos, la infraestructura, las líneas vitales, las actividades productivas y el medio ambiente. Este enfoque preventivo requiere la incorporación de criterios técnicos en la planificación territorial, sectorial y socioeconómica, y se extiende a todas las fases del manejo de emergencias: preparación, atención y recuperación.

Por tanto, la declaratoria de emergencia no se limita a atender situaciones puntuales de crisis, sino que se inserta en un enfoque más amplio de gestión del riesgo. Su aplicación contribuye al fortalecimiento de la resiliencia nacional, al promover una planificación ordenada del territorio basada en la reducción del riesgo ante futuros eventos adversos.

1.6.1.11. Zonas Fronterizas

La Franja Fronteriza es una zona de terreno de dos mil metros de ancho que se extiende a lo largo de las fronteras de Costa Rica con Nicaragua y Panamá. Su régimen jurídico está caracterizado por la inalienabilidad, lo que significa que no puede ser vendida, transferida ni inscrita registralmente bajo ninguna modalidad. Esta condición está expresamente establecida en el inciso f) del artículo 7 de la Ley de Tierras y Colonización,

Ley N°2825. El principio ha sido reafirmado por la Procuraduría General de la República en el Dictamen C-146-2008, al señalar que los terrenos dentro de esta zona constituyen propiedad pública del Estado, no susceptibles de adquirirse por posesión, aun cuando existan actos que aparenten ánimo de dominio por parte de particulares.

Una de sus características más relevantes es su fragilidad ambiental, por lo que ha sido catalogada como una zona de protección ambiental especial. En consecuencia, se considera un bien indisponible, es decir, no sujeto a transacciones jurídicas de dominio, lo que refuerza su condición de dominio público estatal.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Biodiversidad, Ley N.° 7788, complementado por sus artículos 27 y 28, cuando la Franja Fronteriza se superpone con un Área Silvestre Protegida (ASP), los terrenos adquieren automáticamente la condición de bienes de dominio público, pasando a formar parte del Patrimonio Natural del Estado. En tal caso, el INDER pierde la posibilidad de ejercer una administración plena sobre esos espacios, quedando su intervención limitada únicamente a los sectores no incorporados al patrimonio natural. Este principio ha sido respaldado por la Sala Constitucional, en la Sentencia N.° 1963-2012, y reiterado por la Procuraduría General de la República mediante el Dictamen C-223-2015, al aclararse que el INDER solo podrá intervenir una vez que el MINAE determine que los terrenos no pertenecen al patrimonio estatal natural.

En virtud de lo anterior, toda política estatal aplicable en estos territorios debe ser coordinada con el MINAE, en lo que respecta a la conservación ambiental, siguiendo un Plan General de Manejo aprobado conforme a las disposiciones del artículo 37 de la Ley de Biodiversidad, Ley N.° 7788; los artículos 37 y 113 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.° 7554; y los artículos 3 inciso e), 14 bis, 20, 21, 24, 28, 36 bis, 41, 62 y 82 de la Ley de Conservación de Vida Silvestre, Ley N.° 7317.

Asimismo, el INDER mantiene competencias en materia de desarrollo social rural, particularmente en aquellos territorios con poblaciones asentadas o en zonas de dominio privado que no están sujetas a la prohibición establecida en el artículo 7 inciso f) de la Ley de Tierras y Colonización, Ley N°2825. En estos casos, la planificación territorial

debe realizarse en coordinación con las municipalidades, garantizando que exista compatibilidad entre los Planes de Desarrollo Rural Territorial y los Planes Reguladores. Esta obligación se encuentra regulada en el artículo 13 de la Ley que Transforma el IDA en el INDER y crea la Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, Ley N°9036.

En materia de concesión de terrenos, la competencia residual del INDER dentro de la Franja Fronteriza se encuentra regulada en el artículo 8 del Reglamento para el otorgamiento de concesiones en franjas fronterizas, establecido mediante el Decreto Ejecutivo N.° 39688-MAG. Esta norma define los criterios de prioridad para la resolución de concesiones, entre los que se consideran: la mayor conveniencia pública, los lineamientos del Plan Regulador, el Plan de Desarrollo Rural Territorial, la condición de arrendatario al día con sus obligaciones, y la ocupación pacífica y continua por parte de pobladores locales.

Por otra parte, en aquellas zonas sin instrumentos de planificación urbana vigentes, la fiscalización del uso del suelo corresponde al INDER, en coordinación con las municipalidades, las cuales mantienen la potestad de otorgar permisos de acuerdo con los usos autorizados en las concesiones respectivas. Esta función está contemplada en el artículo 17 inciso f) de la Ley N.° 9036, que otorga al INDER la atribución de instaurar y ejecutar acciones de fiscalización sobre los predios bajo su competencia.

1.6.1.12. Humedales

Los humedales en Costa Rica están sujetos a un régimen jurídico especial debido a su importancia ecológica y su papel fundamental en la conservación de la biodiversidad, el ciclo hidrológico, la mitigación del cambio climático y la prevención de desastres naturales. En esa línea, Costa Rica ha ratificado compromisos internacionales, como la Convención Ramsar sobre Humedales de Importancia Internacional, mediante la Ley Convención sobre Humedales Internacionales como Hábitat Aves Acuáticas, Ley N.° 7224, que fortalecen la responsabilidad estatal en la conservación y el uso sostenible de estos ecosistemas.

Adicionalmente, el artículo 13 de la Ley Forestal establece que los humedales ubicados dentro de Áreas Silvestres Protegidas estatales

forman parte del PNE y, por tanto, están sujetos a restricciones de uso equivalentes a las aplicadas en Reservas Forestales, Zonas Protectoras o Refugios Nacionales de Vida Silvestre. Cuando los humedales se encuentran fuera de estas Áreas Silvestres Protegidas, su régimen de protección depende de su situación legal y sus características ambientales específicas.

En el caso de humedales localizados en propiedades privadas, el Estado puede optar por adquirirlos o expropiarlos para fines de conservación, según lo previsto en el artículo 2 de la Ley Forestal, que faculta al Poder Ejecutivo, a través del MINAE, para establecer Áreas Silvestres Protegidas en terrenos de dominio privado, sometiéndolos al régimen forestal. Como alternativa, los propietarios pueden incorporar voluntariamente sus humedales al régimen forestal mediante un procedimiento formal de registro que afecta el inmueble, garantizando así su protección especial incluso cuando estén fuera del dominio público.

Independientemente de su ubicación, todos los humedales están sujetos a planes de ordenamiento ambiental y cualquier intervención en ellos debe contar con una evaluación de impacto ambiental previa, conforme a los artículos 17 y 42 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.°7554.

Además, en la propuesta de Plan Regulador la municipalidad debe tomar las medidas apropiadas para el mantenimiento de procesos ecológicos, incluyendo la identificación, mitigación, control, mantenimiento, restauración, recuperación y rehabilitación de los ecosistemas y sus componentes, según las normas científico-técnicas emitidas por el MINAE; según los artículos 49, 5ª y 51 de la Ley de Biodiversidad, Ley N.°7788.

La responsabilidad de la vigilancia, regulación y promoción del uso sostenible de los humedales recae en el MINAE, a través del SINAC. Este organismo coordina acciones con otras instituciones como el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA), las municipalidades y, en contextos rurales, el Instituto de Desarrollo Rural (INDER). Esta articulación interinstitucional es fundamental para avanzar en la conservación y restauración de los humedales, integrándolos en la política nacional de gestión de recursos hídricos y biodiversidad.

1.6.2. Ordenamiento Territorial

El ordenamiento territorial es un proceso administrativo a través del cual el Estado, los gobiernos municipales y demás entes públicos regulan, orientan y promueven diversas acciones en el territorio. También es un proceso político y participativo, basado en un soporte legal, técnico y científico, que se implementa mediante la negociación, coordinación, concertación y toma de decisiones entre los diferentes actores sociales vinculados a un territorio.

Según el artículo 29 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, entre los fines del ordenamiento territorial se encuentran los siguientes:

- Armonizar el bienestar de la población con el aprovechamiento y conservación de los recursos ambientales
- Ubicar de forma óptima las actividades económicas, productivas, los asentamientos humanos, las áreas públicas, los servicios públicos, las Áreas Silvestres Protegidas (ASP), las obras de infraestructura, entre otras
- Servir de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente
- Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país
- Promover la participación ciudadana en la planificación de los territorios

Dicha Ley indica en su Artículo 31 que, para alcanzar el cumplimiento de los fines señalados se debe promover el desarrollo y reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano. Lo anterior destaca el papel de la planificación urbana como un componente central en el ordenamiento territorial.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Biodiversidad, Ley N.º7788, todo plan o autorización emitida por instituciones públicas relacionada con el uso o aprovechamiento de recursos naturales, así como la localización de asentamientos humanos o desarrollos industriales y agrícolas, debe integrar criterios de conservación y uso sostenible de la biodiversidad. Esta obligación es particularmente relevante cuando dichos instrumentos puedan impactar Áreas Silvestres

Protegidas, donde se exige un mayor rigor en la planificación, aprobación e implementación, con el fin de proteger los ecosistemas y especies presentes en dichos territorios.

1.6.3. Planificación Urbana

El Artículo 1º de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, define la planificación urbana como: *“(...) el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.”*

Al respecto, la Procuraduría General de la República en el Dictamen N.ºC-001-2004 del 5 de enero del 2004 señala que la planificación urbana: *“(...) Constituye una función pública de primer nivel a cargo (...) de las municipalidades, el Estado y el INVU (...) y es una herramienta fundamental para la toma de decisiones a corto, mediano y largo plazo, definiendo objetivos, metas y métodos para lograrlos de manera eficiente.”*

La planificación urbana no solo orienta la transformación sostenible de las áreas urbanas dentro del territorio, sino que también busca promover un equilibrio adecuado entre el desarrollo urbano y rural, mediante una distribución eficiente de la población y las actividades económicas, garantizando un crecimiento armónico en ambos entornos. En los procesos de planificación urbana es indispensable considerar lo siguiente:

- **Toda área urbana forma parte de un territorio.** Las áreas urbanas están interconectadas dentro de un territorio más amplio, donde interactúan unidades, elementos físico espaciales y procesos sociales, culturales, económicos y ambientales. Esto incluye la relación con las áreas rurales, que es clave para lograr un equilibrio territorial.
- **La transformación constante es una característica inherente del territorio.** Las áreas urbanas y rurales están en constante cambio, influenciadas por procesos de transformación a nivel

local, regional, nacional e incluso global. Un equilibrio entre estos espacios es esencial para asegurar que ambos puedan adaptarse y prosperar en un entorno en evolución.

- **Las comunidades construyen su identidad colectiva a través de la apropiación de su territorio.** El territorio, tanto urbano como rural, es una parte fundamental de la identidad de las comunidades y la base de la cohesión social. El buen uso y planificación de estas áreas contribuye a un desarrollo integral y equitativo.

1.6.4. Planificación y Gestión Territorial Integral en Costa Rica

La planificación y gestión del territorio costarricense, se basa en el principio de integración, tanto entre los diferentes niveles territoriales, como entre las diferentes categorías y unidades que lo conforman. La integración entre los niveles territoriales nacional, regional y local se aborda mediante la **Planificación en Cascada**, es decir, mediante la gestión del territorio a través de diferentes planes jerarquizados según el nivel que abarcan. Cada plan aborda lo que le corresponde según su nivel, respetando las competencias de otros niveles. Por lo tanto, cada plan considera y responde a lo establecido en planes de nivel superior, acatando lo que le corresponda según la normativa vigente, ya que éstos brindan orientación sobre el abordaje del territorio desde una perspectiva de mayor amplitud; de igual manera, consideran lo planteado en planes de nivel inferior, ya que estos ofrecen una perspectiva más detallada sobre un territorio particular. **(Ver Figura 2).**

Niveles territoriales de planificación



Figura 2. Niveles territoriales de planificación y gestión territorial

Por consiguiente, la planificación en cascada implica el intercambio multidireccional entre actores sociales de nivel nacional, regional y local. A continuación, se indican las principales competencias en materia de planificación urbana y ordenamiento territorial, así como los planes existentes para cada nivel:

1.6.4.1. Nivel Nacional

El INVU y el MIDEPLAN son los encargados del cumplimiento de las funciones que requiere la planificación urbana a nivel nacional, para lo cual deben preparar, revisar y actualizar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU). Dicho Plan orienta los demás niveles de planificación territorial en el país. Así mismo, MIDEPLAN está encargado de facilitar espacios de coordinación interinstitucional para el análisis en materia de planificación territorial. A su vez, el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, autoriza al INVU a dictar las normas a nivel nacional de desarrollo urbano establecidas en su artículo 21. Los Reglamentos de Desarrollo Urbano elaborados por el Instituto, son de aplicación nacional para todas aquellas municipalidades que no cuenten con Plan Regulador; en caso de contar con Plan Regulador, estos reglamentos son de aplicación supletoria, es decir, sirven para suplir o complementar todo aquello que no esté contenido en los Planes Reguladores de cada cantón.

Además, a nivel nacional, también orientan la planificación territorial diversos planes y políticas públicas, entre ellas, el Plan Estratégico Nacional (PEN) y Política Nacional del Hábitat y Creación del Sistema Nacional del Hábitat, Decreto Ejecutivo N.º43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT, las cuales establecen lineamientos estratégicos y objetivos para un desarrollo más equitativo, sostenible y articulado con el desarrollo económico y social del país. Estas políticas complementan los instrumentos técnicos y normativos, alineando la planificación urbana con una visión integral del territorio.

1.6.4.2. Nivel Regional

A nivel regional el INVU y MIDEPLAN son los encargados del cumplimiento de las funciones que requiere la planificación urbana en este eslabón, para lo cual deben implementar Planes Reguladores de

Ordenamiento Territorial Regionales. Dichos planes consideran en su planteamiento lo indicado en el PNDU y orientan la planificación a nivel local en el país. A nivel regional la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) tiene la responsabilidad de estudiar y avalar lo referente a la variable ambiental, velando por la planificación del desarrollo de actividades humanas potencialmente lesivas del medio ambiente, siendo la encargada de otorgar la Viabilidad Ambiental, por medio del procedimiento vigente para dicho fin; la competencia del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA) en la materia, consiste en proteger el recurso hídrico. Por lo tanto, las decisiones en torno a la explotación, mantenimiento y protección del recurso hídrico que adopte de manera fundamentada SETENA y SENARA, serán definitivas y de acatamiento obligatorio para la elaboración de los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial.

Es importante señalar que, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º37735-PLAN, los órganos y entes del Subsistema de Planificación Regional son los siguientes: los Consejos Regionales de Desarrollo, las Área de Planificación Regional y sus oficinas regionales (MIDEPLAN), la Dirección de Urbanismo del INVU, el INDER, los Comités Intersectoriales Regionales, los Comités Sectoriales Regionales, las Oficinas Regionales Institucionales, las Unidades de Planificación Institucional, los Consejos Cantonales de Coordinación Institucional; y otras instancias de planificación y coordinación regional.

1.6.4.3. Nivel Local

En congruencia con los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana establece que las municipalidades tienen la principal responsabilidad en la planificación urbana local, siempre actuando dentro de sus respectivas jurisdicciones. Según dicho numeral, para la planificación y control de sus territorios, los Gobiernos Municipales hacen efectiva tal autoridad a través del Plan Regulador.

El INVU es el ente encargado de asesorar a los gobiernos municipales en la materia, y tiene la facultad para ejercer vigilancia y autoridad en el debido cumplimiento de las normas de interés nacional relacionadas.

Asimismo, es el ente responsable de revisar y aprobar los Planes Reguladores o de elaborarlos a solicitud del gobierno municipal, según lo establecido en el Transitorio II de la Ley Planificación Urbana.

La competencia de la SETENA a nivel local consiste en estudiar y avalar lo referente a la variable ambiental en los Planes Reguladores, velando por la planificación del desarrollo de actividades humanas potencialmente lesivas del medio ambiente, siendo la encargada de otorgar la Viabilidad Ambiental, por medio del procedimiento vigente para dicho fin.

1.6.5. El Régimen Municipal

El Régimen Municipal constituye una modalidad de descentralización territorial establecida en el artículo 168 de la Constitución Política de Costa Rica. Este régimen otorga a las municipalidades un grado significativo de autonomía, que según el artículo 170 de la misma Constitución, se entiende como la capacidad de decidir libremente, bajo su propia responsabilidad, todo lo relacionado con la organización y administración de los intereses y servicios locales del cantón. Esta interpretación ha sido desarrollada ampliamente por la Sala Constitucional en la Resolución N.º05445-1999, que destaca la autonomía municipal como un elemento fundamental para el autogobierno y la gestión de competencias específicas.

La autonomía municipal no es absoluta, sino que se materializa en diferentes tipos, que permiten a las municipalidades cumplir con sus funciones dentro del marco del ordenamiento jurídico nacional: **(Ver Figura 3).**

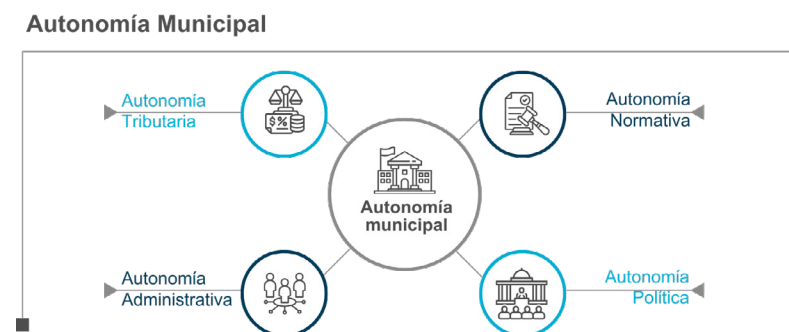


Figura 3. Autonomía municipal

- **Autonomía política:** Da origen al autogobierno, que conlleva la elección de sus autoridades a través de mecanismos de carácter democrático y representativo, tal y como lo señala nuestra Constitución Política en su artículo 169.
- **Autonomía normativa:** Las municipalidades tienen la potestad de dictar su propio ordenamiento en las materias de su competencia, potestad que en nuestro país se refiere únicamente a la potestad reglamentaria que regula internamente la organización de la corporación y los servicios que presta (reglamentos autónomos de organización y de servicio).
- **Autonomía tributaria:** Conocida también como potestad impositiva, y se refiere a que la iniciativa para la creación, modificación, extinción o exención de los tributos municipales corresponde a estos entes, potestad sujeta a la aprobación señalada en el artículo 121, inciso 13 de la Constitución Política cuando así corresponda.
- **Autonomía administrativa:** Potestad que implica no sólo la autonormación, sino también la autoadministración y por lo tanto la libertad frente al Estado para la adopción de las decisiones fundamentales del ente.

Si bien las municipalidades gozan de autonomía, esta se ejerce dentro del marco del ordenamiento estatal. Según la Resolución de la Sala antes citada, la autonomía no implica soberanía plena, ya que la soberanía reside exclusivamente en la Nación. Esto significa que la actuación de las municipalidades debe respetar la normativa general nacional, asegurando la unidad del Estado y el cumplimiento de principios superiores, como la sostenibilidad y el interés público.

La autonomía municipal es esencial para la planificación y ordenamiento territorial; como se indicó, según el artículo 15 de la Ley N.º 4240, las municipalidades tienen la responsabilidad de planificar y controlar sus territorios mediante la formulación de Planes Reguladores. Esta atribución permite a los gobiernos locales definir la Política de Desarrollo, establecer metas, y regular el uso del suelo y las actividades económicas en sus cantones, siempre respetando los límites del marco legal nacional.

Siendo el régimen municipal un pilar fundamental en la organización del Estado, se presentan en la Tabla 4 términos para la comprensión y composición de este.

Concepto	Definición
Municipalidad	Persona jurídica estatal, con patrimonio propio, personalidad y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines. Está conformada por el área administrativa, las áreas que prestan servicios a las personas municipales, la Alcaldía y el Concejo Municipal.
Municipio	Conjunto de personas vecinas residentes en un mismo cantón, que promueven y administran sus propios intereses, por medio del gobierno municipal.
Municipes	Personas vecinas residentes del cantón; incluye a las personas ciudadanas costarricenses y extranjeras que viven en el cantón.
Alcaldía	Persona funcionaria ejecutiva electa popularmente, a quien le corresponde la administración general de la municipalidad y, además, su representación legal.
Concejo Municipal	Es un órgano colegiado compuesto por personas regidoras electas popularmente, que discuten y toman decisiones sobre asuntos de interés municipal mediante votación. Participan también, con voz, pero sin voto, la persona titular de la alcaldía, las síndicas de cada distrito y la secretaria municipal, quien realiza funciones administrativas.
Concejo de Distrito	Órgano colegiado que existe en cada distrito del cantón y está conformado por cinco concejalías propietarias, una de las cuales asume el cargo de síndico o síndica propietaria, además de cinco suplentes, incluyendo una suplencia para la sindicatura. Este concejo representa los intereses y necesidades del distrito, proponiendo al Concejo Municipal la priorización de obras, la asignación de recursos y fomentando la participación comunitaria en la toma de decisiones. La persona en la sindicatura, siendo el único cargo remunerado dentro del Concejo de Distrito, actúa como miembro del Concejo Municipal y representa oficialmente al distrito en dicho órgano.
Gobierno Municipal	Es la administración del municipio, compuesta por dos órganos, el Concejo Municipal, que es el órgano deliberativo encargado de discutir y aprobar las decisiones y políticas locales, y la Alcaldía, que es el órgano ejecutivo responsable de la ejecución de dichas decisiones.
Gobierno Local	Es el conjunto de órganos encargados de la administración de un municipio, integrado por la municipalidad, que incluye tanto al Concejo Municipal como a la Alcaldía, y otras instancias colaborativas encargadas de la gestión del territorio.

Concepto	Definición
Concejo Municipal de Distrito	Órganos adscritos al Concejo Municipal creados en localidades alejadas de la cabecera del cantón, que han desarrollado una administración local con un alto grado de autonomía. La administración es ejercida de manera conjunta por un grupo de personas concejales y por quien ocupa la intendencia. Los siete Concejos Municipales de Distrito son: Cóbano, Paquera, Lepanto, Colorado, San Isidro de Peñas Blancas, Cervantes y Tucurrique.
Intendencia	Figura ejecutiva de los Concejos Municipales de Distrito que tiene iguales deberes y atribuciones que la Alcaldía.

Tabla 4. Definiciones relacionadas con el Régimen Municipal

1.6.6. Plan Regulador como Instrumento de Ordenamiento Territorial

El Plan Regulador es el instrumento de planificación y gestión urbana de nivel local, en el que se define la política que orienta a largo plazo el desarrollo urbano en un determinado territorio. Asimismo, define las acciones estratégicas por ejecutar con relación a la distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción y renovación urbana. Además, incluye los **Reglamentos de Desarrollo Urbano**, que son las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del Plan Regulador y contienen normas para promover lo siguiente.

- Relación armoniosa entre usos del suelo
- Conveniente acceso de lotes a vías públicas
- Adecuada división de lotes
- Adecuadas facilidades comunales y servicios públicos
- Reserva de espacios para usos públicos
- Rehabilitación de áreas y prevención de su deterioro
- Seguridad, salubridad, comodidad y ornato de construcciones

Los Reglamentos de Desarrollo Urbano de un Plan Regulador son: Zonificación, Fraccionamiento y Urbanizaciones, Mapa Oficial, Renovación Urbana y Construcciones. Adicionalmente, se pueden incluir otros reglamentos complementarios, sin perjuicio de lo que estipulan la Ley de Planificación Urbana y otras regulaciones de alcance nacional.

La aplicación del Plan Regulador, una vez adoptado, es de acatamiento obligatorio dentro del Área de Planificación, cuya delimitación es competencia del gobierno municipal. El Área de Planificación es el territorio definido por los gobiernos municipales para ser regulado a través del Plan Regulador, dentro de los límites de su jurisdicción, de acuerdo con sus competencias y autoridad para planificar el desarrollo adecuado de las áreas urbanas y rurales. Esta área puede extenderse a otros sectores del cantón cuando existan razones justificadas para implementar un régimen de control específico, según lo establecido en el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240.

Desde el punto de vista científico, técnico, ambiental, económico, social, físico espacial, político institucional, es recomendable que el Área de Planificación abarque la totalidad de la jurisdicción territorial municipal, entiéndase la totalidad del territorio que conforma todos los distritos de un cantón.

Tal como se indicó anteriormente, la planificación y gestión de las áreas urbanas y rurales es central en el ordenamiento territorial, debido a su gran impacto en la calidad de vida de la población, la competitividad territorial y el manejo ambiental.

A través del Plan Regulador se puede abordar la relación entre las áreas urbanas y otras unidades territoriales vinculadas al Área de Planificación; por lo tanto, es un medio para alcanzar el desarrollo sostenible, al permitir planificar y gestionar de forma integrada el desarrollo urbano y la conservación ambiental.

Conforme al artículo 62 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, las municipalidades de territorios contiguos pueden establecer convenios para crear y mantener servicios conjuntos de planificación, según lo dispuesto en las leyes de organización municipal. Esto permite que dos o más gobiernos municipales colaboren en la elaboración de

Planes Reguladores, cuyo Área de Planificación abarque los territorios de cantones adyacentes, con el objetivo de lograr metas comunes y superar las limitaciones político-administrativas de cada cantón.

1.6.7. Importancia de los Planes Reguladores

Los Planes Reguladores son herramientas esenciales para la gestión ordenada del territorio, cuyo propósito es orientar el desarrollo de manera sostenible, equitativa y eficiente. Su implementación genera múltiples beneficios que contribuyen directamente al bienestar de las comunidades y la preservación del medio ambiente. A continuación, se destacan algunos de los aspectos clave que evidencian la importancia de los Planes Reguladores: **(Ver Figura 4)**

1.6.7.1. Mejoramiento en la calidad de vida

Un Plan Regulador bien diseñado establece criterios para un entorno urbano y rural más ordenado y saludable, que considera el acceso adecuado a servicios básicos como agua potable, saneamiento, transporte y espacios públicos. Esto resulta en un aumento en la calidad de vida de la población, al reducir los problemas relacionados con la falta de planificación, como la congestión, la contaminación y la inseguridad.

1.6.7.2. Aumento en la competitividad territorial

La competitividad territorial se refiere a la capacidad de un área para atraer y retener inversiones, generar empleo y mejorar su desarrollo económico. Los Planes Reguladores permiten crear territorios más eficientes y atractivos, al promover una infraestructura adecuada, zonas de desarrollo industrial y comercial, así como el acceso a servicios públicos que favorezcan el crecimiento económico, agropecuario, turístico y de protección ambiental. Esto, a su vez, fomenta un desarrollo más equilibrado y próspero.

1.6.7.3. Aprovechamiento, manejo y conservación sostenible de recursos naturales y culturales

Un aspecto fundamental de los Planes Reguladores es la incorporación de la gestión ambiental y cultural en el ordenamiento territorial.

Se establecen medidas para la protección del suelo, áreas naturales, cuerpos de agua, zonas forestales y patrimonio cultural, asegurando un uso responsable y sostenible de estos recursos. Esto permite equilibrar el crecimiento urbano con la conservación de ecosistemas, garantizando que las generaciones futuras puedan disfrutar de ellos.

1.6.7.4. Vinculación entre áreas urbanas y rurales

Los Planes Reguladores fortalecen la interconexión entre zonas urbanas y rurales, asegurando un desarrollo integrado y equilibrado. Esta vinculación es clave para fomentar la interacción económica y social entre ambas áreas, promoviendo un desarrollo territorial inclusivo que considera tanto el dinamismo de las ciudades como el potencial agrícola y ambiental de las áreas rurales.

1.6.7.5. Orientación y control del desarrollo urbano

La planificación permite dirigir el crecimiento urbano hacia áreas adecuadas, evitando la expansión desordenada y la urbanización de zonas vulnerables o no aptas para el desarrollo. A través de la zonificación, los Planes Reguladores determinan dónde y cómo se deben realizar las nuevas construcciones, infraestructura y usos del suelo, contribuyendo a un crecimiento controlado y sostenible.

1.6.7.6. Fomento en el acceso a vivienda, infraestructura y servicios urbanos

Los Planes Reguladores permiten una mejor distribución y provisión de infraestructuras y servicios para el apoyo de espacios urbanos y rurales como transporte, salud, educación y espacios recreativos. También promueven la creación de viviendas asequibles para diversos grupos sociales, garantizando que el desarrollo urbano beneficie a todos los sectores de la población y no solo a los de mayores ingresos.

1.6.7.7. Generación de oportunidades de inversión

Un territorio bien planificado, con un marco claro para el uso del suelo y una infraestructura adecuada, es más atractivo para los inversores. Los Planes Reguladores crean certeza jurídica para los desarrolladores y empresarios, facilitando la toma de decisiones y la implementación de

proyectos. Esto genera oportunidades de inversión en sectores como la construcción, el comercio, la industria y el turismo, contribuyendo al desarrollo económico local y nacional.

1.6.7.8. **Gestión del riesgo y recursos hídricos**

Los Planes Reguladores incluyen la identificación de zonas de riesgo mediante la adopción de medidas de control y el fomento de la organización para prevenir y mitigar los efectos de desastres como inundaciones, deslizamientos y terremotos. Asimismo, contempla acciones para la preparación, atención y recuperación ante las emergencias, con el fin de mejorar el manejo de las condiciones de vulnerabilidad de los asentamientos humanos y la infraestructura. Además, promueven la gestión adecuada de los recursos hídricos, asegurando que el acceso al agua potable sea eficiente y sostenible, y que los ecosistemas acuáticos se protejan frente a la sobreexplotación y la contaminación.



Figura 4. Importancia de los Planes Reguladores

1.6.8. **Integración del Plan Regulador con otros instrumentos de planificación cantonal**

En el entendido que el Plan Regulador es un instrumento de planificación territorial, cuyo propósito principal es ordenar y gestionar el uso del suelo en un área determinada, es fundamental que dicho plan tenga en cuenta otros instrumentos de planificación que también influyen en el desarrollo y la organización del territorio. Estos instrumentos pueden incluir, pero no se limitan a: Plan de Desarrollo Cantonal o Municipal, Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local (PCDHL), Plan Estratégico Municipal (PEM), Plan Vial Quinquenal de Conservación y Desarrollo, Plan Anual Operativo (PAO), Plan General de Manejo de Áreas Silvestres Protegidas, Plan de Manejo Forestal, Plan Regulador Costero, Plan de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y Plan Municipal para la Gestión Integral de Residuos.

Asimismo, el Plan Regulador debe articularse con otros instrumentos específicos asociados a normativas sectoriales relevantes, tales como los establecidos por el Consejo Nacional de Emergencias en materia de gestión del riesgo, el Sistema Nacional de Áreas de Conservación en lo referente a biodiversidad y Áreas Silvestres Protegidas, y los planes vinculados a la gestión de humedales y otros recursos naturales estratégicos.

La integración de estos diversos instrumentos es esencial para garantizar un enfoque coherente y armonizado en la toma de decisiones que promuevan un desarrollo equilibrado y sostenible. En la Tabla 5 se presenta de forma sintetizada instrumentos de planificación que influyen en el desarrollo y la organización del territorio.

N.º	Plan	Descripción	Sustento Legal
1	Plan Regulator	Instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas; según lo establecido en Ley de Planificación Urbana, o la normativa que lo sustituya.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240
2	Plan de Desarrollo Cantonal o Municipal	De conformidad con la Resolución R-SC-1-2009 “Lineamientos Generales sobre la Planificación del Desarrollo Local (L-1-2009-CO-DFOE)” de la Contraloría General de la República; el Plan de Desarrollo Cantonal o Municipal , es el instrumento que orienta las acciones en el mediano plazo de las municipalidades o concejos municipales de distrito, demás instituciones públicas, organizaciones privadas y los ciudadanos, en cuanto al uso de los recursos locales y externos. Se basa en la visión de desarrollo local de largo plazo, así como en los diferentes planes y programas nacionales, regionales y sectoriales que impactan el desarrollo del cantón. Expresa los resultados de un proceso de planeación concertado entre los diversos sectores locales y define los objetivos de desarrollo locales, las estrategias y programas o proyectos generales que se van a impulsar para procurar el bienestar de los habitantes en el corto y mediano plazo, así como las acciones relativas al desarrollo institucional de la municipalidad o concejo municipal de distrito como tal.	Código Municipal, Ley N.º7794 Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º37735-PLAN Resolución R-SC-1-2009 “Lineamientos Generales sobre la Planificación del Desarrollo Local (L-1-2009-CO-DFOE)”
3	Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local (PCDHL)	Instrumento de planificación estratégica municipal que funciona para delinear los objetivos, las metas y los resultados esperados de largo plazo (diez años). Parte del enfoque de la planificación para el desarrollo humano, cuyo principal objetivo es incluir en los procesos de planificación a instituciones públicas, organizaciones privadas, sectores productivos y económicos, así como a las personas ciudadanas que se verán afectadas en distintos ámbitos de su vida cotidiana por la implementación de acciones en cumplimiento de dichos planes. (MIDEPLAN, PNUD y UNED, 2015).	Código Municipal, Ley N.º 7794 (Artículo 13, inciso i)

N.º	Plan	Descripción	Sustento Legal
4	Plan Estratégico Municipal (PEM)	Es un instrumento de planificación propio del gobierno local, que tiene un alcance de cinco años y ayuda a establecer las políticas y prioridades para el desarrollo cantonal e institucional del futuro inmediato. El PEM es la base para la formulación de los Planes Anuales Operativos (PAO) y el proceso presupuestario anual. Se alinea, en aquello que sea responsabilidad y competencia del gobierno local con el PCDHL propuesto por la ciudadanía local (MIDEPLAN, PNUD y UNED, 2015).	Código Municipal, Ley N.º 7794 (Artículo 13, inciso i)
5	Plan Vial Quinquenal de Conservación y Desarrollo	Herramienta de planificación estratégica que define la gestión vial a cinco años plazo, elaborada por las municipalidades para atender de forma plena y exclusiva la red vial cantonal. Este instrumento contempla la planeación, programación, diseño, administración, financiamiento, ejecución y control de las actividades relacionadas con la construcción, conservación, señalamiento, demarcación, rehabilitación, reforzamiento, reconstrucción, concesión y operación de la red vial cantonal, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Especial para la Transferencia de Competencias: Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal, Ley N.º9329; y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º40137.	Ley Especial para la Transferencia de Competencias: Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal Ley N.º9329 Reglamento a la Primera Ley Especial para la Transferencia de Competencias: Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal, Decreto Ejecutivo N.º40137
6	Plan Anual Operativo (PAO)	Instrumento formulado en concordancia con los planes de mediano y largo plazo, en el que se concreta la política de la entidad a través de objetivos, metas y acciones que se deberán ejecutar durante el período para el cual se define dicho plan; se precisan los recursos humanos, materiales y financieros necesarios para obtener los resultados esperados y se identifican las unidades ejecutoras responsables de los programas de ese plan	Código Municipal, Ley N.º7794 Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º37735-PLAN Resolución R-SC-1-2009 “Lineamientos Generales sobre la Planificación del Desarrollo Local (L-1-2009-CO-DFOE)”

N.º	Plan	Descripción	Sustento Legal
7	Plan General de Manejo de Áreas Silvestres Protegidas	Es el instrumento de planificación que permite orientar la gestión de un área silvestre protegida hacia el cumplimiento de sus objetivos de conservación a largo plazo. Se fundamenta en líneas de acción estratégicas a mediano plazo y en objetivos de manejo para los elementos naturales y culturales incluidos dentro del área, así como en la relación de estos últimos con su entorno socio ambiental. Es la base para el desarrollo de otros instrumentos de planificación y reglamentación de las Áreas Silvestres Protegidas, según lo establecido en el Reglamento a la Ley de Biodiversidad, Decreto Ejecutivo N.º34443, o la normativa que lo sustituya.	Reglamento a la Ley de Biodiversidad, Decreto Ejecutivo N.º34433
8	Plan de Uso, Manejo y Conservación de Suelos de Áreas de Manejo	Instrumento técnico orientado a mejorar los sistemas de producción mediante el uso racional y sostenible del recurso suelo. Se fundamenta en los principios de la agroecología y tiene como propósito conservar, manejar y, cuando sea necesario, recuperar la capacidad productiva del suelo. Se elabora a partir de un enfoque territorial, adaptado a las características específicas de cada área de manejo, y debe desarrollarse mediante una metodología participativa que involucre activamente a individuos, grupos y comunidades locales.	Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Ley N.º7779. Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N.º29375, artículo 5 inciso 10.
9	Plan Regulador Costero	Instrumento legal y técnico conformado por un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico totalmente vinculante para alcanzar los objetivos de las políticas de ordenamiento territorial en procura de un desarrollo económico, social y ambiental equilibrado en la Zona Marítimo Terrestre, según lo establece el Instituto Costarricense de Turismo en el Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre.	Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.º6043 Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Decreto Ejecutivo N.º7841, artículos 17 y 18. Manual de Elaboración de Planes Reguladores Costeros en la Zona Marítimo Terrestre.

N.º	Plan	Descripción	Sustento Legal
10	Plan Municipal para la Gestión Integral de Residuos	Instrumento que orienta las acciones de las municipalidades para la gestión integral de residuos en el cantón. Se elabora a partir de los lineamientos dictados en el Plan Nacional de Gestión Integral de Residuos del Ministerio de Salud, la Ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N.º8839; y su reglamento, Decreto Ejecutivo N.º37567, sus reformas o la normativa que les sustituya.	Ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N.º8839

Tabla 5. Planes para el Desarrollo Local en Costa Rica

1.7. PRINCIPIOS Y ENFOQUE METODOLÓGICO

El presente apartado establece aspectos esenciales para guiar el proceso de elaboración de los Planes Reguladores, enmarcándose en principios fundamentales y un enfoque metodológico que prevén la adecuada implementación de los instrumentos de planificación local.

Estos aspectos buscan promover una planificación territorial que articule la acción de diversas instituciones y actores sociales, para asegurar la sostenibilidad, la participación y el respeto al interés general en el desenvolvimiento adecuado de las áreas urbanas y rurales del territorio a planificar.

1.7.1. Principios

Los principios enunciados proporcionan el marco ético y normativo para la planificación territorial. Destacan valores como la coordinación interinstitucional, la integración de instrumentos de planificación, la participación de la ciudadanía, y la búsqueda de un desarrollo sostenible que priorice el interés general (**Ver Figura 5**).

Principios recomendados para guiar el proceso de Elaboración de Planes Reguladores



Figura 5. Principios recomendados para guiar el proceso de Elaboración de Planes Reguladores

1.7.1.1. Principio de coordinación interinstitucional

La planificación y gestión de acciones en el territorio debe ser concertada de manera conjunta entre los actores institucionales, respetando las competencias correspondientes, con el fin de actuar de manera coordinada haciendo confluir esfuerzos hacia un mismo fin. Se sustenta en el contenido de diversas regulaciones y resoluciones; a continuación, se citan algunas:

REGLAMENTO GENERAL DEL SISTEMA NACIONAL DE PLANIFICACIÓN, DECRETO EJECUTIVO N°37735-PLAN

“Artículo 5º-Principios del SNP. Los principios que sustentan el funcionamiento del SNP serán: (...) b) Coordinación: las instituciones del SNP actuarán en forma articulada para la obtención de los objetivos del SNP, con visión nacional, sectorial y regional.”

CÓDIGO MUNICIPAL, LEY N°7794

“Artículo 5. - Las municipalidades fomentarán la participación activa, consciente y democrática del pueblo en las decisiones del gobierno local.

Las instituciones públicas estarán obligadas a colaborar para que estas decisiones se cumplan debidamente.”

POLÍTICA NACIONAL DEL HÁBITAT Y CREACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DEL HÁBITAT, DECRETO EJECUTIVO N.º43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT

“Artículo 5º-Principios del SNH. El SNH se regirá por los siguientes principios: a) Coordinación: Todos los entes que integran el SNH deberán articular sus actividades para el mejor cumplimiento de los objetivos de la PNH y su Plan de Acción.”

REGLAMENTO A LA LEY DE PROTECCIÓN AL CIUDADANO DEL EXCESO DE TRÁMITES Y REQUISITOS ADMINISTRATIVOS, DECRETO EJECUTIVO N.º37045-MP-MEIC

“Artículo 6º-Principios de coordinación institucional e interinstitucional. Cada oficina perteneciente a un órgano de la Administración Pública deberá coordinar internamente, a fin de evitar que el administrado tenga que acudir a más de una oficina para la solicitud de un trámite o requisito.

Los entes y órganos de la Administración Pública deberán actuar entre sí de manera coordinada, intercambiando la información necesaria para la resolución de los trámites planteados ante sus instancias.

Con el fin de dar cumplimiento a los principios de coordinación institucional e interinstitucional, la Administración deberá crear bases de datos y listados, a los que las oficinas de la misma institución y las demás instituciones puedan tener acceso; debiendo además implementarse convenios a nivel interinstitucionales para estos efectos. En los casos en que la Administración no cuente con bases de datos o formas digitales definidas, se deberán implementar otros medios alternativos, a fin de que otras oficinas o instituciones puedan tener acceso a la información, con la seguridad requerida.

Las entidades u órganos públicos que tengan a su cargo la recaudación de sumas de dinero o el control de obligaciones legales que deban satisfacer o cumplir los administrados deberán remitir o poner a disposición del resto de la Administración Pública, mensualmente o cuando le sea requerido, los listados o bases de datos donde se consignen las personas físicas o jurídicas morosas.

La asistencia y cooperación requerida sólo podrá negarse cuando el ente al cual se le solicita la información, tenga un impedimento legal expreso para otorgarla. La negativa a prestar la asistencia o cooperación se comunicará motivadamente a la entidad u órgano público solicitante.

La comunicación entre los órganos administrativos se efectuará siempre de forma directa, sin dilaciones innecesarias, por cualquier medio que asegure la constancia de su recepción.

Para tales efectos, el ente u órgano requerido contará con un plazo de 3 días naturales para remitir la información al órgano solicitante, salvo que técnicamente se justifique un plazo mayor para remitir la información, en cuyo caso la extensión del plazo debe estar debidamente motivada y sólo podrá considerarse por un plazo igual al citado. La ampliación del plazo se considera una medida excepcional que no faculta a las entidades u órganos públicos a extender el plazo sin motivación.

La inoperancia del sistema o negativa de la institución de prestar la colaboración requerida, no implica la obligatoriedad del ciudadano de proveer la información.”

RESOLUCIÓN DE LA SALA CONSTITUCIONAL N.º5445-99 DEL 14 DE JULIO DE 1999

“XVIII. - DE LA COORDINACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN URBANA. El artículo 10 incisos 1) y 2) de la Ley de Planificación Urbana, número 4240 y sus reformas, se cuestiona en cuanto supedita las decisiones locales en materia de planificación urbana a la aprobación de la Dirección de Urbanismo; y los artículos 16, 17.2. y 18, en cuanto obliga a que los planes reguladores deben sujetarse a los objetivos de los órganos centrales. Como se indicó en el Considerando X de esta sentencia, en la materia de planificación urbana se debe dar una relación de coordinación entre las diversas dependencias públicas que tienen competencia respecto de ella, en tanto, aun cuando por disposición constitucional y legal su desarrollo y aplicación corresponde a los gobiernos locales -según lo ha reconocido en forma reiterada la jurisprudencia constitucional-, la misma debe ordenarse según las directrices y lineamientos generales del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, elaborado por el Poder Ejecutivo (Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica), aprobado por ley de la República, según quedó dicho, y a la falta de tal requisito, por voluntaria adhesión que de él haga cada municipalidad. (...)”

1.7.1.2. Principio de integración

Los instrumentos de planificación y gestión territorial deben articularse y complementarse entre sí, tanto entre los diferentes niveles territoriales, como entre las diferentes categorías y unidades que inciden en un territorio; según lo dispone el artículo 5 del Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N°37735-PLAN.

“Artículo 5º-Principios del SNP. Los principios que sustentan el funcionamiento del SNP serán: (...) f) Integración: las instituciones y subsistemas del SNP deberán armonizar sus instrumentos de planificación para alcanzar efectivamente los objetivos establecidos.”

1.7.1.3. Principio de participación ciudadana

La participación activa, consciente y democrática de los diversos actores sociales debe ser fomentada, favoreciendo su incorporación en los procesos de toma de decisiones, ejecución de acciones y rendición de cuentas, como lo determina el artículo 5 del Código Municipal supra citado, y las siguientes regulaciones.

Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N°37735-PLAN

“Artículo 2º-Definiciones, siglas y acrónimos. Se establecen las siguientes definiciones, siglas y acrónimos: (...)

28) Participación Ciudadana: conjunto de medios tendientes a favorecer la incorporación de las y los habitantes y las organizaciones privadas en los procesos públicos de toma de decisiones y rendición de cuentas.”

“Artículo 5º-Principios del SNP. Los principios que sustentan el funcionamiento del SNP serán:

(...) i) Participación: se garantiza la participación institucional y ciudadana efectiva en las instancias y los procesos de planificación.”

“Artículo 16.-Participación Ciudadana. Las instituciones del SNP desarrollarán permanentemente acciones de incorporación efectiva

de los sectores sociales y productivos y en general de los habitantes en la formulación de los instrumentos de planificación. Se deberán realizar consultas públicas del PEN, PNS, PRD y PND, previamente a su emisión.”

LEY ORGÁNICA DEL AMBIENTE, N.º7554

“Artículo 6.- Participación de los habitantes. El Estado y las municipalidades, fomentarán la participación activa y organizada de los habitantes de la República, en la toma de decisiones y acciones tendientes a proteger y mejorar el ambiente.”

“Artículo 29.- Fines. Para el ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible, se considerarán los siguientes fines: (...) d) Promover la participación activa de los habitantes y la sociedad organizada, en la elaboración y la aplicación de los planes de ordenamiento territorial y en los planes reguladores de las ciudades, para lograr el uso sostenible de los recursos naturales.”

1.7.1.4. Principio de interés general

La prevalencia del interés general sobre el particular debe primar en aspectos tales como la óptima utilización del suelo y los recursos naturales, así como en otros temas centrales para el desarrollo urbano y territorial.

1.7.1.5. Principio de desarrollo sostenible

La planificación y gestión urbana deben promover a transformación sostenible del territorio, según lo mandan los artículos 2 y 29 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554; buscando el equilibrio entre las dimensiones económica, social y ambiental, planteando alternativa que satisfagan las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

“Artículo 2.- Principios Los principios que inspiran esta ley son los siguientes:

El ambiente es patrimonio común de todos los habitantes de la Nación, con las excepciones que establezcan la Constitución Política, los convenios internacionales y las leyes. El Estado y los particulares deben participar en su conservación y utilización sostenibles, que son de utilidad pública e interés social.

Todos tienen derecho a disfrutar de un ambiente sano y ecológicamente sostenible para desarrollarse, así como el deber de conservarlo, según el artículo 50 de nuestra Constitución Política.

El Estado velará por la utilización racional de los elementos ambientales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida de los habitantes del territorio nacional. Asimismo, está obligado a propiciar un desarrollo económico y ambientalmente sostenible, entendido como el desarrollo que satisface las necesidades humanas básicas, sin comprometer las opciones de las generaciones futuras.

Quien contamine el ambiente o le ocasione daño será responsable, conforme lo establezcan las leyes de la República y los convenios internacionales vigentes.

El daño al ambiente constituye un delito de carácter social, pues afecta las bases de la existencia de la sociedad; económico, porque atenta contra las materias y los recursos indispensables para las actividades productivas; cultural, en tanto pone en peligro la forma de vida de las comunidades, y ético, porque atenta contra la existencia misma de las generaciones presentes y futuras.

El Estado propiciará, por medio de sus instituciones, la puesta en práctica de un sistema de información con indicadores ambientales, destinados a medir la evolución y la correlación con los indicadores económicos y sociales para el país.”

“Artículo 29.- Fines. Para el ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible, se considerarán los siguientes fines: (...) c) Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país.”

1.7.2. Enfoque Metodológico

El enfoque metodológico combina perspectivas multidisciplinarias y sistémicas, asegurando que el territorio se aborde como un sistema integrado. Se plantea una planificación continua, adaptable y prospectiva, capaz de responder a las transformaciones del contexto y

promover una visión de desarrollo concertada entre todos los actores involucrados. Seguidamente se indican los **enfoques** que orientan la elaboración de Planes Reguladores con base en el presente Manual.

1.7.2.1. Enfoque multidisciplinario y sistémico

El territorio se aborda desde múltiples perspectivas y disciplinas de forma sistémica, considerando las interconexiones entre los diversos niveles y unidades territoriales, así como entre elementos y procesos internos y externos.

1.7.2.2. Enfoque continuo, prospectivo y adaptable

La planificación y gestión del territorio es un ejercicio sostenido en el tiempo mediante el cual se plantean estrategias para alcanzar una visión de desarrollo futuro concertada colectivamente. Además, implica un ejercicio de adaptación constante a las transformaciones inherentes del territorio.

CAPÍTULO 2

Elaboración del Plan Regulador

El capítulo dos aborda de manera integral el proceso de elaboración del Plan Regulador, desglosando cada etapa y los elementos esenciales que lo componen. A lo largo su contenido se desarrollan los tipos de planes reguladores, los productos entregables esperados y las modalidades de elaboración, considerando escenarios específicos para su implementación. Asimismo, se presentan las etapas del proceso, desde la preparación preliminar hasta la propuesta final, incluyendo la Incorporación de la Variable Ambiental, el Diagnóstico y el Pronóstico Territorial, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano; así como lo referente a la realización de la Audiencia Pública.

2.1. TIPOS DE PLAN REGULADOR EN FUNCIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

La clasificación de los Planes Reguladores en función del Área de Planificación se basa en el alcance territorial sobre el cual se aplican sus disposiciones, considerando las competencias municipales y las particularidades del territorio. Esta clasificación distingue entre Plan Regulador Total y Plan Regulador Parcial, según si el área regulada abarca la totalidad o solo una porción del Área Planificable del Cantón.

Para comprender la lógica detrás de esta distinción, es necesario identificar los conceptos que definen las áreas de intervención y su relación con los instrumentos de planificación: el Área del Cantón, el Área Planificable del Cantón y el Área de Planificación, los cuales determinan los límites, la extensión y los objetivos del proceso de planificación. **(Ver Figura 6)**

A continuación, se presentan las definiciones que sustentan esta clasificación:

- **Área del Cantón:** Extensión territorial total de un cantón, delimitada oficialmente mediante disposiciones legales. Puede incluir tanto áreas urbanas como rurales, y está bajo la jurisdicción del gobierno municipal correspondiente para su administración y regulación, conforme al marco normativo costarricense.

- **Área Planificable del Cantón:** Porción del territorio de un cantón que puede ser regulada mediante instrumentos de planificación territorial en el marco de las competencias municipales. Incluye sectores urbanos y rurales, y puede abarcar la totalidad del cantón o zonas específicas delimitadas según necesidades particulares. Excluye áreas sujetas a regímenes especiales, como el Patrimonio Natural del Estado, las Áreas Silvestres Protegidas, los Territorios Indígenas, las Zonas Fronterizas y la Zona Marítimo Terrestre. Su delimitación responde a las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, y prevé orientar el desarrollo dentro del ámbito cantonal.
- **Área de Planificación:** Es el territorio delimitado por los gobiernos municipales para ser regulado mediante el instrumento de planificación local, dentro de su jurisdicción y en ejercicio de sus competencias para ordenar el desarrollo de áreas urbanas y rurales. Esta área puede extenderse a otros sectores del cantón cuando existan razones justificadas para aplicar un régimen de control específico, conforme al artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240.

Definiciones Áreas de Intervención

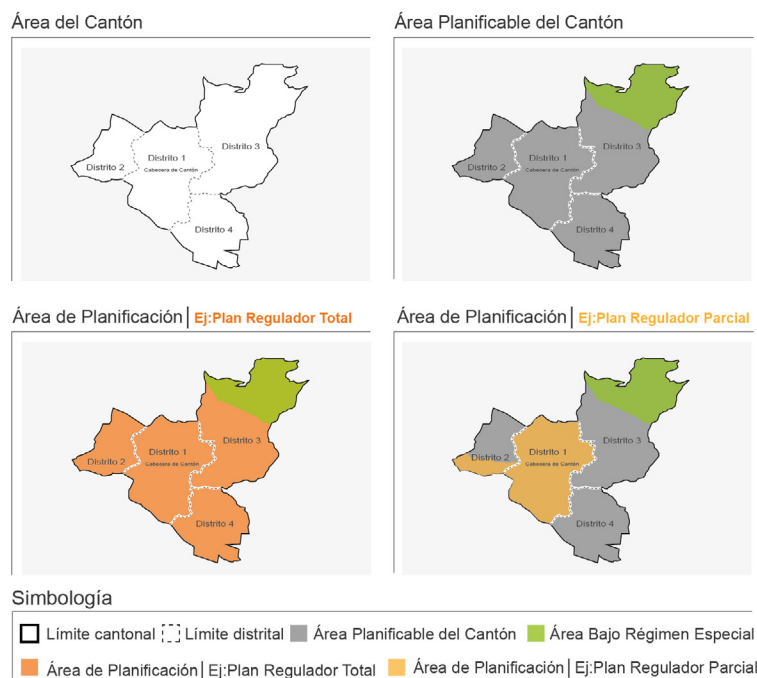


Figura 6. Definiciones áreas de intervención

Los Planes Reguladores se clasifican en dos tipos, en función del alcance del Área de Planificación: Plan Regulador Total y Plan Regulador Parcial. A continuación, se presentan las definiciones de cada uno, que describen sus características y su relación con el Área de Planificación. (Ver Figura 7)

- **Plan Regulador Total:** Instrumento de planificación que abarca la totalidad del Área Planificable del Cantón y establece directrices para la distribución poblacional, el uso del suelo, la infraestructura, los servicios públicos; con el propósito de coordinar el desarrollo sostenible de todo el territorio. También se le conoce como Plan Regulador Cantonal o Plan Regulador Completo.
- **Plan Regulador Parcial:** Instrumento de planificación local que se aplica a una porción del Área Planificable del Cantón, en lugar de abarcar su totalidad; se enfoca en áreas que requieren atención detallada por condiciones únicas o necesidades especiales, guiando su desarrollo y manejo de recursos de manera focalizada.

Tipos de Plan Regulador en función del Área de Planificación

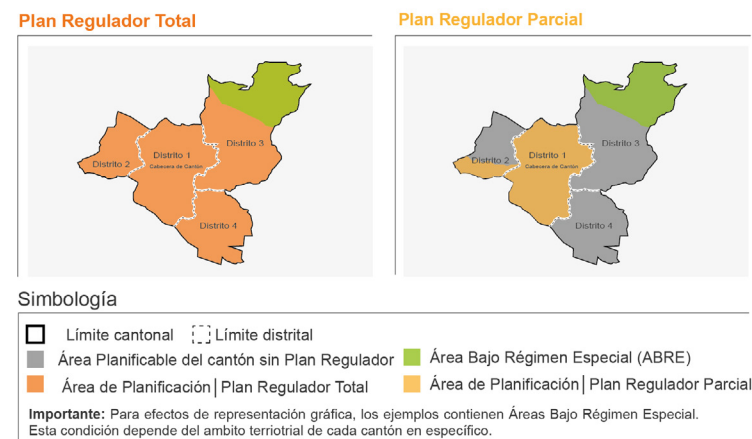


Figura 7. Tipos de Plan Regulador en función del Área de Planificación

La selección entre un **Plan Regulador Total** y un **Plan Regulador Parcial** depende del contexto territorial, las prioridades estratégicas y las necesidades específicas del cantón. Cuando el Área de Planificación coincide con la totalidad del Área Planificable del Cantón, el Plan

Regulador elaborado se clasifica como un Plan Regulador Total, ya que regula integralmente todos los sectores que conforman el territorio regulable. Por otro lado, si el Área de Planificación se circunscribe únicamente a porciones específicas del Área Planificable, se clasifica como un Plan Regulador Parcial, enfocado en atender áreas con situaciones particulares o necesidades específicas. Ambos instrumentos son herramientas esenciales para el ordenamiento territorial, basadas en el marco normativo vigente, adaptadas a las dinámicas sociales, económicas y ambientales del cantón.

2.2. PRODUCTOS ENTREGABLES DEL PLAN REGULADOR

De conformidad con la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, el proceso de elaboración de un Plan Regulador contempla productos entregables fundamentales: Diagnóstico Territorial, Pronóstico Territorial, Política de Desarrollo Urbano y Reglamentos de Desarrollo Urbano. Estos productos representan componentes clave del proceso de planificación, esenciales para la efectiva implementación de los Planes Reguladores en los territorios. **(Ver Figura 8)**

A continuación, se describe cada uno de estos productos, sus objetivos y funciones específicas en el proceso de planificación.

2.2.1. Diagnóstico Territorial

Responde a la pregunta: **¿Dónde estamos?** El diagnóstico es la base del Plan Regulador, ya que proporciona una comprensión profunda de la situación actual del Área a Planificar. Este producto implica recopilar y analizar información relevante para identificar las características, problemáticas y potencialidades del territorio. En el numeral 2.8 del MAPRIOT se abordan detalladamente los requerimientos del Diagnóstico.

- **Objetivo del Diagnóstico:** Proporcionar una visión integral del estado actual del Área a Planificar, identificando los problemas a resolver y los recursos disponibles para orientar eficazmente el futuro desarrollo territorial.

2.2.2. Pronóstico Territorial

Responde a la pregunta: **¿Hacia dónde podríamos ir?** El pronóstico se enfoca en proyectar las tendencias actuales hacia el futuro, considerando diferentes escenarios posibles. Esta etapa permite anticipar los desafíos y oportunidades que podrían presentarse si se mantienen las condiciones actuales o si se producen cambios significativos. En el numeral 2.9 del MAPRIOT se abordan detalladamente los requerimientos del pronóstico.

- **Objetivo del Pronóstico:** Anticipar los posibles escenarios de la evolución del área a planificar para prepararse ante futuros desafíos, permitiendo una planificación proactiva que promueva el desarrollo sostenible y minimice riesgos.

2.2.3. Política de Desarrollo Urbano

Responde a la pregunta: **¿Hacia dónde queremos ir?** La política establece la visión compartida del futuro deseado para el Área a Planificar. Define los objetivos y metas que orientarán las acciones de planificación y gestión territorial. En el numeral 2.10.1 del MAPRIOT se abordan detalladamente los requerimientos de la Política de Desarrollo Urbano.

- **Objetivo de la Política de Desarrollo Urbano:** Establecer un marco estratégico que guíe la toma de decisiones y las acciones necesarias para alcanzar el futuro deseado por la comunidad, en el Área a Planificar.

2.2.4. Reglamentos de Desarrollo Urbano

Responde a la pregunta: **¿Cómo llegamos allí?** Los Reglamentos de Desarrollo Urbano traducen la política y los objetivos establecidos en normas y regulaciones concretas, que orientan el uso del suelo y las actividades para el desenvolvimiento adecuado entre los entornos urbanos y rurales. Los Reglamentos son instrumentos jurídicos que permiten implementar el Plan Regulador de manera efectiva. En el numeral 2.10.2 del MAPRIOT se abordan detalladamente los requerimientos de los Reglamentos de Desarrollo Urbano.

- **Objetivo de los Reglamentos de Desarrollo Urbano:** Proporcionar un marco normativo que facilite la implementación de la visión y objetivos del Plan Regulador.

Productos Entregables del Plan Regulador



Figura 8. Productos entregables del Plan Regulador

2.3. MODALIDADES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN REGULADOR

La elaboración del Plan Regulador es un proceso esencial para el ordenamiento territorial de un cantón, ya que asegura que el uso del suelo y el crecimiento urbano y rural se adapten a las necesidades actuales y futuras de la comunidad, cumpliendo con las disposiciones normativas y ambientales. Este proceso puede abordarse a través de tres modalidades, dependiendo de la situación territorial y del estado del Plan Regulador del cantón, de existir. **(Ver Figura 9)**

A continuación, se definen las modalidades de **Formulación**, **Actualización** y **Modificación** del Plan Regulador, detallando sus características, propósitos e implicaciones específicas.

- **Formulación de Plan Regulador:** Es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, a **implementar en un territorio que no cuenta con uno previamente establecido**. Implica el desarrollo integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la incorporación de la variable ambiental según los procedimientos técnicos definidos por SETENA, para efectos de contar con la aprobación de la Viabilidad Ambiental.
- **Actualización del Plan Regulador:** Es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, mediante la cual **se revisa y ajusta el instrumento de planificación local existente**, con uno o varios de los siguientes fines: ampliar el Área de Planificación, adecuarlo a nuevas condiciones territoriales o cambios en las disposiciones ambientales. Implica la actualización parcial o integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la **incorporación de la variable ambiental** según los procedimientos técnicos definidos por SETENA, para efectos de contar con la aprobación o actualización de la Viabilidad Ambiental.
- **Modificación del Plan Regulador:** Es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, que busca realizar **ajustes puntuales en el instrumento de planificación local existente**, orientados a resolver situaciones específicas, tales como modificar los reglamentos de desarrollo urbano, adaptar ciertas disposiciones del plan a cambios normativos, o nuevas necesidades detectadas en áreas concretas del territorio, sin alterar el área de planificación ni su estructura general, **siempre que no involucren alteraciones a la Viabilidad Ambiental otorgada**. Implica únicamente el desarrollo o justificación de aspectos específicos que abarca la naturaleza de la modificación, ya sea el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano o los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Para la gestión de toda modificación se requiere la indicación de SETENA de que lo propuesto no precisa alteración en la Viabilidad Ambiental otorgada al instrumento; si dicha instancia señala que deben realizarse ajustes a los estudios ambientales, corresponde tramitar la propuesta bajo la modalidad de Actualización del Plan Regulador.

Modalidades para la Elaboración del Plan Regulador



Figura 9. Modalidades para la elaboración del Plan Regulador

2.4. ALTERNATIVAS PARA EL ABORDAJE DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN REGULADOR

En función de la situación en que se encuentra el territorio, la municipalidad debe optar por **formular, actualizar o modificar** el Plan Regulador. A continuación, se describen las posibles alternativas **según el contexto del territorio**, las acciones recomendadas y la categoría correspondiente para el trámite de revisión. Se aclara que, para cada uno de los enfoques, la Viabilidad Ambiental hace referencia a la Propuesta del Plan Regulador. **(Ver Figura 10)**

2.4.1. Municipalidades sin Plan Regulador

Las municipalidades que no tienen un Plan Regulador enfrentan el escenario de no contar con normativa local que oriente el desarrollo del territorio.

- **Acción recomendada:** Iniciar el proceso de elaboración del Plan Regulador desde cero. Se recomienda optar por un Plan Regulador Total.
- **Categoría para el Trámite de Revisión:** Formulación de Plan Regulador

2.4.2. Municipalidades con Plan Regulador Parcial (PRP) sin Viabilidad Ambiental

Las municipalidades con un Plan Regulador Parcial (PRP) sin Viabilidad Ambiental, si bien cuentan con herramientas para gestionar parte del territorio, deben trabajar en la obtención de la Viabilidad Ambiental para maximizar la efectividad del este y asegurar una gestión integral.

- **Acción recomendada:** Actualizar el Plan Regulador para obtener la Viabilidad Ambiental; evaluar si es conveniente convertir el Plan Regulador Parcial (PRP) en Plan Regulador Total (PRT), abarcando toda el Área Planificable del cantón.
- **Categoría para el Trámite de Revisión:** Actualización del Plan Regulador

2.4.3. Municipalidades con Plan Regulador Parcial (PRP) con Viabilidad Ambiental

Las municipalidades con Plan Regulador Parcial (PRP) y Viabilidad Ambiental otorgada, pueden orientar el desarrollo del cantón en las áreas planificadas. Para el resto del territorio deben aplicar las normas de alcance nacional.

- **Acción recomendada 1:** Evaluar la posibilidad de convertir el Plan Regulador Parcial (PRP) en Plan Regulador Total (PRT), y abarcar así la totalidad del Área Planificable del cantón. Para llevar a cabo esta acción, se debe gestionar ante la SETENA la Incorporación de la Variable Ambiental en las áreas adicionales a planificar.
 - **Categoría para el Trámite de Revisión:** Actualización del Plan Regulador (PRT)
- **Acción recomendada 2:** Evaluar la posibilidad de modificar el Plan Regulador Parcial (PRP). Para esta acción no se cambia el Área de Planificación.
 - **Categoría para el Trámite de Revisión:** Modificación del Plan Regulador (MPR)

2.4.4. Municipalidades con Plan Regulador Total (PRT) sin Viabilidad Ambiental

Las municipalidades con un Plan Regulador Total (PRT), sin Viabilidad Ambiental, cuentan con herramientas para gestionar la totalidad del territorio. Sin embargo, para maximizar la efectividad del plan y asegurar una gestión integral, deben incorporar la Variable Ambiental al instrumento de planificación local.

- **Acción recomendada:** Actualizar el Plan Regulador Total para incorporar la Variable Ambiental, abarcando todo el cantón.
 - **Categoría para el Trámite de Revisión:** Actualización del Plan Regulador.

2.4.5. Municipalidades con Plan Regulador Total (PRT) con Viabilidad Ambiental

Estos municipios cuentan con un Plan Regulador Total (PRT) y Viabilidad Ambiental vigentes, lo que les permite gestionar integralmente su territorio y desarrollar proyectos de forma ordenada y con cumplimiento de la normativa.

- **Acción recomendada 1:** Dar seguimiento y evaluación al Plan Regulador vigente y establecer periodos para su respectiva Modificación, cuando no implique alterar la Viabilidad Ambiental otorgada.
 - **Categoría para el Trámite de Revisión:** Modificación del Plan Regulador
- **Acción recomendada 2:** Evaluar la posibilidad de actualizar el Plan Regulador Total (PRT), una vez cumplido el horizonte temporal o ante la necesidad de una reforma integral.
 - **Categoría para el Trámite de Revisión:** Actualización del Plan Regulador

2.4.6. Consideraciones adicionales en el abordaje de la elaboración del Plan Regulador

En caso de que exista alguna particularidad no contemplada en los supuestos antes presentados, es esencial que esta sea analizada de manera detallada con las instancias revisoras correspondientes, ya sea el INVU o la SETENA. Estas entidades evaluarán el caso particular y proporcionarán la orientación necesaria para asegurar que el Plan Regulador cumpla con la normativa vigente y las condiciones específicas del cantón. Cualquier variación o situación especial deberá ser debidamente atendida en colaboración con dichas autoridades para la formulación, actualización y modificación del instrumento de planificación local.

Según las regulaciones vigentes y los votos la de la Sala Constitucional mencionados en el Marco Jurídico del presente Manual, es obligatorio que los cantones que carecen de Viabilidad Ambiental en sus Planes Reguladores, o aquellos que no tienen ningún instrumento de planificación, incorporen la variable ambiental al formular, actualizar o modificar su plan regulador.

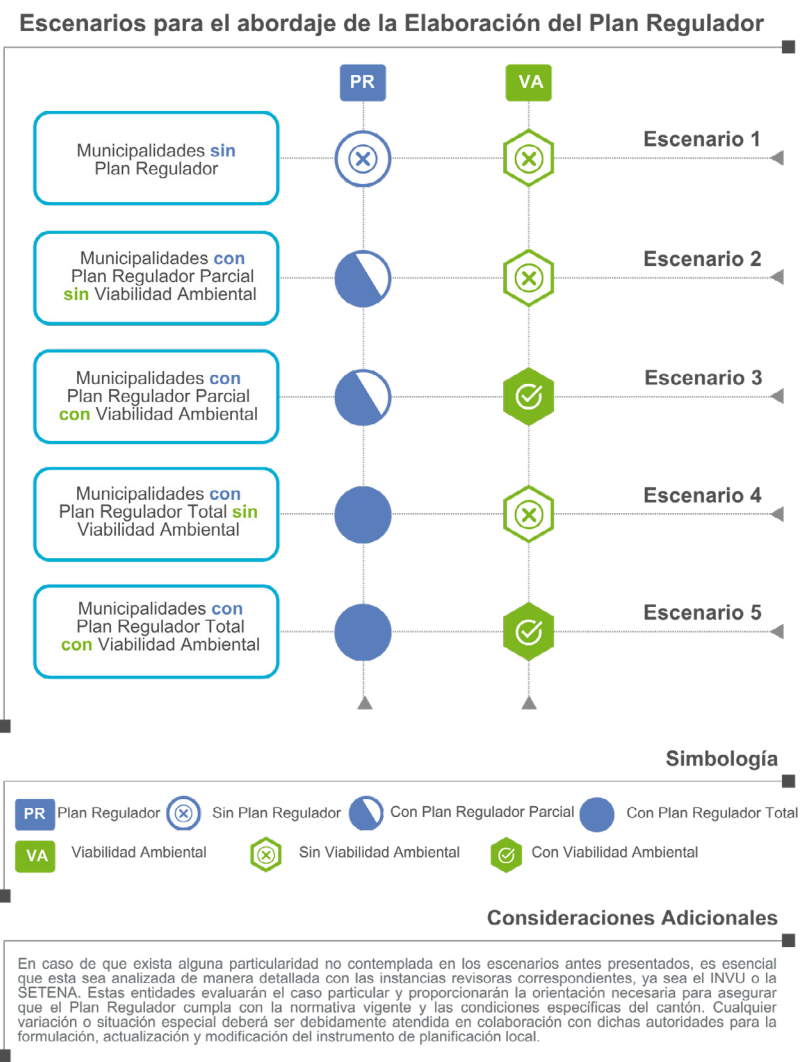


Figura 10. Escenarios para el abordaje de la elaboración del Plan Regulador

Las municipalidades deben decidir si es más apropiado elaborar un Plan Regulador Parcial, enfocándose en áreas específicas con necesidades particulares, o un Plan Regulador Total que abarque todo el cantón. A continuación, se sistematizan en la **Tabla 6** los **supuestos relacionados al abordaje de la Elaboración de un Plan Regulador**, describiendo el escenario, la acción recomendada y la categorización del trámite.

	Supuesto	Descripción de la Situación	Acción Recomendada	Categoría para el Trámite de Revisión
1	Sin Plan Regulador (PR)	Las municipalidades que no tienen un Plan Regulador enfrentan el escenario de no contar con normativa local que oriente el desarrollo del territorio.	Iniciar el proceso de elaboración del Plan Regulador desde cero. Se recomienda optar por una Plan Regulador Total.	Formulación de Plan Regulador (nuevo)
2	Con Plan Regulador Parcial (PRP) sin Viabilidad Ambiental	Las municipalidades con un Plan Regulador Parcial (PRP) sin Viabilidad Ambiental aún cuentan con herramientas para gestionar parte del territorio. Sin embargo, para maximizar la efectividad del Plan y asegurar una gestión integral, deben trabajar en la obtención de la Viabilidad Ambiental.	Actualizar el Plan Regulador para obtener la Viabilidad Ambiental y evaluar si es conveniente convertir el Plan Regulador Parcial (PRP) en Plan Regulador Total (PRT), abarcando todo el cantón.	Actualización del Plan Regulador
3	Con Plan Regulador Parcial (PRP) con Viabilidad Ambiental	Las municipalidades con Plan Regulador Parcial (PRP) y Viabilidad Ambiental otorgada, pueden orientar el desarrollo del cantón en las áreas planificadas. Para el resto del territorio deben aplicar las normas de alcance nacional.	Evaluar la posibilidad de convertir el Plan Regulador Parcial (PRP) en Plan Regulador Total (PRT) para abarcar la totalidad del Área Planificable del cantón. Para llevar a cabo esta acción, se debe gestionar la Incorporación de la Variable Ambiental en las áreas adicionales a planificar. Evaluar la posibilidad de modificar el Plan Regulador Parcial (PRP). En este contexto no se cambia el Área de Planificación, y no se altera la Viabilidad Ambiental otorgada.	Actualización del Plan Regulador (PRT) Modificación del Plan Regulador Parcial (PRP)

	Supuesto	Descripción de la Situación	Acción Recomendada	Categoría para el Trámite de Revisión
4	Con Plan Regulador Total (PRT) sin Viabilidad Ambiental	Las municipalidades con un Plan Regulador Total (PRT) sin Viabilidad Ambiental, cuentan con herramientas para gestionar la totalidad del territorio. Sin embargo, para maximizar la efectividad del Plan y asegurar una gestión integral, deben incorporar la Variable Ambiental al instrumento de planificación local.	Actualizar el Plan Regulador Total para incorporar la Variable Ambiental, abarcando todo el cantón.	Actualización del Plan Regulador
5	Con Plan Regulador Total (PRT) con Viabilidad Ambiental	Estos municipios cuentan con un Plan Regulador Total (PRT) y Viabilidad Ambiental vigente, lo que les permite gestionar integralmente su territorio y desarrollar proyectos de forma ordenada y con cumplimiento de la normativa.	Dar seguimiento y evaluación al Plan Regulador vigente y establecer periodos para su respectiva modificación, siempre que no se altere la viabilidad ambiental otorgada. Evaluar la posibilidad de actualizar el Plan Regulador Total (PRT), una vez cumplido el horizonte temporal o ante la necesidad de una reforma integral.	Modificación del Plan Regulador Actualización del Plan Regulador

Tabla 6. Escenarios para el abordaje de la Elaboración del Plan Regulador

2.5. PROCESO PARA LA ELABORACIÓN REVISIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN REGULADOR

Como parte de los contenidos del presente capítulo, a partir del numeral 2.6 se desarrollan las siete etapas para la elaboración del Plan Regulador. El capítulo 3 describe el trámite para su revisión, y el capítulo 4 aborda el proceso de adopción por parte del Concejo Municipal. Dada la relevancia de estas tres fases, se presenta un diagrama que resume sus principales etapas y pasos. **(Ver Figura 11).**

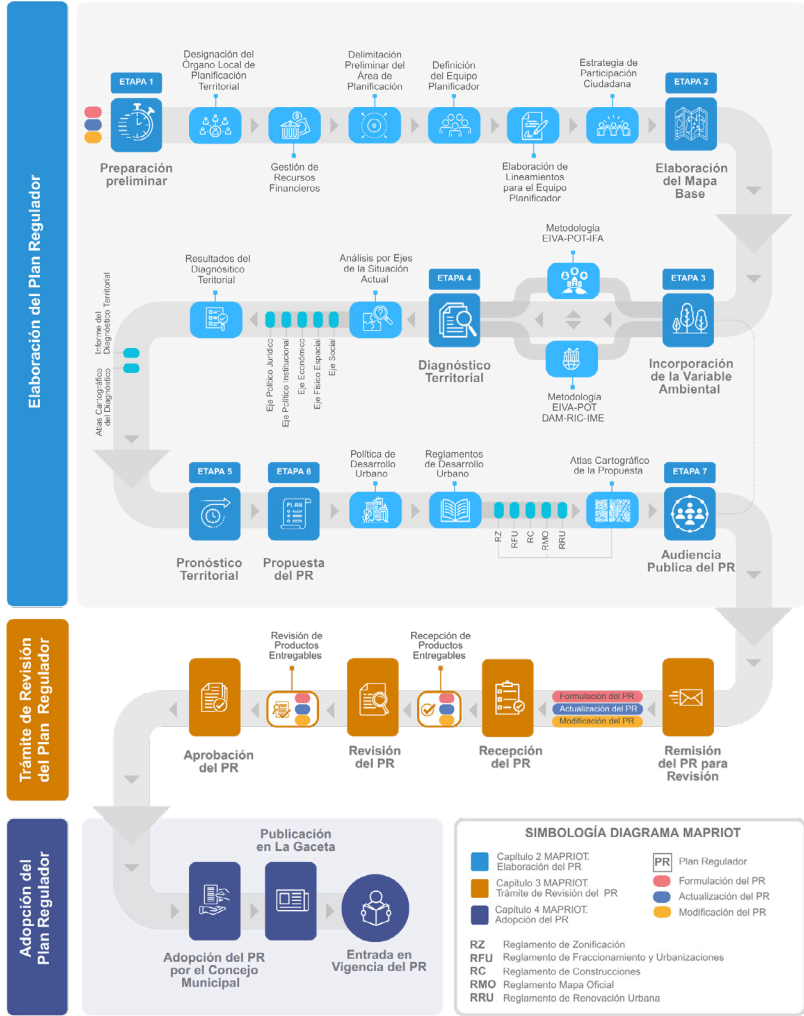


Figura 11. Proceso para la elaboración, revisión y adopción del Plan Regulador

2.6. ETAPA 1: PREPARACIÓN PRELIMINAR

La **Etapa 1: Preparación Preliminar** es fundamental para establecer las condiciones necesarias para la formulación, actualización o modificación de un Plan Regulador. En esta etapa, el gobierno municipal organiza los elementos básicos que guiarán todo el proceso, desde la constitución del Órgano Local de Planificación Territorial, hasta la delimitación del Área de Planificación y la implementación de una Estrategia de Participación Ciudadana. Además, se contemplan aspectos clave como la estimación del presupuesto global, la gestión de financiamiento, y la definición de los lineamientos para el Equipo Planificador. Cada una de estas actividades preliminares es esencial para asegurar que el Plan Regulador se desarrolle de manera ordenada, transparente y con la debida participación de la comunidad, fortaleciendo así la capacidad municipal de planificar un desarrollo urbano y rural sostenible y equitativo. **(Ver Figura 12)**



Figura 12. Actividades de la Etapa 1: Preparación Preliminar

2.6.1. Designación del Órgano Local de Planificación Territorial

El artículo 59 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 permite al Gobierno Municipal conformar órganos con el fin de participar en el proceso de formulación, actualización o modificación del Plan Regulador; si bien tal regulación no detalla muchos aspectos sobre su constitución, recientemente la Procuraduría General de La República ha especificado lineamientos en la materia en los dictámenes N.°PGR-C-250-2023 del 29 de noviembre de 2023 y N.°PGR-C-249-2024 del 28 de octubre de 2024, tomados en cuenta en el texto del presente Manual.

La conformación del **Órgano Local de Planificación Territorial** puede responder al menos a una de las siguientes agrupaciones: **(Ver Figura 13)**

Oficina Local de Planificación Territorial: Implica la creación de una oficina interna municipal, integrada por personas funcionarias.

Comisión Local de Planificación Territorial: Involucra la conformación de una comisión especial de trabajo, de naturaleza consultiva representativa, con la participación de personas regidoras, funcionarias municipales y vecinas de la comunidad.

Junta Local de Planificación Territorial: Comprende la conformación de un órgano colegiado de naturaleza decisional representativa, con la participación de personas regidoras, funcionarias municipales y vecinas de la comunidad.



Figura 13. Opciones para la conformación del Órgano Local de Planificación Territorial

La Ley de Planificación Urbana no designa expresamente qué dependencia debe autorizar la conformación de estas agrupaciones, por lo que dicha tarea corresponde al presidente del Concejo Municipal, según los artículos 13 y 14 del Código Municipal.

Tanto con el establecimiento de la Comisión Local de Planificación Territorial como de la Junta, se procura que las decisiones relacionadas con la elaboración del Plan Regulador respondan a los intereses técnicos de la municipalidad y a las necesidades de la comunidad. Se determina para ambos casos, según la Ley de Planificación Urbana, que quienes integren estos grupos de trabajo se desempeñen ad honorem.

2.6.1.1. Conformación del Órgano Local de Planificación Territorial

Se conforma de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240 y el Código Municipal, Ley N.º 7794. Debe contar con un **mínimo de tres y un máximo de siete** miembros.

En caso de tratarse de una **Oficina Local de Planificación Territorial**, corresponde al Concejo Municipal aprobar la creación de esta, según propuesta formal elaborada por un departamento o dirección atinente a la materia de la planificación urbana y el ordenamiento territorial.

Cuando se trate de una **Comisión o Junta**, se deben contemplar los siguientes actores:

- **Regidores:** Designados por el presidente del Concejo Municipal, quienes representan la pluralidad política del Concejo.
- **Funcionarios Municipales:** Personal técnico de la municipalidad, quienes aportan conocimientos especializados en planificación urbana y territorial.
- **Vecinos del Cantón:** Representantes de fuerzas vivas de la comunidad que participan voluntariamente, asegurando que las decisiones del Plan Regulador reflejen las necesidades de la población.

Para la constitución, funcionamiento e integración de la Oficina, Comisión o Junta, es responsabilidad del Concejo Municipal establecer un reglamento que les rija, según el artículo 50 del Código Municipal, donde se establezcan los requisitos, condiciones y demás aspectos relacionados con la escogencia de los miembros y su funcionamiento; diferenciando además los siguientes procedimientos:

- **Nombramiento de nuevo personal:** Corresponde seguir los procedimientos regulares y oficiales establecidos para tales efectos por la municipalidad respectiva.
- **Nombramiento personas funcionarias municipales y regidores:** Este proceso es directo, ya que los miembros seleccionados tienen una relación administrativa existente con la municipalidad, lo que facilita su designación.
- **Nombramiento de representantes de la comunidad:** Este proceso es distinto, dado que implica la participación voluntaria de la ciudadanía. Se realiza mediante un proceso participativo reglamentado por el Concejo Municipal, que asegure la transparencia y la igualdad de oportunidades para los ciudadanos interesados.

La integración del Órgano Local de Planificación Territorial es una atribución exclusiva de la Presidencia del Concejo Municipal, ajena a las competencias del Concejo Municipal; sin embargo, compete a esta última la emisión y aprobación de la reglamentación atinente al Órgano.

El periodo de nombramiento de las personas que conformen el Órgano debe coincidir con el de la Corporación Municipal que las designe, pudiendo ser reelegidas.

Es posible que el Órgano Local de Planificación Territorial cuente con personas asesoras, funcionarias municipales o particulares, que asistan a las sesiones bajo esa calidad, siempre que se regule su participación en el respectivo reglamento, teniendo claridad que únicamente tienen derecho a voto los miembros oficiales, nombrados por la Presidencia del Concejo Municipal.

Las sesiones que se efectúen en el seno del Órgano son de naturaleza pública, por lo que pueden las personas interesadas asistir y enterarse de lo que allí se aborde, no obstante, la participación está limitada a los miembros y a los particulares que estén convocados en carácter de asesores; adicionalmente, se acota que las sesiones deben ser transmitidas en vivo a través de medios digitales, con el fin de resguardar la protección de los principios de publicidad y transparencia, tal como lo ha expresado la Sala Constitucional en las Resoluciones N.º20438-2024 y N.º22577-2024.

2.6.1.2. Funciones del Órgano Local de Planificación Territorial

Las principales funciones del Órgano Local de Planificación Territorial incluyen, en cualquiera de las modalidades antes dispuestas, lo siguiente:

- **Elaboración del Plan Regulador:** Apoyar al Equipo Planificador en los procesos para formulación, actualización o modificación del instrumento de planificación local.
- **Seguimiento y Evaluación:** Después de la adopción del Plan Regulador, puede supervisar la implementación del Plan, y sugerir ajustes para actualizaciones o modificaciones cuando sea necesario.
- **Enlace entre la Comunidad y la Municipalidad:** Facilitar que las voces de la comunidad sean escuchadas y consideradas en las decisiones de planificación territorial.

2.6.2. Gestión de recursos financieros para formular, actualizar o modificar el Plan Regulador

Para formular, actualizar o modificar un Plan Regulador, la municipalidad requiere una adecuada planificación y gestión de los recursos financieros. Este proceso incluye tanto la estimación de un presupuesto global que permita proyectar los costos asociados a cada producto entregable, como la definición de las fuentes de financiamiento necesarias para cubrir dichos costos.

2.6.2.1. Estimación de Presupuesto Global

La estimación del Presupuesto Global permite a la municipalidad proyectar el financiamiento necesario para elaborar los productos entregables ya sea para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador. Este presupuesto busca prever los recursos financieros que serán necesarios, facilitando la gestión y asignación de fondos para asegurar la ejecución completa de cada producto.

Para la estimación del presupuesto, es recomendable desglosar los costos en categorías que reflejen las necesidades específicas de cada producto requerido del Plan Regulador como: Incorporación de la Variable Ambiental, Diagnóstico Territorial, Pronóstico Territorial, Política de Desarrollo Urbano y Reglamentos de Desarrollo Urbano; así como cualquier otro requerido según sea la necesidad o requerimiento para cada cantón.

La elaboración de un Presupuesto Global bien estructurado permite a la municipalidad gestionar de manera eficiente los recursos necesarios para cada producto y facilita la solicitud de financiamiento externo en caso de ser requerido.

2.6.2.2. Gestión del Financiamiento

Una vez elaborado el Presupuesto Global, se recomienda que la municipalidad evalúe la posibilidad de financiar el desarrollo del Plan Regulador con recursos propios. En caso de que los recursos municipales no sean suficientes, la municipalidad puede gestionar los mecanismos necesarios para obtener financiamiento de otras fuentes, como el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) u otras entidades financieras.

Es importante que, antes de iniciar las etapas operativas del Plan, la municipalidad cuente con una fuente de financiamiento asegurada para costear todos los productos que integren la elaboración del Plan Regulador. Este respaldo financiero prevé que la elaboración del Plan Regulador pueda completarse sin interrupciones y facilite una planificación más estable y eficiente de los recursos, contribuyendo a mantener la calidad de cada producto entregable.

Como parte de los procesos de transparencia en la gestión pública, es importante implementar un sistema de seguimiento y control de los recursos financieros gestionados, procurando una administración responsable de los fondos. La transparencia en el uso de los recursos fortalece la confianza de los actores involucrados. **(Ver Figura 14)**



Figura 14. Gestión de recursos financieros para elaborar el Plan Regulador

2.6.3. Delimitación Preliminar del Área de Planificación

Para formular, actualizar o modificar un Plan Regulador, el gobierno municipal debe establecer de manera preliminar el territorio que estará sujeto a planificación, denominado Área de Planificación. Esta delimitación, que se realiza dentro de los límites de la jurisdicción municipal, debe orientarse según el objetivo de implementar un Plan Regulador Total o un Plan Regulador Parcial. El Plan Regulador Total es un instrumento de planificación que abarca la totalidad del **Área** Planificable del Cantón y establece directrices para la distribución poblacional, el uso del suelo, la infraestructura y los servicios públicos, con el propósito de coordinar el desarrollo sostenible de todo el territorio. Por otro lado, el Plan Regulador Parcial se aplica a una porción específica del **Área** Planificable del Cantón que presenta condiciones únicas o necesidades especiales y guía su desarrollo y manejo de recursos de manera focalizada.

La delimitación preliminar del Área de Planificación establece un marco preciso para orientar las decisiones de planificación en el territorio, asegurando la adecuada coordinación entre el desarrollo urbano, el uso del suelo y la gestión de infraestructura y servicios públicos. Además, una delimitación basada en fuentes oficiales de los límites geográficos

facilita la integración de información territorial relevante, optimiza la asignación de recursos municipales y garantiza que el Plan Regulador responda a las particularidades del territorio de manera sostenible y conforme a la normativa vigente. **(Ver Figura 15)**

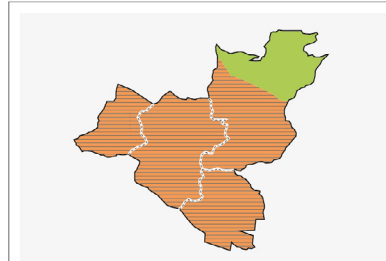
2.6.3.1. Elementos para la Delimitación Preliminar

Se sugiere que la delimitación del Área de Planificación se realice considerando aspectos clave que aseguren la precisión territorial y el cumplimiento de las disposiciones legales. Para ello, es recomendable que la municipalidad identifique y describa:

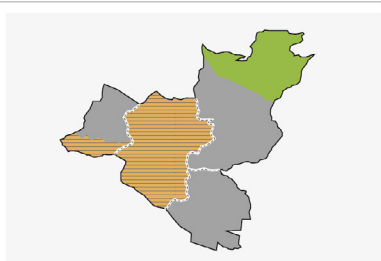
- Límites geográficos y político-administrativos del área.
- Coordenadas geográficas, empleando el sistema CRTM-05 o la proyección oficial vigente.
- Localidades o barrios que comprenden el Área de Planificación, para facilitar su identificación y desarrollo adecuado.
- Puntos de referencia que permitan una ubicación clara y detallada del área en el contexto cantonal.
- En el caso de que existan dentro del cantón Áreas Bajo Régimen Especial (ABRE), estas deben ser excluidas del Área de Planificación y ser claramente señaladas en los mapas oficiales del Plan Regulador.

Delimitación del Área de Planificación

Ejemplo Delimitación Área de Planificación para Plan Regulador Total



Ejemplo Delimitación Área de Planificación para Plan Regulador Parcial



Simbología

- Límite cantonal □ Límite distrital ■ Área Planificable del Cantón ■ Área Bajo Régimen Especial
- Área de Planificación | Ej: Plan Regulador Total ■ Área de Planificación | Ej: Plan Regulador Parcial
- Importante:** Para efectos de representación gráfica, los ejemplos contienen Áreas Bajo Régimen Especial. Esta condición depende del ámbito territorial de cada cantón en específico.

Figura 15. Delimitación preliminar del Área de Planificación

2.6.4. Definición del Equipo Planificador

Para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, el gobierno municipal debe de elegir quién asumirá el rol de Equipo Planificador, definido como un grupo multidisciplinario de profesionales designados o contratados por la municipalidad. Este equipo es responsable de ejecutar el proceso integral o tareas específicas, enfocado en la elaboración de los productos entregables del Plan, de acuerdo con la normativa vigente.

Las **opciones** para conformar el Equipo Planificador son: **(Ver Figura 16)**

2.6.4.1. Designar al Órgano Local de Planificación Territorial

Conlleva designar como Equipo Planificador al Órgano Local de Planificación Territorial, que puede estructurarse de las siguientes maneras:

- **Oficina Local de Planificación Territorial:** Implica la creación de una oficina interna municipal, integrada por personas funcionarias.
- **Comisión Local de Planificación Territorial:** Involucra la conformación de una comisión especial de trabajo, de naturaleza consultiva representativa, con la participación de personas regidoras, funcionarias municipales y vecinas de la comunidad.
- **Junta Local de Planificación Territorial:** Implica la conformación de un órgano colegiado de naturaleza decisonal representativa, con la participación de personas regidoras, funcionarias municipales y vecinas de la comunidad.

2.6.4.2. Contratar al INVU como Equipo Planificador

La **contratación externa** del INVU como Equipo Planificador, conforme al artículo 61 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, es una opción disponible para la municipalidad siempre que el INVU se manifieste como oferente. Para este supuesto, la Procuraduría General de la República en el Dictamen N.ºC-341-2020 del 27 de agosto de 2020, concluyó: “Considerando la especialidad técnica de los planes urbanos y la cohesión con el plan nacional urbanístico, el legislador previó la

posibilidad de que los gobiernos locales puedan contratar al INVU para la confección de los proyectos de planificación urbana (artículo 61 de la Ley de Planificación Urbana) (...)En orden a la eventual doble función del INVU -en cuanto a elaborar el plan regulador para la municipalidad y posteriormente conferirle su aprobación-, esta Procuraduría General no aprecia la existencia de un conflicto de intereses o incompatibilidad para ejercer tal función. Ello a partir de la exégesis del proceso de aprobación de los planes reguladores ante el INVU.”

2.6.4.3. Contratar empresas consultoras especializadas como Equipo Planificador

Contratar como Equipo Planificador a una o varias empresas consultoras especializadas, conforme al artículo 61 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, se considera una **contratación externa**. Este mecanismo permite a la municipalidad acceder a servicios profesionales especializados para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador.

En la segunda y tercera opción, lo recomendable es que el Equipo Planificador reciba acompañamiento y seguimiento por parte del Órgano Local de Planificación Territorial, durante el período de vigencia del contrato. El Equipo Planificador se conforma por profesionales especializados en distintas áreas, cuya selección no consiste en un mero trámite administrativo de contratación, sino que la rigurosidad en su selección es determinante en la generación de los productos esperados. Es recomendable que el trabajo multidisciplinario del Equipo Planificador esté liderado por una persona coordinadora que cuente con experiencia comprobada en planificación urbana, ordenamiento territorial, administración de proyectos, y con un conocimiento general del quehacer de cada una de las disciplinas representadas en el Equipo Planificador.

El MAPRIOT recomienda asignar a la persona coordinadora las siguientes responsabilidades:

Elaborar y supervisar el Plan de trabajo y el Cronograma, asegurando el cumplimiento de los plazos.

- Asignar responsables en la elaboración de los productos entregables.
- Desarrollar y aplicar la metodología general de planificación para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador.
- Coordinar la Incorporación de la Variable Ambiental, cuando corresponda.
- Supervisar la elaboración del Diagnóstico Territorial, asegurando que refleje adecuadamente las condiciones actuales y las necesidades del territorio.
- Dirigir el desarrollo del Pronóstico Territorial, promoviendo un análisis de tendencias que permita anticipar desafíos y oportunidades futuras en el área a planificar.
- Liderar la formulación de la Política de Desarrollo Urbano, alineando objetivos y metas de planificación con una visión compartida de desarrollo.
- Supervisar la elaboración de los Reglamentos de Desarrollo Urbano.
- Realizar el seguimiento y coordinación de las revisiones del Plan Regulador ante SETENA, garantizando la incorporación de los requerimientos ambientales en el Plan.
- Coordinar el seguimiento de revisiones ante el INVU cuando se contrate como Equipo Planificador, y en todos los casos la gestión de la revisión final de la propuesta, asegurando que cumpla con los requisitos de planificación urbana y territorial establecidos por la institución.
- Monitorear y coordinar el seguimiento de la Audiencia Pública, incluyendo la recopilación de observaciones y su integración en la propuesta final, reflejando un proceso participativo e inclusivo.
- Remitir informes y resultados al Órgano Local de Planificación Territorial en cada etapa de entrega, incluyendo los productos intermedios, para una revisión periódica y la incorporación de retroalimentación.
- Coordinar la revisión y sistematización de las observaciones provenientes de la Audiencia Pública.

- Es recomendable que todas las personas integrantes del Equipo Planificador participen en sesiones de trabajo durante todo el proceso de elaboración del Plan, hasta su conclusión, incluyendo la Audiencia Pública; consensuando y validando colectivamente todos los productos generados. Como resultado se espera un producto elaborado en conjunto por un equipo multidisciplinario, en el cual todas las variables, temas y ejes han sido suficientemente discutidas y consideradas hacia lo interno del Equipo Planificador, además de ser contrastadas, consensuadas y validadas con los actores sociales vinculados al Área de Planificación.

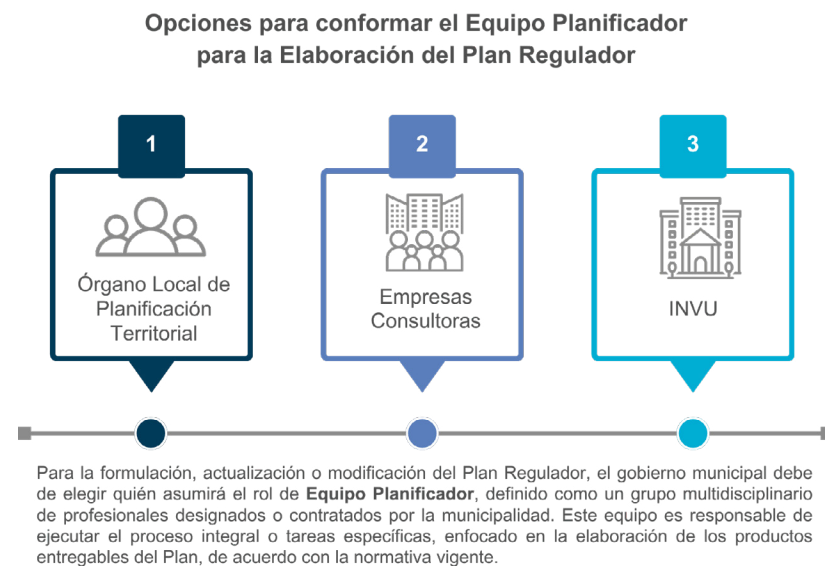


Figura 16. Definición del Equipo Planificador

2.6.5. Elaboración de lineamientos para la selección del Equipo Planificador

Este numeral establece los lineamientos necesarios para la selección y operación del Equipo Planificador, que puede ser conformado internamente mediante el Órgano Local de Planificación Territorial, o contratado externamente a través del INVU o empresas consultoras especializadas.

Los **lineamientos específicos para cada modalidad** procuran que el Equipo Planificador cumpla con los objetivos, responsabilidades y productos entregables definidos para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, de conformidad con la normativa vigente.

2.6.5.1. Órgano Local de Planificación Territorial como Equipo Planificador

En caso de que la municipalidad designe al Órgano Local de Planificación Territorial como Equipo Planificador, la municipalidad no requiere elaborar el Pliego de Condiciones para la contratación externa, ya que se trata de una función asignada internamente.

En este contexto, es recomendable elaborar un **Plan de Trabajo** que guíe las actividades del órgano, ajustado a las funciones y responsabilidades establecidas en la Ley de Planificación Urbana, el Código Municipal y el reglamento aprobado por el Concejo Municipal para el funcionamiento del Órgano. **(Ver Figura 17)**

Ante la designación del Órgano Local de Planificación Territorial como Equipo Planificador, se recomienda incluir los siguientes aspectos en los lineamientos del Plan de Trabajo:

- **Objetivos y Alcance:** Especificar los objetivos de la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, orientando al equipo hacia la elaboración de productos entregables que respondan a las necesidades del territorio y al cumplimiento de la normativa.
- **Roles y Responsabilidades:** Definir las funciones de cada miembro del Órgano Local, incluyendo la asignación de tareas específicas en la recopilación de datos, el diagnóstico, la formulación de propuestas y la integración de la participación ciudadana. Los miembros pueden incluir regidores, personal técnico municipal y representantes de la comunidad. Es indispensable establecer los mecanismos para la atención de las observaciones que se generen del proceso de la audiencia pública, contemplando además los ajustes que deban realizarse a los productos entregables asociados a la propuesta del Plan Regulador.

- **Cronograma y Plazos de Ejecución:** Establecer un cronograma con fechas para cada etapa del proyecto y los respectivos productos entregables, definiendo tiempos para la revisión de productos parciales y finales. Los plazos deben reflejar el compromiso del órgano con la continuidad y eficiencia del proceso.
- **Metodología y Procedimientos:** Detallar las técnicas y herramientas de análisis a utilizar.
- **Participación Ciudadana:** Definir la estrategia y metodología para integrar la participación ciudadana a lo largo del proceso, así como todo lo relacionado a la Audiencia Pública.



Figura 17. Selección del Órgano Local de Planificación Territorial como Equipo Planificador

2.6.5.2. Contratación Externa del Equipo Planificador

Cuando la municipalidad opte por contratar como Equipo Planificador al INVU o a empresas consultoras especializadas para la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador, el **Pliego de Condiciones** constituye el documento clave que establece los requerimientos, alcances y responsabilidades del Equipo; su planteamiento adecuado garantiza que el equipo contratado comprenda los objetivos del plan, las actividades y entregables específicos, así como los estándares técnicos y administrativos que debe cumplir.

Se recomienda que, para la elaboración del Pliego de Condiciones, la municipalidad realice el estudio de mercado conforme a lo establecido en los artículos 17 y 34 de la Ley General de Contratación Pública, Ley N.º9986, así como en los artículos 44 y 85 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º43808. Esta medida permitirá obtener una estimación preliminar de los plazos y costos asociados a la elaboración del Plan Regulador, facilitando así una planificación más precisa y eficiente del proceso.

A continuación, se describen los elementos esenciales **recomendados** para el Pliego de Condiciones:

- **Introducción y justificación:** La introducción debe incluir una descripción del contexto general del territorio a planificar, proporcionando una visión de sus características físicas, sociales, económicas y ambientales, así como de los principales desafíos y oportunidades que se desea abordar mediante el Plan Regulador. Además, el Pliego de Condiciones debe especificar el objetivo general del plan y su papel en el ordenamiento territorial, estableciendo el rol de este instrumento en la regulación y gestión del territorio. También es importante justificar la contratación del equipo, explicando la necesidad de contar con especialistas externos debido a las competencias técnicas requeridas y a la capacidad operativa limitada de la municipalidad.
- **Objetivos Específicos de la Consultoría.** Definir objetivos específicos que guiarán el trabajo del equipo para la elaboración de los productos entregables según corresponda a la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador.
- **Alcance del Trabajo y Productos Entregables.** Incluir la descripción detallada de las actividades necesarias, para la elaboración de los productos entregables de conformidad con la normativa vigente tales como: la Incorporación de la Variable Ambiental, el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico Territorial, la Política de Desarrollo Urbano, los Reglamentos de Desarrollo Urbano, componentes de los Atlas Cartográficos en formato editable; lo anterior según sea el caso para formulación, actualización o modificación de Plan Regulador. También es esencial especificar los productos esperados en cada etapa y los lineamientos para la participación ciudadana, incluyendo informes, así como los formatos de entrega de cada producto.

- **Conformación y Perfil del Equipo Planificador.** Especificar las disciplinas y especialidades recomendadas necesarias para el equipo planificador, tales como arquitectura, ingeniería civil, geografía, cartografía, derecho, economía, agronomía, geología, topografía, biología, ingeniería forestal, arqueología, comunicación, sociología, planificación económica y social, trabajo social, antropología u otra disciplina de las ciencias sociales; de acuerdo con la dimensión y complejidad del área de planificación. Además, es importante describir los requisitos mínimos de experiencia y las calificaciones académicas para cada miembro, garantizando la competencia técnica del equipo. Se espera que las personas profesionales tengan experiencia comprobada en planificación urbana, ordenamiento territorial y, preferiblemente, en procesos participativos. Además, se recomienda que el equipo esté compuesto por profesionales con experiencia en trabajo multidisciplinario y capacidad para utilizar un lenguaje transdisciplinario, facilitando la comunicación y coordinación entre especialistas de distintas áreas.
- **Metodología de trabajo.** Solicitar una propuesta metodológica que abarque cada etapa del proyecto, detallando técnicas y herramientas. Es fundamental que la metodología permita adaptarse a posibles cambios.
- **Cronograma y plazos de ejecución.** Establecer un cronograma con tiempos específicos para cada etapa y productos entregables, con fechas definidas para la revisión de productos intermedios y finales. También es importante incluir hitos clave para la evaluación del avance del proyecto.
- **Presupuesto y esquemas de pago.** Incluir una estimación detallada de costos por etapa del proyecto y los productos entregables de estos. Es recomendable un esquema de pagos vinculado a la entrega de productos específicos aprobados por la municipalidad.
- **Mecanismos de Evaluación y Control de Calidad.** Definir indicadores de evaluación para revisar la calidad de los productos y establecer un sistema de retroalimentación continua. Incluir un plan de control de calidad para garantizar que los productos cumplan con los estándares normativos.
- **Coordinación con el Órgano Local de Planificación Territorial.** Establecer los mecanismos de coordinación que deben instaurarse entre el Equipo Planificador y el Órgano Local de Planificación

Territorial, con el fin que este último desempeñe sus labores dentro del proceso de formulación, actualización o modificación del Plan Regulador.

- **Condiciones Administrativas y Contractuales.** Especificar la duración del contrato y el alcance de los servicios. Incluir condiciones de confidencialidad, propiedad de la información y criterios para la finalización anticipada o extensión del contrato, contemplando la entrega de la totalidad de los productos entregables en formato editable.
- **Roles y responsabilidades.** Detallar las responsabilidades del equipo en cada fase, incluyendo la entrega de productos. Asimismo, definir las funciones de la persona coordinadora y aclarar que el trabajo no culmina hasta contar con la aprobación final del Plan Regulador por parte del INVU. Es indispensable establecer los mecanismos para la atención de las observaciones que se generen del proceso de la audiencia pública, contemplando además los ajustes que deban realizarse a los productos entregables asociados a la propuesta del Plan Regulador.

Para seleccionar el Equipo Planificador en caso de contratación externa, se recomienda que la municipalidad evalúe las propuestas recibidas según el Pliego de Condiciones establecido. Las ofertas pueden ser presentadas por el INVU o por empresas consultoras, de acuerdo con el artículo 61 de la Ley de Planificación Urbana. En el proceso de selección, se deben revisar la calidad y experiencia del equipo, la coherencia de la metodología propuesta, el desglose de costos y el cronograma de ejecución. Se recomienda contratar formalmente la oferta que resulte más adecuada según los parámetros de revisión definidos por la municipalidad, asegurando una comunicación constante y ajustes oportunos en función de las observaciones durante el desarrollo del Plan Regulador. **(Ver Figura 18)**

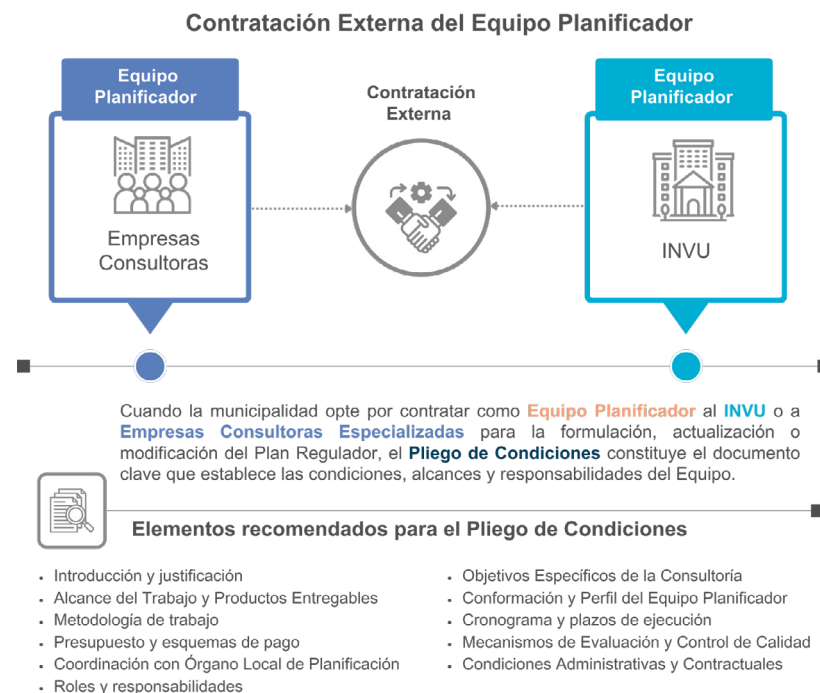


Figura 18. Contratación externa del Equipo Planificador

2.6.6. Estrategia de Participación Ciudadana en el Plan Regulador

La Estrategia de Participación Ciudadana se refiere al conjunto de lineamientos y objetivos generales que definen **por qué** y **para qué** se involucra a la ciudadanía en el proceso de elaboración del plan. La participación ciudadana es un principio fundamental en la formulación de políticas públicas, instrumentos de planificación y normas, ya que permite a los actores sociales expresar sus necesidades y exponer sus puntos de vista sobre el desarrollo territorial. Mediante esta Estrategia, se busca definir el cómo y cuándo las comunidades participan en el proceso de formulación, actualización o modificación del instrumento de planificación local.

El objetivo de la Estrategia es, no solo cumplir con los requerimientos legales de participación ciudadana, sino también fortalecer el sentido de pertenencia y legitimidad en la comunidad, generando confianza y promoviendo decisiones informadas y consensuadas.

2.6.6.1. Sustento legal de la Participación Ciudadana

El derecho de participación en Costa Rica encuentra su respaldo legal en el marco normativo costarricense, siendo la Constitución Política, su mayor referente, la cual menciona en el artículo 9 lo siguiente:

“Artículo 9.- *El Gobierno de la República es popular, representativo, participativo, alternativo y responsable. Lo ejercen el pueblo y tres Poderes distintos e independientes entre sí (...).”*

Asimismo, la Ley de Planificación Nacional, Ley N.º5525, subraya la importancia de la participación ciudadana como uno de los objetivos fundamentales del Sistema Nacional de Planificación. En sus artículos 1 y 19, se busca promover la inclusión de la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones.

“Artículo 1.- *Se establece un Sistema Nacional de Planificación que tendrá los siguientes objetivos:*

(...)

c) *Propiciar una participación cada vez mayor de los ciudadanos en la solución de los problemas económicos y sociales”.*

“Artículo 19.- *Con el fin de propiciar la más amplia participación de los sectores públicos y privados en la tarea nacional de planificación y con el objeto de dar unidad y coherencia a esta tarea, el Poder Ejecutivo establecerá consejos asesores, comités de coordinación y comisiones consultivas (...).”*

Por otra parte, la Ley de Planificación Urbana en su artículo 17, inciso a), establece que, antes de proceder con la implementación de un Plan Regulador o de cualquier parte de este, la municipalidad debe llevar a cabo un proceso de **audiencia pública**. Este proceso es esencial para asegurar que la comunidad tenga la oportunidad de participar activamente en la planificación del desarrollo urbano.

“Artículo 17. *Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta*

a) *Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer el proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor a quince días hábiles; (...).”*

Dentro de la normativa vinculante, destaca la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554; en su artículo 6 promueve la participación activa de los ciudadanos, lo que contribuye a generar una mayor sensibilización sobre la importancia de la sostenibilidad y la responsabilidad compartida en la preservación del patrimonio natural del país.

“Artículo 6. *Derecho a Participar. El Estado y la Municipalidades, fomentarán la participación activa y organizada de los habitantes de la república en la toma de decisiones y acciones tendientes a proteger y mejorar el medio ambiente”*

En concordancia, la Ley de Biodiversidad, Ley N.º7788, dentro de los objetivos estipulados en el artículo 10, inciso 2), menciona la relevancia de la participación activa de la sociedad.

“Artículo 10. *Objetivos. Esta ley procura alcanzar los siguientes objetivos:*

(...)

2. *Promover la participación activa de todos los sectores sociales en la conservación y el uso ecológicamente sostenible de la biodiversidad, para procurar la sostenibilidad social, económica y cultural”.*

Por su parte, la Ley de Conservación de la Vida Silvestre, Ley N.º7317, reconoce el papel crucial de la participación ciudadana en la conservación de la vida silvestre, fomentando la colaboración entre el Estado, las comunidades locales y las organizaciones no gubernamentales

“Artículo 7. *El Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Ministerio de Ambiente y Energía tiene las siguientes funciones en el ejercicio de su competencia:*

(...) l) Promover la participación responsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente”.

La Ley De Uso, Manejo y Conservación de los Suelos, Ley N.º7779, en su artículo 2 inciso d), señala:

“Artículo 2. *La presente ley tiene como objetivos específicos los siguientes:*

(...) d) Fomentar la participación activa y de las comunidades y los productores, en la generación de las decisiones sobre el manejo y conservación de los suelos”.

Finalmente, el Código Municipal, Ley N.º7794, establece los principios y directrices que deben guiar la gestión municipal en el ámbito de la participación ciudadana.

“Artículo 4. *La municipalidad posee la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política.*

Dentro de sus atribuciones se incluyen las siguientes:

(...)

h) Promover un desarrollo local participativo e inclusivo, que contemple la diversidad de las necesidades y los intereses de la población”.

“Artículo 5. *- Las municipalidades fomentarán la participación activa, consciente y democrática del pueblo en las decisiones del gobierno local.*

Las instituciones públicas estarán obligadas a colaborar para que estas decisiones se cumplan debidamente”.

“Artículo 57. *- Los Concejos de Distrito tendrán las siguientes funciones:*

(...) e) Fomentar la participación activa, consciente y democrática de los vecinos en las decisiones de sus distritos”.

De la normativa supra citada, es fundamental que el Gobierno Municipal comprenda que, si bien el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240 establece que uno de los requisitos para garantizar la participación de las comunidades en la implementación del Plan Regulador es la realización de una audiencia pública; el ordenamiento jurídico costarricense incluye otras disposiciones que promueven la participación ciudadana en procesos de planificación territorial. Por consiguiente, corresponde a los gobiernos municipales, a través del Órgano Local de Planificación Territorial y el Equipo Planificador, gestionar los procesos necesarios para asegurar la participación ciudadana como eje transversal en la formulación, actualización o modificación del instrumento de planificación local.

2.6.6.2. Niveles de los procesos participativos según su impacto público

En los procesos de planificación urbana y ordenamiento territorial se debe velar promover una participación ciudadana amplia, que de viabilidad y legitimidad al proceso y a las decisiones, involucrando los intereses y las necesidades de la comunidad local.

De acuerdo con la escala fijada por la Asociación Internacional de Participación Pública (IAP2), la participación ciudadana tiene cinco niveles en función de su impacto público:

El nivel de **informar** se destaca por solamente brindar información de manera unidireccional, desde el grupo promotor o líder del proceso hacia la ciudadanía.

El nivel de **consultar** implica una inclusión mínima de la ciudadanía en el proceso, donde se recolectan opiniones o información que aportan a la iniciativa pública. Estos aportes no siempre son vinculantes para la decisión final.

El nivel de **involucrar** incorpora de manera activa a las personas beneficiarias, las hace copartícipes del proceso participativo y, por tanto, de la iniciativa pública, aun cuando los aportes no necesariamente son vinculantes para las decisiones finales.

El nivel de **colaborar** permite que las personas más relacionadas a la iniciativa sean parte de toda la implementación o etapas de la implementación, tales como diseño, evaluación, la toma de decisiones, entre otras.

El nivel de **empoderar** es el nivel ideal en un proceso de participación, en el que las personas participantes tienen la potestad de tomar decisiones finales, donde incluso pueden estar a cargo de parte del proceso de implementación. Así se genera pertenencia con la iniciativa y se establecen capacidades para identificar mejoras constantes y para que la misma ciudadanía pueda liderar próximos procesos.

2.6.6.3. **Elaboración de la Estrategia de Participación Ciudadana**

La Estrategia de Participación Ciudadana se diseña para estructurar y organizar el proceso de participación de la comunidad en la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador. Su finalidad es integrar activamente a diversos actores sociales en la toma de decisiones, así como en la gestión y control del territorio, mediante acciones de consulta y diálogo promovidas por el gobierno municipal. Esta estrategia debe adaptarse a las características de la comunidad, considerando su diversidad en aspectos de género, edad, condición socioeconómica, pertenencia cultural, identidad étnica y otras características relevantes, de modo que todos los grupos sociales tengan oportunidades para participar.

La participación ciudadana debe ser transversal a lo largo de todas las etapas del Plan Regulador, integrándose no solo en la elaboración del diagnóstico, sino también en la formulación de la propuesta. La estrategia establece un marco integral que permite guiar y coordinar los esfuerzos participativos durante el proceso, definiendo objetivos y componentes clave que faciliten su implementación en cada una de estas etapas.

Los contenidos recomendados para elaborar la Estrategia de Participación Ciudadana son los siguientes:

- **Objetivo de Estrategia de Participación:** Consiste en establecer el propósito central que se desea alcanzar al involucrar a la comunidad en el desarrollo del Plan Regulador. Este objetivo debe orientar las actividades participativas, asegurando que la estrategia promueva la legitimidad del plan, facilite la transparencia en las decisiones y permita que los aportes de la comunidad se integren para reflejar sus necesidades, acordes al ordenamiento jurídico costarricense.

- **Identificación de Actores Clave:** Involucra la identificación de actores individuales, colectivos, públicos, privados, comunitarios, institucionales, entre otros, con capacidad e interés de participar en el proceso del Plan Regulador. La integración activa de estos grupos permite capturar una visión integral del territorio, considerando el conocimiento y experiencia de quienes lo habitan y transforman. **(Ver Figura 19).**

Actores sociales en la Elaboración del Plan Regulador

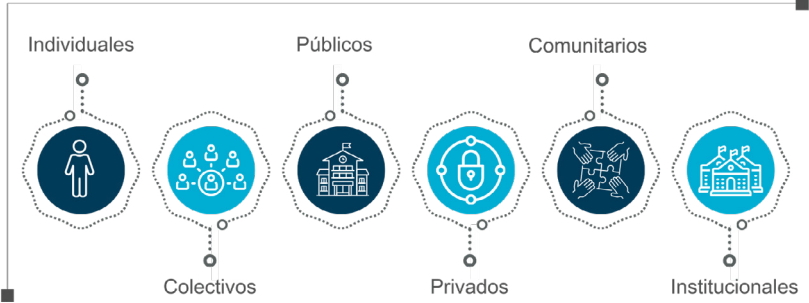


Figura 19. Actores sociales

Las organizaciones comunitarias en particular desempeñan un papel esencial en el desarrollo y fortalecimiento de las relaciones sociales; al representar intereses colectivos y locales, aportan conocimientos y perspectivas fundamentales para el proceso participativo.

A continuación, se presentan en la **Tabla 7** algunas instancias relevantes que pueden participar en los procesos participativos del Plan Regulador.

Instancia	Marco Legal	Alcance	Participantes	Propósito
Agenda Regional de Desarrollo (AREDE)	Ley de Desarrollo Regional de Costa Rica, Ley N.º10096. Reglamento a Ley de Desarrollo Regional de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N.º43916	Regional	Instituciones públicas Gobierno Municipal Sociedad Civil	Impulsar el desarrollo regional económico, social y ambiental, garantizando la sostenibilidad y uso racional de los recursos con participación activa y efectiva de la población en la identificación y solución de los problemas.

Instancia	Marco Legal	Alcance	Participantes	Propósito
Comités Intersectoriales Regionales (CIR)	Ley Desarrollo Regional de Costa Rica, Ley N.°10096 Reglamento a Ley de Desarrollo Regional de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N.°43916	Regional	Instituciones públicas	Coordinar de manera efectiva las acciones y políticas públicas entre las distintas instituciones y sectores establecidos oficialmente a nivel nacional, con el fin de promover el desarrollo integral y sostenible de las regiones.
Concejos Territoriales de Desarrollo Rural (CTDR)	Ley de Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), Ley N.°9036 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.°43102	Territorios Rurales	Instituciones públicas Gobierno Municipal Sociedad Civil	Coordinar y gestionar el desarrollo rural en los territorios, promoviendo un enfoque integral y sostenible que responda a las necesidades específicas de las comunidades rurales. Los CTDR facilitan la formulación, ejecución y seguimiento de los planes de desarrollo rural territorial por medio de la participación de los actores sociales.
Concejos Cantonales de Coordinación Interinstitucional (CCCI)	Ley General de Transferencia de Competencias del Poder Ejecutivo a las Municipalidades, Ley N.°8801 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.°36004	Cantonal	Instituciones públicas Gobierno Municipal	Facilitar la articulación y cooperación entre las diferentes instituciones públicas, privadas y organizaciones sociales a nivel cantonal, con el fin de promover el desarrollo integral y la solución de problemas locales.
Concejos de Distrito	Código Municipal, Ley N.°7794	Cantonal Distrital	Gobierno Municipal Sociedad Civil	Promover la coordinación y participación de las autoridades locales, organizaciones comunitarias y actores sociales en la gestión del desarrollo a nivel distrital.
Asociaciones de Desarrollo Integral (ADI)	Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad (DINADECO), Ley N.°3859	Nacional Regional Provincial Cantonal Distrital	Gobierno Municipal Sociedad Civil	Promover y coordinar el desarrollo sostenible y equilibrado de las comunidades mediante la integración de esfuerzos entre los sectores público, privado y la sociedad civil.

Instancia	Marco Legal	Alcance	Participantes	Propósito
Asociaciones de Desarrollo de la Comunidad (ADC)	Ley sobre el Desarrollo de la Comunidad (DINADECO), Ley N.°3859	Comunal Local	Sociedad civil	Promover el desarrollo integral y sostenible de la comunidad, fomentando la participación ciudadana, la organización social y la gestión de proyectos que mejoren la calidad de vida local.
Comités Regionales, Municipales, Distritales y Comunes de Emergencia	Reforma Reglamento a la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Decreto Ejecutivo N.°43796	Regional Cantonal Distrital Comunal	Instituciones públicas Gobierno Municipal Sociedad Civil	Coordinar y gestionar las acciones de prevención, respuesta y recuperación ante situaciones de emergencia, desastres naturales o eventos adversos en sus respectivas áreas geográficas.
Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados comunales (ASADAS)	Reglamento de las Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados comunales, Decreto Ejecutivo N.°34361	Comunal	Instituciones públicas Sociedad Civil	Garantizar el acceso eficiente y sostenible al agua potable y la gestión adecuada de los sistemas de alcantarillado en las comunidades rurales y urbanas pequeñas.
Juntas de Educación	Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas, Decreto Ejecutivo N.°38249	Cantonal Distrital Comunal	Sociedad Civil	Coordinar y supervisar la gestión educativa a nivel local, garantizando la calidad y equidad en el acceso a la educación en las comunidades.
Juntas Administrativas	Reglamento General de Juntas de Educación y Juntas Administrativas, Decreto Ejecutivo N.°38249	Cantonal Distrital Comunal	Sociedad Civil	Gestionar eficientemente los recursos y servicios públicos a nivel local, como el manejo de bienes comunales, servicios de salud, infraestructura o proyectos comunitarios.
Asociaciones	Ley de Asociaciones, Ley N.°218	Nacional Regional Cantonal Local	Personas físicas o jurídicas	Fomentar la organización de personas para la realización de fines comunes lícitos y no lucrativos, promoviendo la participación ciudadana en distintas áreas como culturales, deportivas, educativas, religiosas, ambientales, turísticas, entre otros.

Instancia	Marco Legal	Alcance	Participantes	Propósito
Asociaciones Cooperativas	Ley de Asociaciones Cooperativas, Ley N.°4179	Nacional Regional Provincial Cantonal Distrital Comunal	Sociedad Civil	Promover el desarrollo económico y social de sus miembros mediante la colaboración mutua y el esfuerzo conjunto, basándose en los principios de solidaridad, equidad y justicia.
Fundaciones	Ley de Fundaciones, Ley N.°5338	Nacional Regional Provincial Cantonal Distrital Comunal	Sociedad Civil	Promover el bienestar social, cultural, educativo, científico, ambiental, o de cualquier otra índole, a través de la gestión de recursos destinados a proyectos y programas que generen un impacto positivo en la comunidad.
Corporación Ganadera	Ley Creación de la Corporación Ganadera, Ley N.°7837 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.°40990	Nacional	Productores ganaderos Cámaras ganaderas regionales y nacionales Instituciones públicas Sector agroindustrial	Fomentar el desarrollo sostenible de la ganadería en Costa Rica, mejorar la productividad, promover la innovación tecnológica y articular los actores del sector.
Centros Agrícolas Cantonales	Ley Creación de los Centros Agrícolas Cantonales, Ley N.°4521	Cantonal	Productores agropecuarios Comités Auxiliares locales.	Fomentar la participación activa de los productores y la población local en el desarrollo de actividades agropecuarias, agroforestales, pesqueras y de conservación de recursos naturales.

Tabla 7. Instancias recomendadas para Procesos Participativos

La participación ciudadana debe ser inclusiva y abarcar a todos los actores sociales, no solo a los colectivos formalmente reconocidos por la ley. Esto incluye a individuos, grupos informales, comunidades locales y otros sectores que pueden influir significativamente en el desarrollo de políticas y decisiones. En este sentido, es fundamental incorporar a organizaciones de línea agropecuaria; así como a actores del sector turístico, tales como cámaras y asociaciones de desarrollo turístico. Igualmente, deben considerarse agrupaciones del ámbito ambiental, como organizaciones no gubernamentales, colectivos ciudadanos y asociaciones comunitarias que trabajan por la sostenibilidad y la conservación. La integración de diversas voces y perspectivas fomenta un proceso más democrático y representativo, lo que puede dar lugar a soluciones más efectivas, sostenibles y a una mayor cohesión social.

Es fundamental promover la realización de sesiones focalizadas y temáticas de trabajo, orientadas a involucrar a actores clave con capacidad e interés en el proceso. Estas sesiones deben reunir a representantes de distintos sectores, tanto individuales como colectivos, públicos, privados, comunitarios e institucionales, para garantizar que se consideren diversas perspectivas y necesidades. La dinámica de estas reuniones debe estar diseñada para fomentar un diálogo constructivo, donde cada actor pueda aportar su conocimiento y experiencias específicas, enriqueciendo así la formulación del Plan. Además, este enfoque permite abordar de manera más efectiva los temas complejos y específicos del territorio, para prever que el Plan Regulador sea inclusivo, realista y adaptado a las particularidades locales.

La participación de las partes involucradas no solo mejora la calidad del Plan, sino que también fortalece el compromiso y la aceptación del proceso por parte de la comunidad; es fundamental crear espacios que permitan **la participación ciudadana abierta**, misma que permite que cualquier miembro de la comunidad pueda involucrarse en la toma de decisiones, independientemente de su perfil o nivel de conocimiento. Estos espacios son esenciales para promover la inclusión, el empoderamiento ciudadano y la transparencia en los procesos políticos; entre estos pueden considerarse plataformas digitales, herramientas interactivas, reuniones y asambleas abiertas, talleres participativos, consultas ciudadanas, encuestas ciudadanas, entre otros.

Asimismo, pueden considerarse **espacios especializados para abordar temas puntuales con grupos de expertos o comunidades diferenciadas**, que promuevan la discusión profunda de temas específicos para asegurar que las soluciones propuestas sean efectivas y estén basadas en el conocimiento más actualizado y pertinente; entre estos pueden considerarse grupos de trabajo temáticos, conferencias, paneles de expertos, foros de discusión con expertos, mesas de trabajo multidisciplinarias, entre otros.

- **Recursos:** Incluye la información sobre los elementos necesarios para implementar la Estrategia de Participación Ciudadana, tales como personal capacitado para facilitar las actividades, presupuesto para cubrir costos operativos como logística, materiales, herramientas técnicas como equipo audiovisual y plataformas digitales para la participación virtual.
- **Planificación Temporal:** Se define un cronograma de procesos participativos alineado con los productos entregables del Plan Regulador, como el diagnóstico y la propuesta. Esto implica organizar las actividades en una secuencia lógica y continua, con tiempos adecuados para la difusión y convocatoria de cada evento.
- **Plan de Comunicación Estratégico Municipal para Planes Reguladores:** documento destinado a definir y guiar los esfuerzos de comunicación en torno a la puesta en marcha y difusión del Plan Regulador. Con el propósito de ofrecer una orientación clara y práctica a los Gobiernos Municipales en la definición de una estrategia de comunicación clara, inclusiva y efectiva que acompañe todas las etapas del proceso de elaboración, revisión y aprobación de un plan regulador, asegurando la participación ciudadana y el acceso a la información, se recomienda consultar la “Guía de Comunicación para la Gestión de Planes Reguladores Municipales” elaborada por el INVU.

2.6.6.4. Participación Ciudadana con Enfoque de Género y Diversidad Social

En el marco jurídico costarricense se articulan disposiciones para proteger, respetar y garantizar todos los derechos humanos de las mujeres. La Ley de Promoción de la Igualdad Social de la Mujer, Ley

N.º7142, busca garantizar la igualdad de oportunidades y derechos para las mujeres y promover la participación de estas en los procesos de toma de decisiones a nivel político, económico, y social:

Artículo 1º-Es obligación del Estado promover y garantizar la igualdad de derechos entre hombres y mujeres en los campos político, económico, social y cultural.

Artículo 26- La Defensoría General de los Derechos Humanos velará, en general, por la protección de los derechos humanos de los habitantes del territorio nacional y, específicamente, protegerá los derechos de la mujer, del niño y del consumidor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de esta ley.

(...) h) Velar porque en las instituciones públicas y privadas no exista discriminación por motivo del género, y porque se le dé un trato justo a la mujer.

Por su parte la Política Nacional para la Igualdad Efectiva entre Hombres y Mujeres (PIEG), es una estrategia integral que busca promover la igualdad de género y la eliminación de las brechas entre mujeres y hombres en el país. Esta política se orienta a lograr una transformación estructural que permita avanzar hacia una sociedad más equitativa, en la que tanto mujeres como hombres puedan gozar de los mismos derechos y oportunidades en todos los ámbitos.

El Plan de Acción Nacional sobre Igualdad de Género en la Acción por el Clima es un marco diseñado para asegurar que las políticas y las medidas relacionadas con el cambio climático tengan en cuenta la perspectiva de género, promoviendo la participación activa y la equidad de las mujeres en la toma de decisiones, así como la inclusión de sus necesidades y conocimientos en las estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático.

La planificación urbana y el ordenamiento territorial han sido tradicionalmente procesos desarrollados desde una perspectiva homogénea, lo que ha generado retos significativos para incluir a diversos colectivos sociales. Entre estos se encuentran las mujeres, personas con discapacidad, adultos mayores, grupos étnicos y raciales, personas de diferentes grupos etarios, personas en situación de pobreza, y la diversidad

sexual, entre otros. Reconocer y abordar estas realidades es fundamental para garantizar que los entornos urbanos y rurales, así como las políticas territoriales, respondan de manera efectiva a las necesidades y particularidades de todos los grupos sociales, promoviendo entornos más inclusivos y equitativos.

En los procesos participativos, es esencial reconocer que los territorios son percibidos y vividos de manera distinta por hombres, mujeres y los diversos colectivos sociales. Factores como las distancias, la localización, la movilidad y la accesibilidad afectan de manera diferenciada a cada grupo, influyendo en sus experiencias y necesidades específicas. Por ello, es clave integrar un enfoque que considere estas variaciones, permitiendo comprender cómo estos aspectos del territorio impactan en las vidas de las personas.

Para lograr una participación inclusiva, es necesario establecer mecanismos que aseguren la representación equitativa de todos los colectivos sociales; incorporar un enfoque de género y diversidad social en estos procesos no solo promueve la equidad, sino que también permite recolectar datos valiosos sobre cómo estos grupos utilizan y experimentan el espacio urbano, abordando aspectos como la movilidad, el acceso a servicios y la percepción de seguridad.

2.6.6.5. Metodología de Participación Ciudadana

La Metodología de Participación Ciudadana se refiere al conjunto de técnicas, herramientas y procedimientos concretos que se utilizarán para implementar la Estrategia de Participación Ciudadana. Es más práctica y operativa, detallando cómo se ejecutarán los pasos definidos en la estrategia. (Ver Figura 20)

Se recomienda incluir en la metodología:

- **Procedimientos:** Hace referencia a los momentos específicos de los procesos participativos, como recopilación de información, análisis de aportes, retroalimentación.
- **Cronograma:** La secuencia y los tiempos en que se realizarán las actividades de participación.

- **Técnica de participación:** Comprende diversas herramientas para recolectar la participación de la comunidad, como encuestas, grupos focales, talleres participativos, plataformas digitales, entre otros. Estas técnicas permiten captar datos primarios directamente de los actores sociales, reflejando sus percepciones en los distintos productos del Plan Regulador.
- **Indicadores:** Criterios para medir la efectividad de la participación.

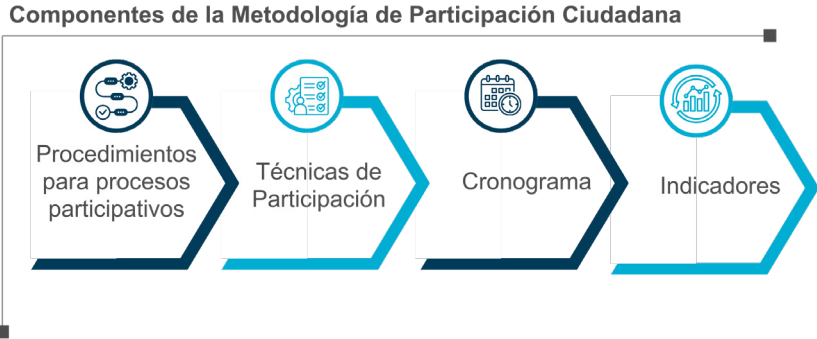


Figura 20. Componentes de la Metodología de Participación Ciudadana

Como parte de esta metodología, se recomienda la realización de talleres participativos en las distintas etapas del proceso, especialmente durante el **diagnóstico y la formulación de propuestas**. Estos talleres deben organizarse en cada distrito y en localidades adicionales que se consideren pertinentes, según las características del territorio. Asimismo, es fundamental que las actividades se programen en horarios accesibles para la población, considerando jornadas fuera del horario laboral o fines de semana, con el fin de facilitar la participación efectiva de todas las personas interesadas.

La participación ciudadana pueda verse ampliada de forma significativa mediante el uso **de medios digitales**, que facilitan la interacción directa entre la ciudadanía y los procesos de toma de decisiones que conlleve la elaboración de un Plan Regulador. Plataformas como redes sociales, foros en línea, aplicaciones móviles y sitios web del gobierno local, pueden permitir expresar opiniones, debatir y plantear propuestas de manera más accesible y en tiempo real. Además, estas herramientas digitales pueden integrar mecanismos de formularios electrónicos y encuestas, brindando la oportunidad de influir directamente en asuntos de interés común, sin

importar su ubicación geográfica. El uso adecuado de estas tecnologías no solo promueve la inclusión, sino que también fortalece la democracia al hacerla más transparente, participativa y eficiente.

Se indica que la participación ciudadana por medios digitales no reemplaza ni sustituyen las actividades presenciales, como talleres comunitarios o la Audiencia Pública, sino más bien las complementa. Además, deben implementarse mecanismos alternativos y accesibles para aquellas personas que no cuentan con acceso a dispositivos tecnológicos o que desconocen su uso, garantizando así que nadie quede excluido del proceso por razones económicas, educativas o técnicas. Esto puede incluir el uso de medios impresos, asistencia personalizada, centros de atención presencial o facilitadores comunitarios que actúen como puentes entre la tecnología y las comunidades.

2.6.6.6. Informe de Participación Ciudadana

Este informe debe contener el análisis de los resultados obtenidos con la implementación de la Estrategia de Participación Ciudadana de forma sistemática, incluyendo toda la información relativa a los procesos de participación ciudadana realizados en cada uno de los momentos que comprenden la formulación, revisión o modificación del Plan Regulador. Su objetivo es validar de manera transparente y estructurada la forma en que la ciudadanía y los actores territoriales fueron involucrados en el proceso de planificación.

Además, comprende la sistematización de los principales aportes y observaciones ciudadanas, los temas más recurrentes o relevantes, la evaluación técnica de los aportes recibidos, su integración en el Plan Regulador y la justificación de exclusiones, cuando corresponda.

2.7. ETAPA 2: ELABORACIÓN DEL MAPA BASE

La elaboración del Mapa Base es una etapa esencial en el desarrollo de un Plan Regulador, ya que se trata de una representación cartográfica que incluye tanto el Área Total del Cantón como el Área de Planificación específica. Este mapa contempla información básica sobre los elementos existentes en el territorio, los límites geográficos y político-administrativos, así como las coordenadas geográficas correspondientes,

utilizando el sistema de coordenadas CRTM-05 y Datum o proyección vigente establecido por el IGN. El Mapa Base funciona como soporte para la elaboración de los diferentes productos entregables del Plan Regulador y es clave para desarrollar los análisis que guiarán las decisiones sobre zonificación y estrategias de desarrollo territorial.

Su objetivo es ofrecer una referencia espacial precisa de los recursos naturales, infraestructura, usos de suelo que impactan el territorio. Además, dicho Mapa Base permite identificar las Áreas Bajo Régimen Especial (ABRE), facilitando así una gestión ordenada y respetuosa de los territorios bajo protección específica.

La creación del Mapa Base se fundamenta en la recolección de información geográfica, proveniente de diversas fuentes oficiales, y en la integración de las coberturas cartográficas esenciales que representan los elementos clave del territorio en estudio.

Para la elaboración del Mapa Base, se sugiere consultar la “Guía para la Elaboración de la Cartografía de Planes Reguladores”, que ofrece recomendaciones detalladas sobre los aspectos cartográficos necesarios para la creación, revisión, análisis, precisión y presentación de los mapas, así como de las coberturas cartográficas o ‘*shapes*’ requeridos en los Instrumentos de Planificación Local.

El proceso de elaboración del Mapa Base se organiza en varios pasos que buscan integrar datos geográficos provenientes de diversas fuentes, de manera que la información reunida atienda posteriormente los requisitos del Área de Planificación y los objetivos de planificación territorial. A continuación, se detallan los pasos recomendados: **(Ver Figura 21)**

2.7.1. Recopilación de datos

La recopilación de datos es el primer paso en la construcción del Mapa Base. Los datos deben provenir de fuentes oficiales y confiables como el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) y el Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI). Además, es recomendable obtener imágenes satelitales actualizadas, visores catastrales municipales y cualquier otro recurso cartográfico oficial que complemente la información territorial.

Para asegurar una representación geográfica precisa, estos datos deben ser integrados en el Sistema de Información Geográfica (SIG), herramienta que permite organizar múltiples capas de información y realizar análisis espaciales, lo que facilita la toma de decisiones y la planificación.

2.7.2. Selección de Escalas

La escala del Mapa Base depende de la extensión del Área de Planificación y de los elementos que se desea incluir. Las escalas recomendadas son:

- Escala 1:10 000, ideal para áreas con alta densidad de información, como zonas urbanas o áreas específicas de intervención.
- Escala 1:25 000, adecuada para representar áreas más amplias, como cantones completos o zonas rurales con menor densidad de infraestructura.

Estas escalas aseguran que la información se presente de forma legible y detallada, facilitando el análisis en diferentes niveles de precisión.

2.7.3. Integración de Capas Cartográficas

Las capas cartográficas deben representar de manera clara los elementos críticos del territorio para permitir un diagnóstico adecuado. Las principales coberturas por incluir son las siguientes:

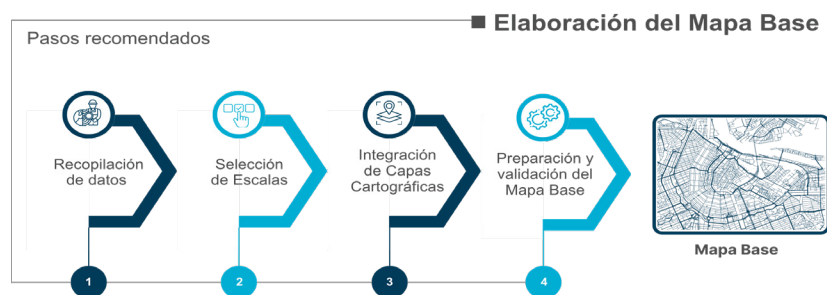
- **Provincias, Cantones, Distritos y Localidades:** Estas coberturas señalan los límites político-administrativos a nivel provincial, cantonal y distrital, facilitando la visualización de las jurisdicciones territoriales. Las localidades también se incluyen para orientar geográficamente al usuario en su comunidad o área de interés.
- **Topografía y Curvas de Nivel (curvas 5000):** Representan el relieve del terreno y las pendientes, fundamentales para el análisis de riesgos, la identificación de áreas con restricciones de desarrollo y la planificación de infraestructuras. Las curvas de nivel, basadas en hojas topográficas, permiten estimar pendientes y áreas de deslizamientos o inundaciones.

- **Hidrografía y Cuerpos de Agua:** Comprende ríos, lagos y otros cuerpos de agua naturales que sirven para identificar vías naturales de conexión entre localidades. Los cuerpos de agua también son importantes para el desarrollo turístico, agrícola y económico del área.
- **Infraestructura Vial (Nacional y Cantonal), Vías Férreas y Puentes:** Representa la red vial nacional y cantonal y otros elementos de conectividad, como las vías férreas y puentes, que facilitan la movilidad y la interconexión territorial. Estos elementos son clave para analizar la accesibilidad y la circulación vehicular, así como para identificar áreas donde la infraestructura necesita ser mejorada o ampliada.
- **Usos Actuales del Suelo de Áreas Urbanas y Rurales:** Incluyen las áreas urbanas, rurales, agrícolas y protegidas, entre otros usos del suelo. La información sobre las áreas urbanas es especialmente relevante para la planificación del desarrollo de nuevos asentamientos y la asignación de infraestructuras y servicios, de acuerdo con la Ley de Planificación Urbana N.º 4240.
- **Cobertura Vegetal:** Áreas de bosques, áreas verdes y zonas de reforestación que deben ser identificadas en el Mapa Base, tanto para preservar los recursos naturales como para definir zonas de protección o áreas con potencial para la expansión de áreas verdes.
- **Áreas de Riesgo:** Zonas identificadas como propensas a desastres naturales, como inundaciones o deslizamientos, que requieren atención especial en el proceso de planificación. La identificación de estas áreas es crucial para evitar el desarrollo en zonas peligrosas y para proponer medidas de adaptación y mitigación de riesgos.
- **Áreas Bajo Régimen Especial (ABRE):** Porciones del territorio sujetas a un régimen especial de planificación o administración, lo que puede implicar restricciones o consideraciones adicionales para el uso del suelo y el desarrollo.

Toda esta información debe ser georreferenciada utilizando el sistema de proyección CRTM-05 o cualquier otro sistema vigente, garantizando que los datos sean consistentes y compatibles con otras herramientas de análisis geográfico.

2.7.4. Preparación y Validación del Mapa Base

Una vez integrada y sistematizada la información en el SIG, se genera el Mapa Base, incluyendo todas las coberturas previamente descritas. Este mapa debe ser claro y preciso para facilitar su interpretación, tanto por parte de los actores técnicos como de la comunidad en general; para lo cual se recomienda consultar la “Guía para la Elaboración de la Cartografía de Planes Reguladores” para su adecuada elaboración y presentación. Para asegurar la calidad de la información, se recomienda validar el Mapa Base con el **Órgano Local de Planificación Territorial**. La validación es crucial para garantizar que el Mapa Base refleje la realidad territorial, asegurando su confiabilidad como herramienta de planificación para los pasos posteriores en la elaboración del Plan Regulador.



La elaboración del **Mapa Base** se trata de una representación cartográfica que incluye tanto el **Área Total del Cantón** como el **Área de Planificación** específica. Este funciona como soporte para la elaboración de los diferentes productos entregables del Plan Regulador y es clave para desarrollar los análisis que guiarán las decisiones sobre zonificación y estrategias de desarrollo territorial.

Figura 21. Elaboración del Mapa Base

2.8. ETAPA 3: INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE AMBIENTAL EN INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Para la incorporación de la variable ambiental en instrumentos de planificación territorial, como lo es el Plan Regulador, se debe coordinar la elaboración de los Estudios de la incorporación de la variable ambiental en un Plan de Ordenamiento Territorial (**EIVA-POT**), según los requerimientos definidos en el Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE, sus reformas o normativa que le sustituya.

La SETENA es el ente que regula los aspectos técnicos y procedimentales vinculados a la incorporación de la variable ambiental en la propuesta de los planes reguladores cantonales, planes reguladores costeros y otros instrumentos de ordenamiento territorial, y emitir posteriormente la aprobación de la viabilidad ambiental. Compete a la Municipalidad respectiva gestionar su solicitud ante dicha instancia, con el apoyo del Equipo Planificador, cuando se trate de una Formulación o Actualización del Plan Regulador; en caso de Modificación, se debe contar con un documento emitido por la SETENA que señale que la propuesta no altera la Viabilidad Ambiental ya otorgada.

Para efectos del contenido del presente Manual, la implementación de los EIVA-POT propone un procedimiento más claro y ágil para la tramitación de la variable ambiental en los Planes Reguladores, mediante el establecimiento de medidas para gestionar las condicionantes ambientales dentro del marco del ordenamiento jurídico. Su objetivo es garantizar que los planes de ordenamiento territorial contemplen la protección de los recursos naturales y la biodiversidad; así como la incorporación de acciones orientadas a la adaptación y mitigación del cambio climático, a salvaguardar la vida humana, mantener y promover una mejor calidad de vida, aumentar la resiliencia y seguridad de las comunidades y de los ecosistemas.

El Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE determina **dos posibles metodologías para la elaboración de los EIVA-POT**: la primera relacionada al análisis del Índice de Fragilidad Ambiental (EIVA-POT-IFA, Anexo N.º1); y la segunda asociada a tres elementos, siendo el Diagnóstico Ambiental, el Resumen de Información Complementaria y el Informe de Medidas para gestionar las condicionantes ambientales (EIVA-POT-DAM-RIC-IME, Anexo N.º2).

Además, dispone también en anexos del Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE **otros insumos** a observar, el Procedimiento Técnico para la modificación de la variable ambiental aprobada en planes de ordenamiento territorial: **Modificaciones de los EIVA-POT** (Anexo N.º3); las *Guías de presentación de los estudios ambientales de los EIVA-POT*, según la metodología seleccionada (Anexo N.º4); y el Manual de revisión empleado por la SETENA para los estudios ambientales de los EIVA-POT (Anexo N.º5). **(Ver Figura 22)**

Metodologías para la elaboración de los EIVA-POT



La **Incorporación de la Variable Ambiental** se realiza conforme al Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE; que determina **dos posibles metodologías** para la elaboración de los Estudios de la incorporación de la variable ambiental en un Plan de Ordenamiento Territorial (EIVA-POT). Además, dispone de otros **tres insumos relevantes** que acompañan su gestión: un procedimiento técnico para la modificación de la Variable Ambiental, guías de presentación de los estudios ambientales y el Manual de revisión empleado por la SETENA.

Figura 22. Incorporación de la Variable Ambiental

El *Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial*, Decreto Ejecutivo N.º44710-MINAE estipula su entrada en vigor a partir del 18 de agosto del 2025, por lo que su contenido es aplicable para toda nueva propuesta de Plan Regulador que inicie gestiones ante la SETENA en dicha fecha. Adicionalmente, contempla por medio de **disposiciones transitorias** escenarios asociados a normativa derogada, promulgada de previo:

- Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación del Impacto Ambiental (Manual de EIA)-Parte III, Decreto Ejecutivo N.º32967-MINAE
- Reglamento de la transición para la revisión y aprobación de Planes Reguladores, Decreto Ejecutivo N.º39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR
- Especificaciones para Cartografía de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo N.º42696-MINAE

A continuación, se enlistan tales condicionantes asociadas a contextos temporales previos a la entrada en vigor del D.E. N.º44710-MINAE, que debe verificar el Gobierno Local con la SETENA, según su contexto:

- Los **expedientes en trámite** ante la SETENA, que para el momento en que procede la aplicación del Decreto N.º44710-MINAE **no cuentan con resolución final**, se rigen por la normativa anterior, según corresponda.
- Los Gobiernos Locales que **iniciaron o contrataron estudios** al amparo de los Decretos N.º32967-MINAE y N.º42696-MINAE, que **no hayan ingresado** a la SETENA, tienen un plazo de **12 meses** a partir de la fecha de entrada en vigor del Decreto N.º44710-MINAE, para que sean presentados ante dicha instancia para su evaluación.
- Los Gobiernos Locales que cuenten con **IFA aprobados** aplicando el Decreto N.º39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR, tienen un plazo de **12 meses** a partir de la fecha de entrada en vigor del Decreto N.º44710-MINAE, para entregar a la SETENA el Análisis de Alcance Ambiental y el Reglamento de Desarrollo Sostenible, en aplicación del Decreto Ejecutivo 32967-MINAE.
- Los Gobiernos Locales que cuenten con **IFA aprobados** aplicando el Decreto N.º39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR, tienen un plazo de **12 meses** a partir de la fecha de entrada en vigor del Decreto N.º44710-MINAE, para para completar la entregar a SETENA el Análisis de Alcance Ambiental y el Reglamento de Desarrollo Sostenible, en aplicación del Decreto Ejecutivo 32967-MINAE.
- Los Gobiernos Locales que **iniciaron o contrataron estudios y herramientas de agilización** al amparo del Decreto N.º39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR, que para la fecha de entrada en vigor del Decreto N.º44710-MINAE **no hayan ingresado a la SETENA**, tienen a partir de ese momento un plazo de **12 meses** para terminar de elaborar y presentar lo correspondiente ante dicha instancia. De tratarse de una **gestión segmentada**, una vez que se tenga la aprobación de los **IFA**, se define un plazo de **12 meses** para entregar a la SETENA el Análisis de Alcance Ambiental y el Reglamento de Desarrollo Sostenible, en aplicación del Decreto Ejecutivo 32967-MINAE.

- Los Gobiernos Locales con Planes Reguladores que **cuentan con viabilidad ambiental**, e iniciaron gestiones de **actualización o modificación** ante la SETENA **previo** a la puesta en vigencia del Decreto N.º44710-MINAE, se deben tramitar según los lineamientos de las regulaciones anteriores.

Se advierte que, en caso de que las instancias con autoridad y competencia en materia ambiental modifiquen los mecanismos para la gestión de la Variable Ambiental, y consecuentemente el proceso para la obtención de la Viabilidad Ambiental de la propuesta del Plan Regulador, se debe dar cumplimiento a los nuevos procedimientos que se estipulen, según la respectiva normativa que les de sustento.

2.8.1. EIVA-POT: Metodología Índice de Fragilidad Ambiental

Este método de análisis determina las cargas ambientales en el Área de Planificación, que contempla su condición de fragilidad natural, la carga ambiental inducida y la capacidad de absorción de la carga ambiental adicional, según la demanda de recursos. Involucra la integración de información multidisciplinaria disponible de forma documentada, y trabajo de campo directo e investigativo, si así lo determina el Gobierno Local y las personas profesionales contratada para efectuar los EIVA-POT. **(Ver Figura 23)**

Para el desarrollo de la metodología se categorizan los IFA' en **cuatro ejes** de información ambiental fundamental: **Geológico, Biológico, Aspectos Edafológicos, Cambio Climático**; dando como resultado por cada eje en forma individual una sobreposición de variables y una clasificación de fragilidad. Los productos que se generen de la aplicación de esta metodología, que no representan elementos para la definición de zonas de prohibición del uso de la tierra, se respaldan con una Ficha Técnica Explicativa, según lo establece la SETENA.

Para este procedimiento, el Decreto N.º44710-MINAE define además requerimientos sobre el área de estudio y la escala que se debe aplicar para los productos cartográficos que se generen; así como una clasificación de esta según los siguientes criterios de categorización: IFA Muy Altos (categoría V color rojo); IFA Altos (categoría IV color naranja); IFA Moderados (categoría III color amarillo); IFA Bajos (categoría II color verde claro); Muy Bajos (categoría I color verde oscuro).

A continuación, se enlistan los componentes para cada eje de información ambiental:

2.8.1.1. IFA Geológico

Lleva relación con información geológica (litología, estratigrafía y estructuras asociadas), así como con los insumos para poder ser obtenida: unidades geológicas, unidades geomorfológicas, características hidrogeológicas y la susceptibilidad a amenazas naturales (sismicidad local, movimientos en masa, volcánica, potencial afectación por tsunamis e inundación). Establece áreas cartografiables que identifican las fragilidades existentes en el territorio, desde el punto de vista geológico.

El IFA Geológico se conforma de los siguientes factores:

- Geodinámico Externo
- Recurso Hídrico
- Amenazas Naturales

2.8.1.2. IFA Biológico

Comprende la integración de aspectos biológicos del área de estudio, tomando en cuenta material cartográfico colectado en el campo, información técnica disponible en publicaciones y mapas oficiales, inventarios de especies, así como la aplicación de regulaciones de protección ambiental definida para diferentes categorías de espacios geográficos.

El IFA Biológico se conforma de las siguientes variables:

- Tipo de Cobertura Vegetal
- Categorías de Manejo
- Biodiversidad
- Corredores Biológicos
- Conectividad.

2.8.1.3. IFA Aspectos Edafológicos

Corresponde con la información básica de aspectos edafológicos que se requiere obtener; se relaciona con la manera en que el ser humano está empleando el recurso suelo, especialmente en largos periodos, la relación actual entre sociedad y medio ambiente, así como los criterios que respaldan la planificación futura del desarrollo sostenible y el ordenamiento del territorio. El IFA de Aspectos Edafológicos incluye el abordaje de los siguientes aspectos:

- Información sobre suelos y aspectos edafológicos para ordenamiento territorial
- Tipo de suelo y capacidad de uso de la tierra
- Zonificación de tipos de suelo

Se debe seguir la Metodología para la Determinación de la Capacidad de Usos de las Tierras Agroecológicas de Costa Rica, Decreto Ejecutivo N.º41960-MAG-MINAE, incluyendo la categorización oficial allí definida, hasta la de unidades de manejo.

2.8.1.4. Efectos del cambio climático

Considera los eventos de corto o largo plazo que se originan por el calentamiento de la atmósfera del planeta Tierra debido a la afectación humana por la emisión acelerada de gases de efecto invernadero. Incluye el estudio de efectos a corto plazo, como tormentas, huracanes, erosión, sequías e incendios forestales; y a largo plazo, como desertificación, degradación de ecosistemas por causas naturales, cambios del nivel del mar, entre otros.

El análisis de los efectos de cambio climático contempla los siguientes elementos:

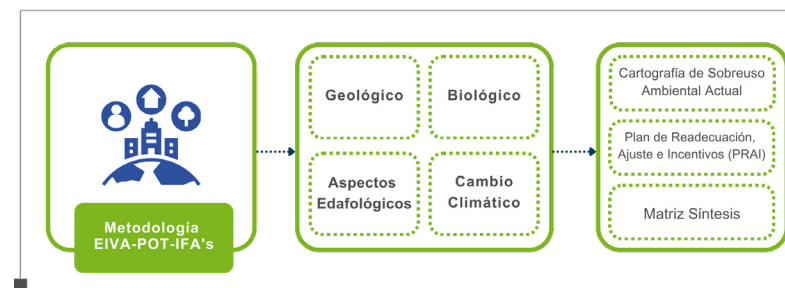
- Afectaciones potenciales por cambio relativo del nivel del mar
- Afectaciones potenciales por sequía y desertificación
- Información de proyecciones de escenarios de cambio climático
- Zonas de vida, incluyendo los datos climáticos y bioclimáticos más recientes

Se debe analizar la información generada por el Instituto Meteorológico Nacional u otras fuentes internacionales de datos, en su versión más actualizada.

El procedimiento técnico que propone la metodología para la elaboración de los **EIVA-POT por medio del análisis de los IFA**, determina dentro de su estructura, además de los cuatro ejes de información ambiental fundamental antes citados, los **subsiguientes componentes**:

- Cartografía de Sobreuso Ambiental Actual
- El Plan de Readecuación, Ajuste e Incentivos (PRAI)
- Matriz Síntesis

Índices de Fragilidad Ambiental



Para el desarrollo de la metodología se categorizan los IFA's en cuatro ejes de información ambiental fundamental: Geológico, Biológico, Aspectos Edafológicos, Cambio Climático; así como la interacción de estos datos. Además, contempla la Cartografía de Sobreuso Ambiental Actual, el Plan de Readecuación, Ajuste e Incentivos (PRAI) y la Matriz Síntesis.

Figura 23. Metodología EIVA-POT-IFA

2.8.2. EIVA-POT: Metodología Diagnóstico Ambiental - Resumen de Información Complementaria - Informe de Medidas para gestionar las condicionantes ambientales (DAM-RIC-IME).

Este método de análisis está compuesto por tres elementos, cuyas fuentes de datos sugiere el propio Decreto Ejecutivo N.º41960-MAG-MINAE, enfatizando el apremio de que se trate de información precisa y actualizada:

- Diagnóstico Ambiental (DAM)
- Resumen de Información Complementaria (RIC)
- Informe Medidas para gestionar las condicionantes ambientales (IME)

Los EIVA-POT en esta metodología presentan una tipología de variables ambientales que se dividen en las siguientes tres categorías

- **Variables generales.** Corresponden a aquellas que debe obligatoriamente contener el EIVA-POT bajo la presente metodología; a continuación, se enlistan:

- Vulnerabilidad del acuífero a la contaminación
- Recarga acuífera
- Amenaza de inundación
- Cobertura biótica (de flora) y Biodiversidad
- Amenaza de sequía

- **Variables condicionales.** Son aquellas que se deben incorporar en el EIVA-POT, siempre que estén presentes en el área a planificar; de no ser así, debe aportarse la justificación técnica de su exclusión. Las siguientes se consideran variables condicionales:

- Capacidad de uso de las tierras agroecológicas
- Susceptibilidad a los movimientos en masa
- Amenaza volcánica
- Amenaza de tsunamis
- Corredores biológicos
- Amenaza de aumento del nivel medio del mar

- **Variables adicionales.** Aquellas distintas a las generales y condicionales, que el gobierno local y su equipo planificador considera relevante incorporar en su análisis para efectos de la planificación del territorio, con el respectivo respaldo técnico; por ejemplo, paisaje, islas de calor, fallas geológicas, patrimonio arqueológico, territorios indígenas, trama verde, rutas de conectividad, áreas de transición, amortiguamiento de áreas silvestres protegidas, erosión costera y licuefacción, uso de territorio por especies migratorias.

SETENA revisa y analiza la inclusión de variables adicionales; pueden ser rechazadas por tal instancia por incumplimientos de los siguientes criterios:

- Presenta una condición ambiental que puede vincularse con el ordenamiento territorial.
- Es independiente de las variables generales y condicionales.
- Presenta marco teórico explicativo y metodología de cálculo.

A continuación, se detallan los elementos que conforman la metodología de los EIVA-POT-DAM-RIC-IME: **(Ver Figura 24)**

2.8.2.1. Diagnóstico Ambiental (DAM)

Se elabora como parte integral de la etapa de Diagnóstico Territorial del MAPRIOT, y tiene como finalidad conocer el detalle de la situación ambiental del área a planificar, a través de la recopilación y generación de información sobre las variables que contemplan los EIVA-POT, el estudio de las condicionantes ambientales, sus características, y los conflictos de uso de la tierra existentes.

EL DAM se compone de dos insumos:

- El **Análisis de las variables del EIVA-POT**, donde se realiza una descripción de las variables generales, condicionales y adicionales incluidas en el estudio; incluye el análisis metodológico y un archivo cartográfico de cada variable.
- El **Análisis del DAM**, que se realiza una vez concluido la evaluación ambiental de las variables; identifica y genera un detalle técnico y archivos cartográficos sobre el uso actual de la tierra, las condicionantes legales para el desarrollo, la modalidad de uso de la tierra, fuentes de información de las variables y su cálculo.

EL DAM contempla además el análisis de la vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación, recarga acuífera, amenaza de inundación, cobertura de flora (biótica), amenazas de sequías.

En complemento, el DAM define una serie variables condicionales, donde se tiene la capacidad de uso de las tierras agroecológicas, susceptibilidad a los movimientos en masa, amenaza volcánica, de

tsunamis, aumento del nivel medio del mar; es posible incorporar variables adicionales, según se identifiquen en el territorio.

2.8.2.2. Resumen de Información Complementaria (RIC)

Corresponde a información que trasciende el ámbito ambiental, de interés para la SETENA en lo que respecta a la incorporación de la variable ambiental en la propuesta del Plan Regulador. Se extrae de los hallazgos más relevantes del diagnóstico territorial y de la zonificación que se propone; es decir, para formular el RIC es necesario contar con una propuesta de plan regulador terminada.

Contempla los efectos de las presiones del desarrollo que fueron considerados en el área a planificar, lo proyectos de infraestructura pública con incidencia en el desarrollo del territorio, así como otras intervenciones que afecten la modalidad de uso de la tierra.

Con la información mencionada, se inicia con el proceso de incorporación de la variable ambiental en la zonificación propuesta, para lo que se deben considerar los resultados obtenidos en la Modalidad de uso de la tierra del DAM, donde se identifiquen las áreas que presentarían usos no acordes, acordes y usos acordes con potencial; se busca minimizar el uso no acorde, mitigándolo cuando sea legalmente posible, y promover el uso acorde o uso acorde con potencia.

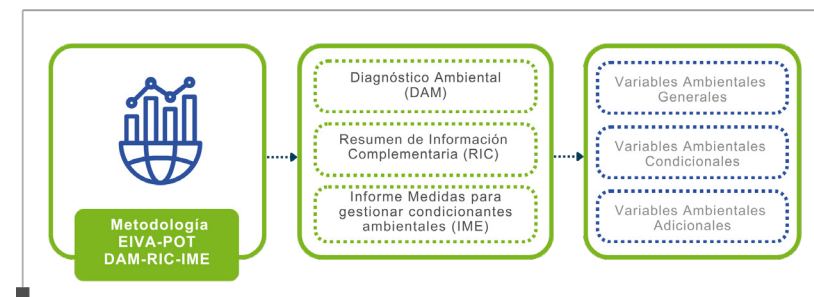
2.8.2.3. Informe de Medidas para gestionar las condiciones ambientales (IME)

A través del IME se verifica que las medidas para gestionar las condiciones ambientales presentes en el territorio están incluidas en la propuesta de zonificación y demás normativa de la propuesta del Plan Regulador.

Contiene las **medidas que fueron incorporadas** para gestionar las condiciones ambientales identificadas en el DAM, detallando las variables condicionales y las medidas presentes por cada zona; y las **disposiciones donde fueron incorporadas** en la propuesta normativa del Plan Regulador, indicando los reglamentos, artículos, incisos, tablas o demás contenido específico donde se plasman.

En su conclusión, el **IME solicita que se incorpore la variable ambiental** en la propuesta del Plan Regulador; con la zonificación propuesta en el RIC y la resolución de la variable ambiental otorgada, procede continuar ante el INVU y demás instituciones competentes al proceso de aprobación de Planes Regulares.

Análisis de Alcance Ambiental



Esta metodología de análisis se compone de **tres elementos**: Diagnóstico Ambiental (DAM), el Resumen de Información Complementaria (RIC) y el Informe Medidas para gestionar las condicionantes ambientales (IME). Con este método los Estudios de la incorporación de la variable ambiental en un Plan de Ordenamiento Territorial (EIVA-POT) presentan una **tipología de variables ambientales** que se categorizan en generales, condicionales y adicionales.

Figura 24. Metodología EIVA-POT-DAM-RIC-IME

2.9. ETAPA 4: DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

La Etapa 4: Diagnóstico Territorial establece las bases del Plan Regulador al ofrecer una evaluación detallada de la situación actual del territorio, proporcionando una visión integral de sus características, problemas y potencialidades. El Diagnóstico Territorial responde a la pregunta esencial: **¿Dónde estamos?**; su objetivo es ofrecer un panorama claro del estado del Área de Planificación, identificando los recursos disponibles y las necesidades de intervención para orientar el desarrollo territorial de manera precisa y eficiente, con estrategias adaptadas a las particularidades del territorio.

Este apartado se organiza en tres numerales: **Recopilación y Sistematización de Datos**, donde se reúne la información base; **Análisis de la Situación Actual**, que evalúa las variables del territorio desde los ejes social, físico-espacial, económico, político-institucional y jurídico; y **Resultados del Diagnóstico**, que sintetiza los hallazgos

para apoyar la toma de decisiones en la propuesta del Plan Regulador. El objetivo es obtener una visión clara del estado actual del área, considerando la calidad y disponibilidad de los recursos para orientar eficazmente el desarrollo territorial.

Los productos **entregables** de esta Etapa, asociados a los numerales mencionados, corresponden al **Informe del Diagnóstico Territorial**, que comprende los resultados del análisis por eje y el análisis integral, así como el **Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial**. (Ver Figura 25)

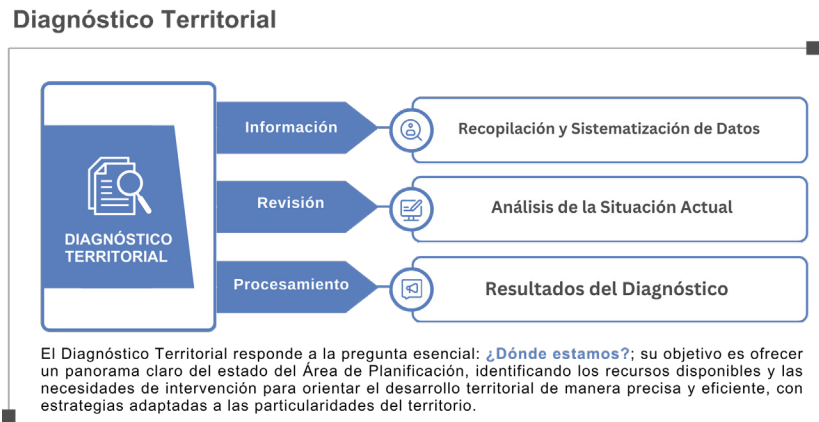


Figura 25. Diagnóstico Territorial

2.9.1. Recopilación y Sistematización de Datos

Para el Diagnóstico Territorial, el proceso de recopilación y sistematización de datos constituye el primer paso, esencial para sentar las bases de los análisis posteriores. Este apartado aborda la recolección y organización de información relevante a través de distintas herramientas y metodologías, incluyendo el levantamiento de campo, la integración de Sistemas de Información Geográfica (SIG), y la descripción detallada de los componentes físicos y sociales del territorio.

2.9.1.1. Fuentes y Metodologías de Recolección de Datos

Para la recolección de datos territoriales se utilizan Sistemas de Información Geográfica (SIG) y visitas de campo. Los SIG permiten capturar y analizar datos espaciales de alta precisión, mientras que las visitas de campo aportan observación directa de condiciones críticas del territorio, integrando así tecnología e investigación para un diagnóstico completo.

- **Sistemas de Información Geográfica (SIG):** El uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) facilita la recolección, almacenamiento y visualización de datos espaciales. Para la recopilación de información territorial, se recomienda utilizar software de SIG libre o licencia de paga, de acuerdo con las capacidades de la municipalidad o empresa consultora.

Se pueden obtener imágenes aéreas mediante Vehículos Aéreos No Tripulados (VANT), como drones, o a través de plataformas nacionales oficiales. Estas imágenes permiten capturar información espacial de alta precisión y son fundamentales para comprender la distribución física del territorio. La operación de esta tecnología debe ser realizada por profesionales en geografía, cartografía o áreas afines, quienes pueden analizar y representar los datos de forma gráfica, facilitando la visualización de los elementos territoriales para la toma de decisiones en el área de planificación.

- **Visitas de Campo:** Las visitas de campo permiten observar y documentar directamente aspectos clave del territorio, proporcionando información detallada sobre las condiciones reales de cada sector. Durante estas visitas, el Equipo Planificador puede identificar situaciones críticas, como zonas con riesgos naturales, estado de la infraestructura y servicios. Los datos obtenidos en campo se sistematizan y organizan para respaldar los análisis y diagnósticos posteriores.

2.9.1.2. Componentes de Datos Específicos para el Diagnóstico Territorial

En este numeral se detallan los componentes específicos recomendados para abordarse dentro del apartado de recopilación y sistematización de datos. Cada uno de estos elementos contribuye a construir

una visión completa del estado actual del territorio y constituye una base sólida para los análisis en el diagnóstico territorial. **(Ver Figura 26)**

- **Actualización de Campo y Montaje en el Sistema de Información Geográfica (SIG):** Este proceso implica la recopilación de datos espaciales detallados a través de imágenes aéreas y otras fuentes. Estos se integran en el sistema de SIG, lo cual permite visualizar con precisión la distribución y características territoriales. Esta información espacial es fundamental para mapear y analizar las diferentes zonas del Área de Planificación, así como para identificar patrones de uso y ocupación actual del suelo.
- **Levantamiento de Campo del Uso de Suelo:** Consiste en la inspección directa del área de planificación para registrar el uso actual del suelo y su distribución. Se identifican las actividades predominantes, como áreas comerciales, residenciales, industriales, agropecuarias, forestales, turísticas y de conservación, entre otros. Este análisis permite estructurar un modelo de desarrollo acorde con las características actuales del territorio y facilita la creación de un mapa de uso actual que refleja los patrones de ocupación del suelo.
- **Actualización de la Infraestructura Existente:** Esta actividad se enfoca en revisar y actualizar la información sobre las infraestructuras existentes en el Área a Planificar. Se incluyen elementos como sistemas de transporte, redes de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, como también su tratamiento, drenajes y servicios eléctricos. La recopilación de estos datos permite evaluar la capacidad de las infraestructuras actuales y determinar la necesidad de futuras intervenciones en función del desarrollo del territorio.
- **Análisis de la Estructura Urbana:** El análisis de la estructura urbana implica evaluar la disposición y conectividad de los componentes urbanos, como áreas de comercio, industria y vivienda. Esto permite identificar patrones de desarrollo, morfología urbana y áreas de concentración. Se estudian también aspectos de infraestructura vial, conectividad entre las distintas zonas y accesibilidad. Este análisis es fundamental para comprender la organización y funcionamiento del suelo urbanizado, así como para planificar mejoras en términos de accesibilidad y conectividad.

- **Datos de Demografía y Estructura Social:** El análisis demográfico proporciona información sobre el perfil poblacional del área de planificación, incluyendo su distribución por edad, sexo, nivel socioeconómico, población migrante, seguridad ciudadana y otros indicadores relevantes con necesidades básicas. Estos datos se obtienen del último Censo Nacional y de proyecciones demográficas actualizadas, lo cual permite evaluar tendencias de crecimiento y establecer planes acordes a las necesidades de la población.
- **Servicios de Salud y Educación:** La recopilación de información sobre los servicios de salud y educación en el Área de Planificación es fundamental para prever el acceso de la población a estos servicios. En el diagnóstico, se evalúa la cobertura de estos servicios, así como la ubicación de centros de salud como: clínicas, EBAlS, CEN, CINAI, CECUDI, IAFA, consultorios, entre otros; y escuelas u otras instalaciones educativas tales como: guarderías, escuelas, colegios, universidades, entre otros. Esta información permite identificar necesidades de infraestructura para garantizar que la población cuente con servicios adecuados.
- **Condición de Vivienda:** El análisis de la condición de vivienda se enfoca en evaluar las características habitacionales del área de planificación. Se identifican los tipos de viviendas, como unifamiliares, multifamiliares, urbanizaciones, conjuntos residenciales, proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, así como las condiciones de infraestructura sus servicios básicos; como también, asentamientos informales, irregulares, áreas residenciales en estado de deterioro y estructuras inhabitables.
- **Servicios Comunes Existentes:** Este componente incluye la identificación de los servicios comunales disponibles en el Área de Planificación, como áreas de parque, juegos infantiles, áreas verdes, plazas y facilidades comunales tales como centros educativos, centros de salud, instalaciones deportivas, centros comunales, centros culturales, bibliotecas públicas, museos, mercados públicos, centros de cuido y cualquier otro espacio similar orientado al uso y beneficio colectivo.

Recopilación y Sistematización de Datos para el Diagnóstico Territorial



Figura 26. Recopilación y Sistematización de Datos

2.9.2. Análisis por Ejes de la Situación Actual

El análisis de los elementos que compone cada eje implica la descripción textual de la situación actual de cada tema, así como elementos gráficos, de ser requeridos para la comprensión de esta. Involucra una diversidad de temas, cuyo estudio se encuentra directamente relacionado con los elementos que debe contener el Plan Regulador, según lo dispone la Ley de Planificación Urbana en su versión vigente, que implica el estudio de la población, el uso del suelo y su distribución en el territorio, circulación, servicios comunales y públicos, vivienda, renovación urbana y ambiente. Dentro del levantamiento de esta información, se debe incluir la participación ciudadana como eje transversal, según la estrategia propuesta. **(Ver Figura 27)**

Análisis por Ejes de la Situación Actual



Figura 27. Análisis por Ejes de la Situación Actual

2.9.2.1. Eje Social

Contempla la estructura socio demográfica como un objeto de estudio relevante, debido a su relación con la calidad, cobertura y distribución de los servicios de infraestructura pública, así como las densidades y concentraciones de población en el territorio; este eje plantea una serie de variables que deben ser analizadas por parte del equipo planificador.

Dentro de los aspectos a analizar, se tiene el tamaño y estructura actual de la población en el área a planificar, según lo establece el inciso b) del artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana; además, las proyecciones y tendencias de su crecimiento que determina el inciso c) del artículo 30 de ese mismo cuerpo normativo. Si se está ante un aumento o descenso del número de habitantes, las posibles causas que generan ese cambio, y si atañen a una situación del cantón o de la realidad país como son los procesos migratorios.

Además, examinar la concentración y distribución de la población en áreas urbanas y rurales; de desigualdad territorial, los asentamientos irregulares, informales o en zonas con potencial de riesgo por amenazas naturales; el acceso y calidad de servicios públicos indispensables, de vivienda e infraestructura pública. Este análisis busca orientar la toma de decisiones sobre posibles intervenciones en el territorio, identificando la necesidad de reorganizar la localización de la población actual mediante propuestas de zonificación y ajustes en las densidades habitacionales, con el fin de propiciar un desarrollo urbano más equilibrado y seguro.

Otro de los aspectos a considerar son los movimientos migratorios de la población desde y hacia el área a planificar, con el objetivo de identificar si se está ante un espacio expulsor o atractor de habitantes, y fijar acciones que se pretendan tomar para frenar o consolidar ese movimiento poblacional, según los intereses del gobierno local.

En congruencia con lo anterior, asociado al Eje Social se debe contar al menos con los siguientes insumos, según los numerales antes citados de la Ley de Planificación Urbana:

- **Diagnóstico de Población:** Incluye el estudio de datos demográficos más recientes del área a planificar por distrito, como población total, distribución por edad y sexo, población por zona urbana y rural, tasas de crecimiento, y otras estadísticas relevantes que ayuden a comprender la composición y dinámica poblacional del área a planificar.
- **Análisis Cultural y Social del Territorio:** Involucra el análisis de información sobre las características culturales, históricas y sociales de la población dentro del área a planificar. Este estudio debe contemplar, entre otros aspectos, una síntesis de la historia del cantón, lo cual permite contextualizar de manera más adecuada el territorio al ofrecer una visión de la evolución de los usos del suelo, las estrategias de resiliencia ante eventos específicos, los procesos identitarios y otros elementos relevantes para una comprensión integral del entorno. Asimismo, se deben considerar las prácticas culturales dominantes, sitios históricos relevantes, estructura social, actores clave en el territorio desde el punto de vista comunal como económico y la relación de estos elementos con la distribución espacial de las comunidades.

Para el análisis de la materia comprendida en el Eje Social, se sugiere consultar la documentación con que cuentan las instancias a continuación, que ostentan competencia al respecto:

- Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC)
- Ministerio de Seguridad Pública (MSP)
- Ministerio de Planificación y Política Económica (MIDEPLAN)
- Instituto de Desarrollo Rural (INDER)
- Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)
- Programa De Las Naciones Unidas Para el Desarrollo (PNUD)
- Fuentes propias del Gobierno Local

2.9.2.2. Eje Físico Espacial

Examina los aspectos naturales y artificiales que caracterizan actualmente el sistema territorial, considerando las diversas unidades,

elementos y procesos que lo conforman, el uso actual del territorio y su ocupación. Involucra la ubicación, morfología, patrones espaciales de crecimiento, características y funciones de las áreas urbanas y rurales.

Abarca el estudio de la conectividad entre dichos centros, la infraestructura vial, ubicación, accesos, condiciones para la movilización en el territorio, incluyendo el transporte público. Además, abarca el análisis de la cobertura, estado, demanda y calidad de las facilidades comunales, servicios públicos, así como las áreas verdes.

El contenido de la materia que contempla el análisis de este eje se deriva de disposiciones determinadas en los incisos b), c), d), e), f) y g) del artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana, y el inciso a) del artículo 29 de la Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554; motivo por el que se definen los siguientes insumos mínimos que se deben presentar como parte de un documento escrito:

- **Informe del Uso Actual del Suelo:** Análisis detallado y contextualizado del uso actual del suelo, considerando las áreas urbanas, no urbanas y de expansión. Se debe enfocar en la situación y distribución de terrenos destinados a vivienda, comercio, industria, educación, recreación y otros usos públicos; así como identificar las áreas agrícolas y pecuarias con sus categorías, ubicación de los distritos de riego y avenamiento cuando así corresponda; ubica las Áreas Silvestres Protegidas y otras áreas no urbanas. Incluye además un análisis de la estructura urbana, áreas de protección forestal, áreas de riesgo por amenazas naturales, pendientes; patrones de crecimiento urbano, morfología, el costo del suelo, y la consideración de Áreas Bajo Régimen Especial. Identifica cada elemento en el área a planificar, categorizando el uso actual del suelo.
- **Informe de Asentamientos Informales e Irregulares:** Síntesis y detalle de la ubicación y área de los asentamientos informales e irregulares detectados, indicando la cantidad aproximada de familias, condiciones de vida, accesibilidad a servicios básicos, equipamiento urbano, conectividad con los sectores aledaños, y otros datos socioeconómicos relevantes.
- **Informe de Intervención Potencial por Renovación Urbana:** Descripción de cada área identificada con potencial para ser intervenida por medio de renovación urbana a través de su conservación, rehabilitación o remodelación, y su vínculo con el tejido urbano.

- **Estudio Básico de Circulación y Transporte:** Análisis comprensivo de la circulación actual del área a planificar, identificando las vías públicas de la Red Vial Nacional y Cantonal, y las rutas del transporte público y privado. Debe incluir la localización en el área a planificar de terminales de transporte (como estaciones de buses, de trenes, paradas de taxis, puertos o muelles, aeropuertos y otros puntos de intercambio), y las principales rutas de circulación, destacando flujos vehiculares y peatonales significativos.
- **Informe de Servicios Públicos:** Detalla la situación actual de los servicios públicos en el área a planificar; abarca aspectos como la capacidad, la eficiencia, la cobertura y el estado de conservación de infraestructuras clave como agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario, hidrantes, gestión de residuos, así como cualquier otro de importancia análoga; muestra además problemáticas como brechas en la cobertura y áreas críticas que necesitan intervención urgente o futura expansión.
- **Informe de Servicios Comunes:** Ubica y describe las áreas destinadas a servicios comunes dentro del área a planificar, incluyendo áreas de parque, juegos infantiles, áreas verdes, plazas y facilidades comunes tales como centros educativos, centros de salud, instalaciones deportivas, centros comunes, centros culturales, bibliotecas públicas, museos, mercados públicos, centros de cuidado y cualquier otro espacio similar orientado al uso y beneficio colectivo; además, debe señalar la capacidad actual de estas instalaciones y su relación con la población servida.
- **Informe de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre:** Análisis de cada espacio público existente y con potencial, incluyendo su capacidad, restricciones legales, infraestructura de servicios disponibles, y recomendaciones para su uso en actividades comerciales temporales; identifica su ubicación en el área a planificar.

Para el análisis de la materia comprendida en el Eje Físico Espacial, se sugiere consultar la documentación con que cuentan las instancias a continuación, que ostentan competencia al respecto:

- Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT)
- Ministerio de Salud (MINSAL)
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)
- Ministerio de Educación (MEP)
- Ministerio de Seguridad Pública (MSP)
- Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG)
- Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)
- Instituto de Desarrollo Rural (INDER)
- Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA)
- Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA)
- Comisión Nacional de Emergencias (CNE)
- Fuentes propias del Gobierno Local
- Asociaciones Administradoras de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunes (ASADA)

2.9.2.3. Eje Económico

Contempla el modelo de desarrollo y competitividad del territorio objeto de estudio, además del análisis del mercado del suelo como un componente central en la planificación urbana y el ordenamiento territorial, al ser determinante en aspectos tales como acceso a la vivienda, tenencia de la tierra, informalidad, entre otros.

Además, aborda el estudio de realidades sociales ligadas a la situación económica y laboral de la población presente en el territorio, con el objetivo adicional de identificar posibles fuentes generadoras de empleo.

Lo anterior considerando una de las funciones asociadas a la planificación urbana, de buscar la adecuada distribución de la población y las actividades económicas en el área a planificar, según lo establece el inciso b) del artículo 2 de la Ley de Planificación Urbana, así como el inciso c) de su artículo 16. Por tanto, asociado al Eje Económico se debe contar al menos con el siguiente insumo, según los numerales antes citados:

- **Informe de Diagnóstico Económico:** Proporciona un análisis de la situación económica del área de estudio, identificando las principales actividades económicas, los sectores productivos presentes en el territorio, la distribución de las áreas industriales y comerciales, las áreas de actividad agropecuaria y turística, entre otras, según corresponda en el área a planificar. Debe analizar el valor del suelo urbano y rural, valores de terrenos por zonas homogéneas y estructura productiva, fuerza de trabajo, empleo y población económicamente activa, como también la tendencia del mercado del suelo y la tenencia de la tierra. También debe considerar la contribución de estos sectores al desarrollo económico local y regional, la interrelación con el uso del suelo, y cómo tales factores económicos pueden influir en la elaboración posterior de la Política para la propuesta del Plan Regulador.

Para el análisis de la materia comprendida en el Eje Económico, se sugiere consultar la documentación con que cuentan las instancias a continuación, que ostentan competencia al respecto:

- Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT)
- Ministerio de Economía Industria y Comercio (MEIC)
- Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC)
- Fuentes propias del Gobierno Local

2.9.2.4. Eje Político Institucional

Este análisis contempla el funcionamiento y operatividad, en términos de eficiencia y eficacia, de las instancias de nivel local, regional y nacional con respecto al territorio y sus habitantes; examina además las capacidades municipales para el control del área a planificar, estructuras organizativas, carencias y necesidades estructurales de la administración para dar gestión al territorio. Su abordaje debe contener el siguiente insumo mínimo, en atención al inciso a) del artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana.

- **Informe Político Institucional:** Examina la estructura política e institucional que influye en la planificación y administración del área a planificar. Describe todas las entidades políticas, administrativas, gubernamentales, culturales, ambientales, sociedad civil y demás

actores sociales involucradas en el territorio, incluyendo los niveles de gobierno local, regional y nacional que tienen competencia directa. Describir la capacidad de estas entidades para implementar políticas y regulaciones, gestionar proyectos y colaborar entre diferentes niveles de gobierno y enlistar las políticas públicas actuales que impactan la planificación y el desarrollo del área, incluyendo su eficacia y áreas de mejora.

Para el análisis de la materia comprendida en este Eje, se sugiere consultar la documentación con que cuentan las instancias a continuación, que ostentan competencia al respecto:

- Ministerio de Planificación y Política Económica (MIDEPLAN)
- Instituto de Desarrollo Rural (INDER)
- Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM)
- Presidencia de la República
- Fuentes propias del Gobierno Local

2.9.2.5. Eje Jurídico

Contempla la compilación del marco jurídico vigente y su relación con la estructura jurídica, que permite la interpretación de la materia legal vinculada a la planificación urbana y el ordenamiento territorial en sus diferentes ámbitos. En atención al inciso a) del artículo 16 de la Ley de Planificación Urbana, su abordaje debe contener el siguiente insumo mínimo:

- **Análisis Legal del Área a Planificar.** El informe debe revisar las leyes, decretos, reglamentos municipales, jurisprudencia y otras regulaciones que afectan directamente el desarrollo y uso del suelo en el territorio.

Para el análisis de la materia comprendida en el Eje Jurídico, se sugiere consultar la documentación con que cuentan las instancias a continuación, que ostentan competencia al respecto:

- Sistema Nacional de Legislación Vigente (SINALEVI)
- Poder Judicial
- Procuraduría General de la República (PGR)
- Sala Constitucional
- Fuentes propias del Gobierno Local

Además de las regulaciones de alcance nacional, es preciso verificar si se cuenta con cuerpos normativos asociados a las particularidades de cada territorio que me emiten a través de leyes y decretos ejecutivos.

2.9.3. Resultados del Diagnóstico Territorial

Tras la recopilación de información y su respectivo análisis, es recomendable como parte del Diagnóstico Territorial sistematizar en un apartado los principales hallazgos asociados a cada eje, según su categorización en potencialidades, limitantes, necesidades e impactos en el área a planificar. **(Ver Tabla 7).**

Categoría de Análisis	Descripción
Potencialidades	Condiciones que impulsen positivamente el desarrollo territorial
Limitantes	Condiciones que limiten el desarrollo territorial
Necesidades	Requerimientos indispensables para el desarrollo territorial
Impactos	Consecuencias positivas y negativas derivadas de la ocupación, uso y usufructo del Área de Planificación por diversos factores, agentes y actores sociales

Tabla 7. Categorías de Análisis del Diagnóstico Territorial

Esta sistematización y análisis involucra además la información generada de los Estudios de la Incorporación de la Variable Ambiental; de igual forma se deben contemplar los elementos de naturaleza ambiental inmersos en el Eje Físico Espacial, como las Áreas Silvestres Protegidas, áreas de protección forestal, áreas de riesgo por amenazas naturales.

Todos los hallazgos identificados se deben describir textualmente en un apartado titulado: **Análisis Integral del Diagnóstico Territorial**, el cual consiste en un **informe que sistematice los principales hallazgos** obtenidos durante el proceso de análisis, organizados por ejes temáticos (social, físico-espacial, económico, político-institucional y jurídico), categorizados como potencialidades, limitantes, necesidades e impactos. **(Ver Figura 28)**

Resultados del Diagnóstico Territorial

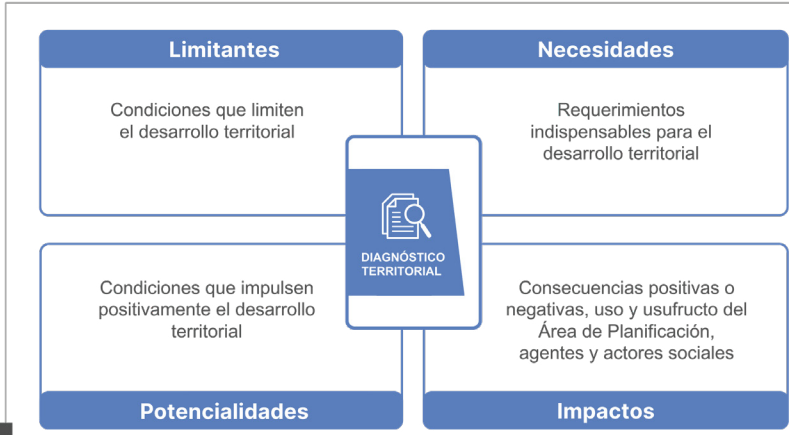


Figura 28. Resultados del Diagnóstico Territorial

2.9.4. Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial

Además del informe “Análisis Integral del Diagnóstico Territorial”, se deben incluir los elementos gráficos que respalden su contenido en el **Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial** compuesto por los siguientes mapas: Mapa de Asentamientos Informales e Irregulares, Mapa de Áreas de Renovación Urbana, Mapa de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre, Mapa de Circulación y Transporte, Mapa de Servicios Públicos, Mapa de Servicios Comunes y Mapa del Uso Actual del Suelo.

Estos insumos cartográficos son esenciales para la representación visual del diagnóstico y para la toma de decisiones del Plan Regulador. Para la elaboración del Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial se recomienda ajustarse a las especificaciones de la “Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores”. Para los mapas del Atlas Cartográfico se requiere utilizar como mínimo el tamaño de hoja “Tabloide”, correspondiente a medidas de 432mm de largo por 279mm de ancho, en donde se determina el uso adecuado para la representación de la información de manera detallada y comprensible. A continuación, se detalla el contenido correspondiente a los mapas: **(Ver Figura 29)**

- **Mapa de Uso Actual del Suelo:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que delimita y clasifica los predios de acuerdo con el uso que presentan en la actualidad. Este mapa refleja de manera integral la información obtenida en campo, complementada con registros catastrales y municipales, identificando entre otros los usos de comercio, industria, agricultura, institucional, residencial, urbanizaciones, conjuntos residenciales y proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio. Asimismo, señala las áreas en riesgo y las Áreas Bajo Régimen Especial. Cuando corresponda se incorporan los conos de aproximación de aeropuertos.
- **Mapa de Asentamientos Informales e Irregulares:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación, que delimita la ubicación de los asentamientos informales y de los asentamientos irregulares, incluyendo un análisis de las condiciones de vida, tales como la calidad de la vivienda, acceso a servicios básicos y la infraestructura existente.
- **Mapa de Áreas de Renovación Urbana:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación, que identifica áreas con potencial para intervenir por medio de renovación urbana, las cuales pueden incluir la conservación, rehabilitación o remodelación de edificaciones y espacios públicos, con el objetivo de integrarlos en un desarrollo urbano sostenible.
- **Mapa de Circulación y Transporte:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que identifica la red de circulación vehicular y peatonal, así como los sistemas de transporte público y privado, incluyendo terminales, estaciones de buses y trenes, paradas de taxis y estacionamientos públicos.
- **Mapa de Servicios Públicos:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación con la ubicación de la infraestructura de servicios públicos, tales como agua potable, electricidad, alcantarillado, gestión de residuos.
- **Mapa de Servicios Comunes:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que muestra la localización de los predios que cuentan con edificaciones o infraestructura comunal existente, como áreas de parque, juegos infantiles, áreas verdes, plazas y facilidades comunales tales como centros educativos, centros de salud, instalaciones deportivas, centros comunales, centros culturales, bibliotecas públicas, museos, mercados públicos, centros de cuidado y cualquier otro espacio similar orientado al uso y beneficio colectivo.

- **Mapa de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre:** Representación cartográfica del diagnóstico del Área de Planificación que localiza los espacios públicos existentes con potencial para actividades comerciales temporales al aire libre.

Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial

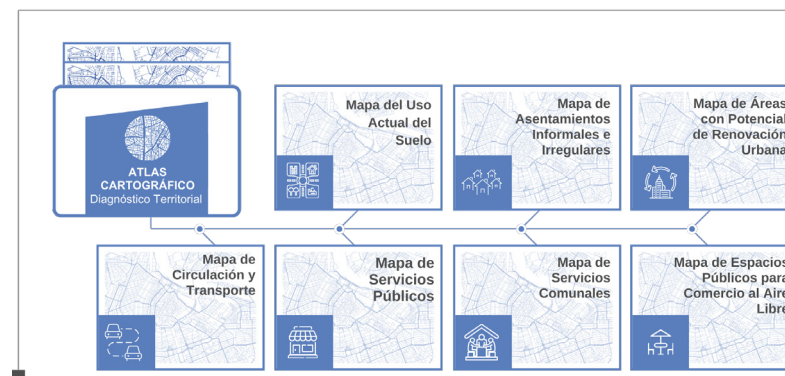


Figura 29. Contenido del Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial

La unificación de los elementos antes señalados permite comprender el territorio como una integralidad, en la que se interrelacionan en un mismo espacio físico diversas unidades, elementos y procesos territoriales de índole físico espacial, social, económico, político, jurídico y ambiental.

Es un requerimiento socializar los hallazgos identificados mediante informes por medio de las técnicas participativas planteadas en la Metodología de Participación Ciudadana y el Plan de Trabajo, con la intención de validar su veracidad.

Como resultado del **Análisis Integral del Diagnóstico Territorial** se obtiene la identificación, representación y georreferenciación de los principales hallazgos; tales resultados, así como los insumos generados en todo el proceso de análisis, incluyendo los mapas citados, se deben tomar como punto de partida para el planteamiento de la propuesta del Plan Regulador.

2.10. ETAPA 5: PRONÓSTICO TERRITORIAL

El Pronóstico Territorial es una etapa fundamental en la elaboración del Plan Regulador, la cual se realiza posterior al Diagnóstico Territorial y sienta las bases para la formulación de la propuesta mediante la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Este proceso proyecta el desarrollo futuro del territorio a partir del análisis de tendencias actuales y la construcción de escenarios prospectivos, con el objetivo de anticipar cambios, desafíos y oportunidades, orientando la planificación territorial hacia la sostenibilidad y la gestión de riesgos.

El Pronóstico Territorial encuentra su sustento legal en la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, específicamente en el inciso b) del artículo 16, el cual establece la necesidad de incorporar en el Plan Regulador un estudio de la población que incluya proyecciones hacia el futuro crecimiento demográfico, su distribución y densidad recomendada. Esta disposición subraya la importancia de anticipar dinámicas territoriales mediante análisis prospectivos y construcción de escenarios futuros, para prever que las políticas y estrategias de desarrollo sean acordes a las necesidades proyectadas de la población y del territorio.

Además de interpretar los datos del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico Territorial formula proyecciones mediante métodos participativos, prospectiva y escenarios, actuando como un puente entre la identificación de problemas, potencialidades actuales y el diseño de estrategias concretas para un futuro deseable y factible. La integración de diversos actores en este proceso permite incorporar múltiples perspectivas y necesidades, enriqueciendo las visiones de futuro y promoviendo una planificación urbana proactiva que fomente un desarrollo sostenible y equitativo en los entornos urbanos y rurales.

2.10.1. Objetivos del Pronóstico Territorial

El Pronóstico Territorial busca proporcionar una visión clara y fundamentada del desarrollo futuro del cantón, logrando: anticipar dinámicas territoriales, sociales y económicas en función de tendencias actuales; visualizar escenarios alternativos para la toma de decisiones informadas; facilitar la priorización de acciones estratégicas de desarrollo y orientar la propuesta del Plan Regulador hacia un modelo territorial sostenible.

2.10.2. Elaboración del Pronóstico Territorial

Para la elaboración del Pronóstico Territorial, se recomienda seguir una serie de pasos estructurados que combinan un análisis técnico riguroso con la participación de los actores locales. **(Ver Figura 30)**

2.10.2.1. Proyección de Tendencias (Prospectiva)

La prospectiva es una herramienta que permite identificar tendencias clave que influyen en el desarrollo del territorio y proyectarlas hacia el futuro. Este análisis debe considerar múltiples dimensiones, como lo físico-espacial, social, económico, ambiental, jurídico y político-institucional, utilizando hipótesis basadas en datos actuales y pasados.

Como disciplina dedicada al análisis de sistemas sociales, facilita una comprensión más profunda de la realidad actual, el aprendizaje a partir del pasado y la proyección de posibles tendencias futuras, evaluando su impacto en la sociedad. Su enfoque permite la creación de alternativas de futuro que sean posibles, probables y deseables, priorizando objetivos y estrategias, así como llevando a cabo simulaciones y análisis de contingencias, lo que amplía las opciones disponibles para la toma de decisiones.

De acuerdo con el Manual de Prospectiva y Técnicas para elaborar escenarios a futuro de MIDEPLAN (2015), la prospectiva se estructura en tres etapas esenciales:

- **Visión de largo plazo.** Define el rumbo estratégico del territorio, priorizando un horizonte temporal extenso.
- **Cobertura integral holística.** Ofrece una visión global que facilita la gestión de la complejidad, destacando relaciones causales e identificando indicadores clave para el desarrollo futuro.
- **Consenso de los sectores sociales interesados.** Promueve un consenso entre sectores sociales, para prever que las decisiones reflejen las necesidades de la sociedad, aumentando la legitimidad y el respaldo hacia las estrategias planteadas.

La prospectiva permite diseñar alternativas de futuro que sean posibles, probables y deseables, ayudando a las autoridades locales a priorizar estrategias y prepararse para contingencias.

2.10.2.2. Construcción de Escenarios Futuros

La construcción de escenarios prospectivos utiliza conjuntos de datos e información para explorar diferentes caminos que el desarrollo del territorio podría tomar. Según el Manual de Prospectiva y Técnicas para elaborar escenarios a futuro de MIDEPLAN (2015), los escenarios más comunes son:

- **Escenario actual:** Basado en el diagnóstico territorial, describe la situación presente, identificando problemas centrales y sus causas. Responde a la pregunta “¿Qué es el cantón?”.
- **Escenario tendencial:** Proyecta lo que ocurrirá si no se realizan cambios en las dinámicas actuales. Responde a “¿Hacia dónde va el cantón?”.
- **Escenario ideal (deseable):** Visualiza el futuro deseado, aunque poco probable, en función de las aspiraciones de la población. Responde a “¿Qué quiere ser el cantón?”.
- **Escenario posible (plausible):** Integra acciones realistas y factibles basadas en recursos y capacidades disponibles. Responde a “¿Qué podemos lograr?”.

Estos escenarios permiten anticipar riesgos y oportunidades, guiando la formulación de la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano hacia un modelo cohesivo y sostenible.

Los escenarios planteados, no son de carácter restrictivo, sino que son flexibles y pueden adaptarse fácilmente a los contextos territoriales específicos. Esto significa que pueden ser ajustados para reflejar las particularidades sociales, económicas y culturales de cada región, teniendo en cuenta las dinámicas locales. Además, estos escenarios pueden ser modificados para responder a las necesidades particulares de los gobiernos locales, permitiendo que las estrategias y alternativas propuestas se alineen con sus objetivos, recursos y desafíos específicos.

2.10.2.3. Recomendaciones para la Construcción del Pronóstico Territorial

La construcción del Pronóstico Territorial requiere un enfoque técnico y participativo que asegure su relevancia y ajuste a las necesidades del territorio. A continuación, se presentan recomendaciones clave para guiar este proceso:

- **Análisis participativo:** Involucrar a actores clave, como comunidades locales, sectores productivos y especialistas, para garantizar que los escenarios reflejen las necesidades y aspiraciones del territorio. Debe desarrollar lo planteado en el apartado correspondiente a la Estrategia de Participación Ciudadana.
- **Enfoque sistémico:** Identificar interacciones entre factores sociales, económicos, ambientales y políticos para construir una visión integral del futuro territorial. Para ello, se recomienda consulta el Manual de Prospectiva y Técnicas para Elaborar Escenarios a Futuro de MIDEPLAN.
- **Flexibilidad y adaptabilidad:** Diseñar escenarios que puedan ajustarse a contextos territoriales específicos y a cambios inesperados, asegurando que las estrategias sean resilientes y aplicables.
- **Definición de indicadores clave:** Utilizar indicadores medibles que permitan monitorear y evaluar las tendencias proyectadas, fortaleciendo la toma de decisiones informadas.

Elaboración del Pronóstico Territorial



Figura 30. Elaboración del Pronóstico Territorial

El Pronóstico Territorial es una herramienta estratégica que permite a los gobiernos locales planificar de manera proactiva, anticipando desafíos y aprovechando oportunidades para orientar el desarrollo del área a planificar del cantón. A través de métodos prospectivos y construcción de escenarios, este componente no solo guía la propuesta del Plan Regulador, sino que también fortalece la capacidad de adaptación del territorio frente a cambios dinámicos. Su elaboración exige un enfoque riguroso, participativo y orientado a la sostenibilidad, para prever que las decisiones actuales contribuyan a un futuro deseable y alcanzable.

2.11. ETAPA 6: PROPUESTA DEL PLAN REGULADOR

Corresponde a las actividades que desarrolla el Equipo Planificador, con el fin de formular una propuesta, del Plan Regulador mediante los cuales se planifique y gestione el desarrollo en el Área de Planificación. Dicha propuesta se compone de **la Política de Desarrollo Urbano** y los **Reglamentos de Desarrollo Urbano**.

La formulación de la propuesta considera la relación entre las áreas urbanas y demás unidades territoriales vinculadas al Área de Planificación, tales como las ABRE, aun cuando éstas se excluyan de la aplicación del Plan Regulador. Lo anterior supone la articulación del plan con diversos instrumentos de planificación vigentes.

La incorporación de diversos actores sociales durante esta Etapa a través del proceso participativo es indispensable, ya que fomenta la definición de bases de consenso y validación que fortalecen la formulación y posterior gestión de la propuesta.

Asimismo, es fundamental que las políticas estén articuladas y alineadas con los instrumentos de planificación existentes en todos los niveles del Estado. Esto incluye las políticas y planes nacionales y regionales, así como los planes cantonales y locales, tanto a mediano como a largo plazo. Esta articulación asegura la coherencia entre los distintos niveles de planificación, evita la duplicación de esfuerzos y facilita la complementariedad entre iniciativas.

2.11.1. Política de Desarrollo Urbano

El Equipo Planificador debe formular una Política de Desarrollo Urbano para el Área de Planificación, fundamentada en los hallazgos obtenidos durante la Etapa de Diagnóstico y Pronóstico Territorial.

La formulación de la Política de Desarrollo Urbano tiene su fundamento legal en el artículo 16 inciso a) de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, donde se definen los elementos que debe contener el Plan Regulador, en el cual se menciona:

“Artículo 16-. De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos órganos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamente, y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar (...).”

De conformidad con lo establecido en el artículo citado, la Política debe incluir, como mínimo, los principios y normativa que la fundamentan, los objetivos que guían el desarrollo urbano y las acciones estratégicas para alcanzarlos. Estos elementos constituyen el marco esencial para definir una visión integral y coherente del desarrollo territorial. Asimismo, la Política puede incorporar otros aspectos de interés que el gobierno local considere relevantes para su contexto, como la definición del horizonte temporal del Plan Regulador. Este horizonte temporal determina el periodo de proyección de las intervenciones y estrategias, facilitando su planificación y ejecución en el mediano y largo plazo. A continuación, se desarrollan los elementos fundamentales de la Política de Desarrollo Urbano. **(Ver Figura 31)**

2.11.1.1. Principios en que se fundamenta

Los principios contemplan las reglas, ideas, conceptos de diseño o de valores, que orientan la acción del ser humano; son parte de la organización o del territorio sobre la que se basará el planteamiento. Se trata de normas de carácter general y universales, por ejemplo: respetar la vida de las personas y actuar con transparencia.

2.11.1.2. Normativa por considerar en la Política

En este apartado se realiza el listado de las leyes, decretos ejecutivos y cualquier otra norma del ordenamiento jurídico costarricense que enmarcan el alcance de la propuesta. La normativa incorpora objetivos fundamentales y una serie de compromisos que deben tomarse y traducirse en el planeamiento y la ejecución de las acciones estratégicas de manera sistémica e integral.

2.11.1.3. Objetivos de Desarrollo Urbano

Los Objetivos de Desarrollo Urbano responden a los hallazgos (potencialidades, limitantes, necesidades e impactos territoriales), identificados del Diagnóstico Territorial.

En la determinación de estos Objetivos se deben tomar en consideración los aportes realizados por diversos actores sociales vinculados al Área de Planificación, con el fin de velar porque el interés general sea plasmado en la Política de Desarrollo Urbano.

El **objetivo general** de la Política busca generar un impacto en el mediano y largo plazo, donde el problema central se convierte en el objetivo general o propósito, que representa un cambio en los actores afectados. Los objetivos por eje son **objetivos específicos** para atender o solucionar los problemas.

Por otra parte, los objetivos se deben redactar con un verbo en infinitivo que demuestre la intención de mejora una situación actual, o los que crean una situación nueva o condiciones diferentes. Deben ser específicos, medibles, alcanzables, realistas y a tiempo.

2.11.1.4. Acciones Estratégicas

Las Acciones Estratégicas son los actos u operaciones que se planifican para realizar un objetivo, se deben tomar en cuenta factores identificados en el Diagnóstico para desarrollar diferentes alternativas de soluciones que posteriormente serían definidas en Acciones Estratégicas de orden competitivo, funcionales o de imagen y servicio, lo anterior con el fin de lograr llevar a cabo con éxito los objetivos planteados en la Política de Desarrollo Urbano.

2.11.1.5. Horizonte temporal

El Horizonte Temporal permite al gobierno local establecer metas a corto, mediano y largo plazo, asegurando que las políticas sean flexibles y adaptables a los cambios y desafíos que puedan surgir con el tiempo, sin perder de vista la visión integral y coherente del desarrollo del territorio. Este define el plazo para alcanzar los Objetivos de Desarrollo Urbano establecidos en el Plan Regulador, recomendándose que dicho Plan no exceda un periodo de veinte años a partir de su publicación.

Para garantizar su vigencia y pertinencia, se recomienda elaborar un plan de acción, como instrumento para operativizar los lineamientos y alcanzar los objetivos, y que este sea actualizado periódicamente cada quinquenio.

El plazo para cumplir con los Objetivos de Desarrollo Urbano establecidos en la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador no está definido en la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, ya que esta normativa no establece un plazo mínimo ni máximo para la vigencia de dicho instrumento. Sin embargo, de acuerdo con el Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º37735, en sus artículos 9, 10, 11, 12 y 13, se definen plazos de los instrumentos de planificación a nivel nacional, sectorial e institucional, mismos que se indican a continuación:

- **A nivel nacional**, se contempla una visión a largo plazo de periodos no menores a 20 años, como lo es el caso del Plan Estratégico Nacional (PEN), mismo que debe ser actualizado cada 5 años.
- **A nivel sectorial**, se contempla una visión a mediano plazo, para periodos no menores a 5 años, como lo es el caso de los Planes Nacionales Sectoriales (PNS) y los Planes Regionales de Desarrollo (PRD).
- **A nivel institucional**, se contempla una visión a mediano o largo plazo, para periodos no menores a 5 años, como lo es el caso de los Planes Estratégicos Institucionales (PEI).

Estos plazos son utilizados como referencia para el diseño y la ejecución de políticas y proyectos urbanos, lo que sugiere que, aunque no exista un plazo específico en la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, para la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador, la práctica común

dentro de los marcos de planificación es seguir un enfoque temporal similar, con horizontes a corto, mediano y largo plazo para garantizar la continuidad y sostenibilidad del desarrollo urbano.

Por lo anterior, es importante prever que el Horizonte Temporal del Plan Regulador se articule con otros instrumentos de planificación cantonal, como el Plan de Desarrollo Cantonal o Municipal, el Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local (PCDHL), el Plan Estratégico Municipal (PEM), el Plan Vial Quinquenal de Conservación y Desarrollo, el Plan Anual Operativo (PAO) y el Plan Municipal para la Gestión Integral de Residuos, entre otros.

La integración de estos instrumentos es clave para procurar un enfoque armonizado en la toma de decisiones. De esta forma, el horizonte temporal no solo cumple la función de establecer un marco temporal claro, sino que también contribuye a una planificación integral y efectiva del territorio, considerando las dinámicas locales y los objetivos a largo plazo.

Elementos de la Política de Desarrollo Urbano

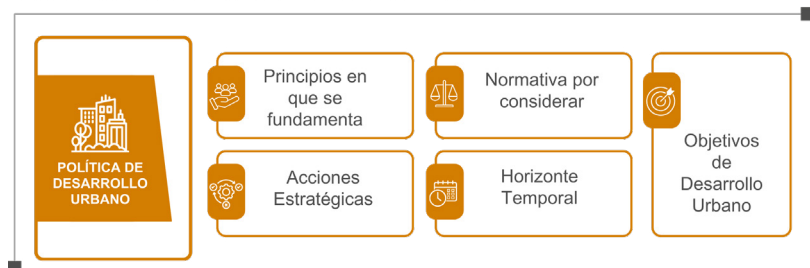


Figura 31. Elementos fundamentales de la Política de Desarrollo Urbano

Con el propósito de ofrecer una orientación clara y práctica a los Gobiernos Municipales en la formulación de la Política de Desarrollo Urbano, requisito fundamental para la elaboración de los Planes Reguladores según lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º 4240, el INVU recomienda consultar la “Guía para la Elaboración de la Política de Desarrollo Urbano”; así como las guías que en la materia publique MIDEPLAN.

Dicha Guía corresponde es un documento complementario al MAPRIOT y constituye una herramienta técnica y metodológica diseñada para

orientar a las municipalidades en el diseño de la Política, promoviendo acciones concretas que, bajo un enfoque de gestión para resultados, impulsen la generación de valor público y el bienestar de la población.

2.11.2. Reglamentos de Desarrollo Urbano

El artículo primero de la Ley de Planificación Urbana establece que los Reglamentos de Desarrollo Urbano son conjuntos normativos que las municipalidades adoptan con el propósito de ejecutar su Plan Regulador. En concordancia con ello, el artículo 15 de esa Ley señala que la facultad y autoridad de los gobiernos locales para la planificación y control del desarrollo urbano de su jurisdicción, derecho reconocido en el artículo 169 de la Constitución, se materializa mediante la implementación del Plan Regulador y sus correspondientes Reglamentos de Desarrollo Urbano. A través de estos últimos se establecen las directrices necesarias para cumplir con el Plan Regulador, priorizando siempre la salud, seguridad, comodidad y protección de los bienes de la población.

El artículo 21, por su parte, detalla los cinco Reglamentos de Desarrollo Urbano que deben integrarse en un Plan Regulador, junto con su objetivo principal:

- Reglamento de Zonificación, para definir los usos del suelo.
- Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, relacionado con la división y habilitación urbana de los terrenos.
- Reglamento de Mapa Oficial, enfocado en la provisión y conservación de los espacios destinados a vías públicas y áreas comunitarias.
- Reglamento de Renovación Urbana, concerniente a la mejora o rehabilitación de zonas en proceso de deterioro o degradadas.
- Reglamento de Construcciones, referido a las normativas para obras de edificación.

Sobre la naturaleza normativa de los Planes Reguladores y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, la Procuraduría General de la República en su dictamen N.º C-456-2007 del 20 de diciembre de 2007, señala que son de índole reglamentaria, y por tanto, en el ejercicio de dicha potestad, las Municipalidades deben respetar los principios que puedan derivarse de las leyes con rango superior, según la jerarquía de

las fuentes del ordenamiento administrativo que establece el artículo 6° de la Ley General de la Administración Pública; es decir, los Planes Reguladores deben ser conformes con lo dispuesto en la Leyes de la República que tengan relación con la materia que estos abarcan.

“Por consiguiente, los planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano, en razón de encontrarse en una posición inferior a los reglamentos ejecutivos según el orden jerárquico de las fuentes normativas del derecho administrativo, se hallan subordinados a aquellos, no pudiendo modificarlos, sustituirlos o desplazarlos en su aplicación respecto de un supuesto fáctico que encuentre efectos jurídicos contradictorios en dos o más normas de ambos tipos de reglamentos.

Sin embargo, la situación descrita ha de ser atemperada por el criterio de especialidad, bajo la inteligencia de que existen competencias que por la materia (artículo 60.1 LGAP) le corresponden en forma exclusiva a ciertos órganos del poder ejecutivo, en razón de una especialidad técnico-jurídica dada por ley. Noción a la que están sujetas las normas urbanísticas, de modo que las disposiciones especiales deben ser comprendidas dentro de los contenidos de los planes reguladores y los reglamentos de desarrollo urbano.

Ahora bien, lo dicho no significa que el poder ejecutivo pueda desconocer la potestad normativa que en esta materia poseen las municipalidades. Antes bien, debe evitar cualquier intromisión ilegítima que afecte el ejercicio de esta competencia. Es decir, que tanto el poder ejecutivo como los entes descentralizados (en el caso que nos ocupa, las municipalidades) deben respetar la materia que por mandato legal le compete a cada uno normar. En tal sentido, los reglamentos que dicta el poder ejecutivo para regular las materias que por razones de especialidad le han sido otorgadas legal o constitucionalmente, tiene rango superior a los reglamentos municipales (planes reguladores).”

Adicionalmente, se recalca que los Reglamentos de Desarrollo Urbano solo pueden ser aprobados y divulgados por medio de un Plan Regulador, conforme a lo establecido en la Ley de Planificación Urbana en su artículo 15, disposición que ha sido ratificada por la Procuraduría General de la República en los dictámenes N.°C-034-2021, del 11 de febrero del 2021, N.°C-210-2022, del 28 de setiembre de 2022 y N.°C-007-2024, del 30 de enero de 2024; su texto se cita en el numeral 1.5 de este Manual.

2.11.3. A continuación, se detallan los aspectos mínimos que deben contener cada uno de los Reglamentos de Desarrollo Urbano, en estricto apego del contenido de la Ley de Planificación Urbana. **(Ver Figura 32)**

Reglamentos de Desarrollo Urbano del Plan Regulador

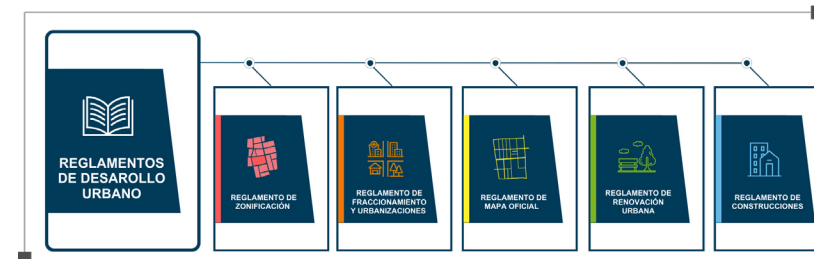


Figura 32. Reglamentos de Desarrollo Urbano del Plan Regulador

2.11.3.1. Reglamento de Zonificación

Es el reglamento de desarrollo urbano de alcance local que divide el área planificada en zonas específicas de uso, regulando aspectos como el uso del suelo agrícola, industrial, comercial, residencial. Para lo cual el reglamento debe:

- Categorizar y ubicar en el área de planificación, las distintas zonas de uso del suelo: agrícola, industrial, comercial, residencial, público, u otros. Adicionalmente, esta información debe estar dispuesta en tabla o elementos similares.
- Clasificar las zonas residenciales en unifamiliares y multifamiliares, asociado al cálculo de densidad u otros métodos que regulen la intensidad del uso del suelo.
- Fijar las restricciones urbanísticas para cada una de las zonas: área y frente mínimo, altura, área de piso o área de construcción, retiros, cobertura.
- Establecer las características, tamaño y ubicación de publicidad.
- Identificar las zonas que se reserven para usos y desarrollos especiales, como aeropuertos, sitios con valor histórico, áreas de conservación ambiental y las que generen peligrosidad por amenazas naturales.

- Identificar las áreas a ser intervenidas a través de los lineamientos del Reglamento de Renovación Urbana.
- Elaborar los mapas, elementos gráficos y diagramáticos que complementen el texto dispositivo para cada zona.
- Establecer el requerimiento de contar con el certificado de uso de suelo cuando se pretenda dar aprovechamiento a un predio, precisando cuáles son los usos permitidos.
- Definir las condiciones y requisitos para los usos conformes, no conformes, condicionales y prohibidos.
- Delimitar los cuadrantes de ciudad y urbanos, para efectos de la cesión de área para uso público; se aclara que esta identificación no responde a una zona de uso.

2.11.3.2. Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones

Es el reglamento de desarrollo urbano de alcance local que establece en el área planificada las condiciones municipales para autorizar fraccionamientos y urbanizaciones, incluyendo requisitos de acceso a vías públicas, alineamiento y amanzanamiento, así como la cesión de áreas para uso público. Para lo cual el reglamento debe:

- Exigir como condiciones para permitir operaciones de fraccionamientos y urbanizaciones, contar con adecuado acceso a calle pública.
- Establecer disposiciones para la lotificación y el amanzanamiento.
- Regular la cesión de áreas para uso público por concepto de fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones y conjuntos residenciales.
- Requerir la disponibilidad de servicios públicos indispensables para autorizar fraccionamientos y urbanizaciones.
- Regular las dimensiones y características de derechos de vía que enfrenten las propiedades a fraccionar, así como en proyectos de urbanización.

- Señalar el requerimiento del visado municipal para el fraccionamiento de predios, así como las modalidades de fraccionar donde se deba gestionar el visado previo del INVU.
- Determinar las modalidades de fraccionamientos que se admiten en el área a planificar, según su ubicación respecto de los cuadrantes urbanos y áreas previamente urbanizadas. El fraccionamiento simple se realiza dentro de esos cuadrantes de un área previamente urbanizada y no deben ceder área para uso público; el fraccionamiento con fines urbanísticos se realiza fuera de cuadrante de ciudad o de un área previamente urbanizada, y debe ceder área para uso público.
- Definir el porcentaje a ceder al uso público, para fraccionamientos y urbanizaciones, según su tipo, entre 5% y 20%.
- Distribuir el porcentaje del área a ceder en juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en ese orden de prioridad.
- Asignar la tercera parte del área a ceder al uso público a parques; un tercio de esta, que nunca debe ser menor a 10.00 m² por lote o unidad habitacional, debe ser asignado a juegos infantiles. Los dos tercios restantes deben reservarse a facilidades comunales.
- Ceder al uso público un máximo del 45% del área a urbanizar en proyectos de urbanización, contemplando la sumatoria de calles públicas, juegos infantiles, parques y facilidades comunales.
- Regular el traspaso las áreas de uso público, incluidas las calles, a favor del dominio municipal.
- Determinar las condiciones en que deben ser entregas al gobierno local las áreas públicas producto de fraccionamientos o urbanizaciones; las áreas de juegos infantiles deben entregarse totalmente acondicionadas, enzacatadas y con el equipo requerido instalado.
- Hacer referencia que los proyectos de urbanización deben contar con la aprobación del INVU, del ICAA, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y del MINSA de conformidad con el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N.º36550-MP-MIVAH-S-MEIC, sus reformas o la normativa que lo sustituya.
- Fijar la potestad y obligación municipal de denegar permisos para urbanizar predios, si el desarrollo se considera prematuro por no

contar con facilidades y servicios públicos, o por su ubicación alejada de otras áreas habitadas; si la persona urbanizadora se compromete a costear las obras fuera de propiedad para ofrecer los servicios necesarios, los proyectos con estas características deben ser aceptados para su análisis por parte de la municipalidad respectiva y el INVU.

- Establecer el requerimiento de una garantía de cumplimiento a la persona desarrolladora, si el gobierno municipal tiene la anuencia de autorizar un proyecto de urbanización sin que las obras se den por concluidas, que se hace efectiva si 5 años después de la aprobación de los planos constructivos, si no se ejecutan las obras.

2.11.3.3. Reglamento de Construcciones

Es el reglamento de desarrollo urbano de alcance local que establece en el área planificada las normas específicas para garantizar la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones, en complemento a otras normativas vigentes en el ámbito de la construcción. Para lo cual el reglamento debe:

- Regular los conceptos básicos y requisitos mínimos en la planificación y construcción de edificaciones y obras de infraestructura urbana, en el diseño de arquitectura e ingeniería.
- Observar lo dispuesto en la Ley de Construcciones, Ley N.º833; si bien no es la norma de la que se origina el Reglamento de Construcciones, si es la mayor jerarquía en la materia.
- Establecer el requerimiento del permiso de construcción otorgado por la municipalidad respectiva, para toda obra constructiva a realizarse, según las restricciones urbanísticas aplicables: alineamientos, retiros, cobertura, altura, densidad.
- Mantener congruencia con las regulaciones de alto rango jerárquico en la materia, como leyes de la República, Decretos Ejecutivos, estatutos, reglamentos de entes descentralizados y demás normas subordinadas a los reglamentos; deben ser referenciados en el contenido del Plan Regulador, al tener su aplicación alcance nacional.

2.11.3.4. Reglamento de Mapa Oficial

Es el reglamento de desarrollo urbano de alcance local que regula en el área planificada las normas para la reserva, adquisición, uso y conservación de áreas destinadas a vías, parques, plazas, edificios y otros usos comunales, indicando su localización y tamaño, tanto de las áreas ya entregadas al servicio público como de las designadas de forma preventiva. Para lo cual el reglamento debe:

- Establecer disposiciones sobre las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, incluyendo aquellas asociadas a reservas, adquisición, uso y conservación.
- Identificar la localización y dimensión de las áreas ya entregadas al dominio público, así como aquellas que se prevé sean destinadas al mismo.
- Indicar que la administración y el mantenimiento de los terrenos públicos identificados en el Mapa Oficial, es responsabilidad de la municipalidad, que puede autorizar que determinadas porciones de esas áreas sean administradas directamente por entidades estatales.

2.11.3.5. Reglamento de Renovación Urbana

Es el reglamento de desarrollo urbano de alcance local que establece en el área planificada las regulaciones para intervenir y regularizar asentamientos irregulares e informales, rehabilitar o remodelar áreas urbanas deterioradas, defectuosas o en decadencia, así conservar y evitar el deterioro de la que ese encuentren en estado óptimo. Aborda problemas como parcelación inadecuada, deficiencias en edificaciones, carencia de servicios y facilidades comunales, condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar de la comunidad. Para lo cual el reglamento debe:

- Fijar las normas que deben adoptarse para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas disfuncionales, cuando su intervención se considere estratégica para los gobiernos municipales o el Estado.
- Incluir las áreas a ser mejoradas que componen el programa de renovación urbana, a través de los lineamientos de este reglamento en el Mapa de Zonificación, como una superposición.

- Indicar las restricciones para fraccionar y construir que recaen sobre las Áreas de Renovación Urbana; estas quedan en firme por 5 años desde el momento que se oficializa el programa de renovación con la promulgación del Plan Regulador. De no alcanzarse la intervención de renovación urbana en ese plazo, a los predios afectados se les deben aplicar los requisitos por zona, según su ubicación y parámetros definidos en el Reglamento de Zonificación.
- Definir los mecanismos y lineamientos normativos para abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado, en el marco de la renovación urbana.
- Disponer para reajuste de terrenos, cuando se requiera, un convenio marco entre las partes involucradas, precisando aspectos como su reubicación, traslado a otra área y compensaciones de dinero o especie.
- Regular cada instrumento de gestión de suelo e incentivo que se pretenda instaurar en el marco de la renovación urbana, de modo que las disposiciones asociadas a su aplicación sean fijadas por medio del Plan Regulador.

2.11.3.6. Otros Reglamentos

Como se indicó, los cinco Reglamentos que cita el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana constituyen los cuerpos normativos básicos que debe integrar todo Plan Regulador. Sin embargo, en el marco de este instrumento, se pueden incluir otros reglamentos complementarios, sin perjuicio de lo que estipulan la Ley de Planificación Urbana y otras regulaciones de alcance nacional, como las que se citan a continuación:

- **Vialidad y movilidad:** Ley de Construcciones, Ley N.º833, Ley General de Caminos Públicos, Ley N.º5060, Ley de Administración Vial, Ley N.º6324, Ley de Tránsito por Vías Públicas Terrestres y Seguridad Vial, Ley N.º9078, Ley de Instalación de Estacionamientos (Parquímetros), Ley N.º3580, Ley Especial para la Transferencia de Competencias Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal, Ley N.º9329 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º40137-MOPT; Ley de Movilidad y Seguridad Ciclista, Ley N.º9660, y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º42111-MOPT-H-MEP; Ley de Movilidad Peatonal, Ley N.º9976.

- **Espacio público:** Ley de Construcciones, Ley N.º 833, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley N.º7600, y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º26831-MP-MEP; Ley de Movilidad Peatonal, Ley N.º9976.
- **Publicidad exterior:** Ley de Construcciones, Ley N.º 833, Reglamento de los Derechos de Vía y Publicidad Exterior, Decreto Ejecutivo N.º 29253-MOPT
- **Patrimonio arquitectónico e intangible:** Ley del Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica, Ley N.º 7555.
- **Gestión de Residuos:** Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554; Ley para la Gestión Integral de Residuos, Ley N.º 8839, y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º37567-S-MINAET-H; Ley General de Salud, Ley N.º5395; Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N.º39887-S-MINAE y el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N.º3601-MINAE-S.
- **Patentes:** Ley General de la Administración Pública, Ley N.º6227, Código Municipal, Ley N.º7794.
- **Paisaje:** Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º 7554, Ley General de Salud, N.º 5395, Ley Forestal, Ley N.º 7575, Ley de Aguas, N.º 276; Ley de Biodiversidad, Ley N.º7788.

2.11.3.7. Consideraciones adicionales

En este apartado se sugieren temáticas que pueden ser incluidas dentro de las regulaciones antes citadas, según su naturaleza, siempre dentro del marco del cumplimiento de las disposiciones que comprenden el ordenamiento jurídico nacional.

- **Régimen de Propiedad en Condominio.** La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N.º7933, y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.º32303-MIVAH-MEIC-TUR, regulan lo relacionado al régimen de propiedad en condominio en nuestro país; si bien su contenido no responde a la materia que abarcan los Reglamentos de Desarrollo Urbano que debe poseer todo Plan Regulador, se pueden incluir dentro del instrumento disposiciones locales asociadas a la gestión de proyectos bajo esa naturaleza, cumpliendo la norma de mayor jerarquía. El artículo 35 de la Ley citada señala que cuando se someta un inmueble a este régimen de

propiedad deberá construirse según las normas que exijan las leyes respectivas. En esa línea, conviene resaltar que según el dictamen N.°C-114-2018 de la PGR, *“la propiedad en condominio es un régimen especial o forma de organizar la propiedad privada sobre un conjunto de bienes, en el cual cada propietario ejerce un derecho de propiedad exclusivo sobre una unidad delimitada o privativa, y un derecho de copropiedad sobre las áreas de uso común”*. De igual manera, el dictamen N.°C-313-2005 de la misma instancia indica que el concepto de condominio hace referencia a un régimen jurídico de propiedad a que pueden ser sometidos los bienes inmuebles, no a un uso de dichos bienes. Por tanto, y en observancia del artículo 52 del Decreto Ejecutivo N.°32303, cuando se gestione un inmueble bajo dicho régimen, debe acatarse la normativa que se tenga vigente, atinente a la materia, según la naturaleza del inmueble, lo que incluye el cumplimiento de las restricciones urbanísticas fijadas en el Plan Regulador para cada zona.

- **Desarrollo Orientado al Transporte.** La estrategia denominada Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), plantea una planificación urbana enfocada en generar un mejor acceso a los servicios de transporte público, dirigiendo a tal fin el desarrollo residencial, comercial y de servicios, la eficiencia y sostenibilidad en el uso del suelo. El DOT promueve comunidades compactas y de uso mixto, de manera que se integren entre sí la mayor cantidad de modos y medios de transporte posibles y su infraestructura conexas, consolidando la intermodalidad. El DOT puede incorporarse como estrategia en la elaboración de Planes Reguladores mediante la planificación de usos del suelo que fomenten la densificación urbana y la mezcla de actividades cerca de corredores de transporte público. Esto implica priorizar el diseño de ciudades compactas y accesibles, donde la vivienda, los comercios, los servicios públicos y los espacios recreativos estén ubicados en áreas estratégicas conectadas por infraestructura de transporte sostenible, como trenes, autobuses y ciclovías. Además, el DOT puede suscitar la reducción del uso del automóvil privado, mejorando la calidad del aire y reduciendo las emisiones de carbono, lo que está alineado con los objetivos nacionales de sostenibilidad. Implementar esta estrategia requiere la integración de actores municipales, sectoriales y comunitarios, así como una adecuada regulación del desarrollo urbano que garantice el acceso equitativo al transporte público y la preservación de áreas naturales.

- **Gestión del riesgo de desastre y la acción climática.** En el proceso de elaboración de Planes Reguladores se recomienda integrar la gestión del riesgo de desastre y la acción climática como ejes transversales del desarrollo territorial. Esto implica identificar las áreas vulnerables a inundaciones, deslizamientos, sequías y otros fenómenos asociados al cambio climático, y establecer medidas que minimicen los riesgos para las comunidades. La planificación debe promover el uso sostenible del suelo, respetando zonas de protección ambiental y asegurando que los nuevos proyectos cuenten con infraestructura resiliente. Asimismo, es necesario incluir estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, como la promoción de sistemas de drenaje eficientes, la incorporación de energía renovable en el diseño urbano y la implementación de soluciones basadas en la naturaleza. La integración de estos aspectos no solo protege a la población, sino que también garantiza un desarrollo más seguro, sostenible y alineado con los compromisos internacionales de Costa Rica en materia climática. En ese sentido, el presente manual pone a disposición para consulta y referencial la Guía para la Integración de la Gestión del Riesgo de Desastre y la Acción Climática en los Planes Reguladores Cantonales.

Se aclara además que es posible el uso de **metodologías y enfoques innovadores** en el abordaje y elaboración de Planes Reguladores, diferentes a lo establecido en el presente Manual, siempre que se rijan en primera instancia por las disposiciones que determina la Ley de Planificación Urbana, en respeto de las demás regulaciones que comprende el marco jurídico nacional en la materia.

2.11.4. Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador

Los elementos gráficos que conforman el Atlas Cartográfico de la Propuesta, donde se organizan y representan gráficamente las disposiciones del Plan Regulador son: Mapa de Zonificación, Mapa de Vialidad, y Mapa Oficial. Para su elaboración se recomienda ajustarse a las especificaciones de la *“Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores”*. Para los mapas del Atlas Cartográfico se requiere utilizar como mínimo el tamaño de hoja *“Tabloide”*, correspondiente a medidas de 432mm de largo por 279mm de ancho, en donde se determina el uso adecuado para la representación de la información de manera detallada y comprensible. **(Ver Figura 33)**

A continuación, se detalla el contenido correspondiente a los mapas:

- **Mapa de Zonificación:** Representación cartográfica de la propuesta del Área de Planificación que delimita y clasifica las distintas zonas definidas en el Plan Regulador, de acuerdo con los usos permitidos y las normas específicas que les correspondan. Este mapa regula el uso de los predios, edificios y estructuras para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales según la intensidad del uso, así como para usos públicos y otros que resulten pertinentes.
- **Mapa de Vialidad:** Representación cartográfica de la propuesta del Plan Regulador para el Área de Planificación que detalla la clasificación existente de la Red Vial Nacional, compuesta por carreteras primarias, secundarias, terciarias y de acceso restringido, así como la Red Vial Cantonal, integrada por caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados. Asimismo, incorpora la proyección de las nuevas vías propuestas.
- **Mapa Oficial:** Representación cartográfica del Área de Planificación que determina con exactitud la localización y el tamaño de las áreas destinadas a vías, parques, plazas y servicios comunales, tanto las ya entregadas al servicio público como las reservadas para tales fines.

Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador

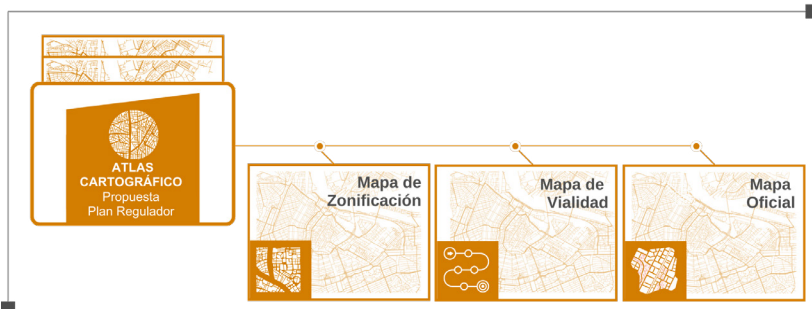


Figura 33. Contenido del Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador

2.12. ETAPA 7: AUDIENCIA PÚBLICA DEL PLAN REGULADOR

La Audiencia Pública constituye un acto administrativo, legal y político, esta se enmarca en lo dispuesto en el artículo 169 de la Constitución Política, que define que la administración de los intereses y servicios locales en cada cantón estará a cargo del Gobierno Municipal; así como lo establecido en el artículo 5 del Código Municipal, Ley N.º7794, que aborda la participación ciudadana en decisiones del gobierno local.

“ARTÍCULO 5. - Las municipalidades fomentarán la participación activa, consciente y democrática del pueblo en las decisiones del gobierno local.

Las instituciones públicas estarán obligadas a colaborar para que estas decisiones se cumplan debidamente”.

Asimismo, para efectos de la implementación de un Plan Regulador, el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, establece los requisitos que deben cumplir las municipalidades para implantar, de forma parcial o total un Plan Regulador. El primer requisito corresponde a la convocatoria a Audiencia Pública.

“ARTÍCULO 17. Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

- 1) *Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación de local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles (...)*”

La Sala Constitucional en la Sentencia N.º6653-2000 del 28 de julio del 2000, define que la audiencia pública constituye una manifestación del principio democrático y que la misma debe efectuarse de previo a la toma de la decisión administrativa.

“La audiencia pública que en casos como el presente se realiza por parte de los entes municipales, tiene por objeto permitir el ejercicio del derecho a la participación de la comunidad en un asunto que le afecta directamente y que, en consecuencia, debe efectuarse con

anterioridad a la toma de la decisión administrativa, constituyéndose así en una manifestación del principio democrático. Como consecuencia, este tipo de audiencias no se constituyen simplemente en parte de un procedimiento que por formalidad deba programarse, de manera que se pueda fijar de forma que haga nugatorio el ejercicio del derecho que pretende tutelar, al otorgarse en condiciones que se convierta en una mera formalidad, incapaz de alcanzar los objetivos que está llamada a obtener en protección del derecho a la información y participación ciudadana, aunque ciertamente tampoco debe llegar a constituirse en un obstáculo para que se emita una oportuna resolución de la gestión". (Sentencia No. 6653-2000 de 28 de julio del 2000). (Subrayado del texto no corresponde al original)

Por su parte la sentencia N.º09253-2008 del 04 de junio del 2008 reitera que, la audiencia pública prevista en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, tiene como propósito promover y fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones, y es un requisito legal de cumplimiento obligatorio.

"(...) la audiencia pública prevista en el procedimiento de elaboración de los planes reguladores locales constituye un requisito legal de acatamiento obligatorio, que por estar ligado al ejercicio del derecho a la participación de la comunidad en un asunto que le afecta directamente, debe efectuarse con anterioridad a la toma de la decisión administrativa". (Sentencia N.º09253-2008 del 04 de junio del 2008)

Como se puede apreciar, la celebración de una audiencia pública, más que un requisito formal, constituye una verdadera oportunidad de apertura y transparencia para que los vecinos, a los cuales pueda beneficiarles o afectarles la implementación del Plan Regulador, lo conozcan con antelación y puedan presentar, si es del caso, sus observaciones u objeciones al mismo.

La regulación vinculante busca promover la transparencia y facilitar la participación ciudadana en los procesos de toma de decisiones. Asimismo, garantiza que cualquier ciudadano que se oponga a la adopción de un Plan Regulador o a alguno de sus Reglamentos pueda presentar sus objeciones, tal como se estipula en el artículo 23 de la Ley de Planificación Urbana.

"Artículo 23.- El vecino, propietario o cualquier otra persona, que se oponga al proyecto que tienda a adoptar un plan regulador o alguno de sus reglamentos, tendrá oportunidad de exponer sus objeciones en la audiencia pública que previene el inciso 1) del artículo 17. Por lo demás, cualquier persona inconforme que invoque ilegalidad y perjuicio propio contra el acto o disposición administrativa que sea, podrá usar todos los recursos que la ley le brinda".

En cuanto a los plazos otorgados para la recepción de sugerencias u oposiciones de los vecinos, la Procuraduría General de la República en el Dictamen N.ºC-132-2008 del 23 de abril de 2008 señala:

"Las observaciones u objeciones de vecinos a un proyecto de plan regulador deben darse dentro de la audiencia pública a que se refiere el artículo 17, inciso 1), de la Ley de Planificación Urbana, por lo que la Municipalidad no debe otorgar plazos adicionales fuera de aquella para recibir nuevas sugerencias u oposiciones de los vecinos" (Subrayado del texto no corresponde al original)

2.12.1. Reglamento de Audiencia Pública

Este Reglamento tiene como objetivo establecer pautas claras y precisas para realizar la Audiencia Pública de la propuesta del Plan Regulador; tiene su sustento legal en los siguientes artículos del Código Municipal, Ley N.º7794.

"Artículo 4- La municipalidad posee la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política. Dentro de sus atribuciones se incluyen las siguientes:

- a) Dictar los reglamentos autónomos de organización y de servicio, así como cualquier otra disposición que autorice el ordenamiento jurídico.*
- g) Convocar al municipio a consultas populares, para los fines establecidos en esta ley y su reglamento. (...)"*

"Artículo 13. - Son atribuciones del concejo: (...)

- c) Dictar los reglamentos de la Corporación, conforme a esta ley. (...)*

- k) *Acordar la celebración de plebiscitos, referendos y cabildos de conformidad con el reglamento que se elaborará con el asesoramiento del Tribunal Supremo de Elecciones, observando, en cuanto a la forma e implementación de estas consultas populares, lo preceptuado por la legislación electoral vigente”.*

Por su parte, el artículo 43 de la norma citada, define que las propuestas para modificar Reglamentos deben ser presentadas por quien figura en el puesto Alcaldía o una Regiduría; así como la entrada en vigor tras su publicación o en la fecha indicada.

Artículo 43. - Toda iniciativa tendiente a adoptar, reformar, suspender o derogar disposiciones reglamentarias, deberá ser presentada o acogida para su trámite por el Alcalde Municipal o alguno de los regidores.

Salvo el caso de los reglamentos internos, el Concejo mandará publicar el proyecto en La Gaceta y lo someterá a consulta pública no vinculante, por un plazo mínimo de diez días hábiles, luego del cual se pronunciará sobre el fondo del asunto.

Toda disposición reglamentaria deberá ser publicada en La Gaceta y regirá a partir de su publicación o de la fecha posterior indicada en ella.

La reglamentación de la Audiencia Pública es esencial para garantizar su correcta ejecución y legitimidad, ya que este mecanismo asegura la participación ciudadana en la elaboración de los Planes Reguladores. Al definir criterios específicos para la convocatoria, organización y recepción de observaciones, se protege el derecho de la ciudadanía a ser informada y a participar activamente en decisiones que planifican su territorio. Además, un reglamento claro promueve la transparencia, coherencia administrativa y evita inconsistencias y arbitrariedades que puedan dar lugar a impugnaciones legales, en concordancia con las atribuciones municipales para dictar reglamentos autónomos, según los artículos 4 y 13 del Código Municipal.

A continuación, se presentan los contenidos básicos a incluir en el **Reglamento de Audiencia Pública** del Plan Regulador, con el fin de que el proceso sea participativo ordenado, accesible e inclusivo; que facilite la adecuada consulta y aporte ciudadano en la formulación, actualización y modificación del Plan.

● **Fundamento legal**

- Leyes, reglamentos y jurisprudencia que respalde el proceso de audiencia pública y la promulgación del reglamento.

● **Objeto y principios**

- Definición del propósito del reglamento y los principios aplicables en la audiencia pública, tales como publicidad, participación ciudadana, accesibilidad e inclusión.

● **Lineamientos previos a la audiencia pública**

- Garantizar la realización de la audiencia en sesión extraordinaria del Concejo Municipal.
- Acceso a la documentación de la propuesta del Plan Regulador por medios digitales.
- Publicación y divulgación con 15 días de antelación de la convocatoria en el Diario Oficial La Gaceta y otros medios de comunicación, indicando lugar, fecha, hora; el enlace donde puede ser consultada la propuesta y posibles mecanismos de inscripción a la actividad de manera presencial y virtual.
- La municipalidad debe considerar la adopción de medidas efectivas para garantizar la plena participación de todos los sectores de la población.

● **Modalidades de la audiencia**

- La audiencia pública debe de realizarse de manera presencial. Al tratarse de un espacio que corresponde a una sesión extraordinaria del Concejo Municipal debe ser transmitida en vivo a través de medios digitales, con el fin de resguardar la protección de los principios de publicidad y transparencia, tal como lo ha expresado la Sala Constitucional en las Resoluciones N.º20438-2024 y N.º22577-2024.
- La audiencia pública también debe de realizarse de manera virtual, garantizando la sincronización en tiempo real desde la sede presencial; para tales efectos se requiere definir un proceso de inscripción oficial de las personas que deseen participar

de manera remota, garantizando el registro con al menos la siguiente información: nombre completo, número de identificación y correo electrónico, donde se remitirá el enlace de acceso.

● **Lineamientos durante la audiencia pública**

- El reglamento de audiencia pública debe considerar aspectos durante la actividad tales como: hora habilitada para el ingreso al recinto, hora de inicio de la actividad, integrantes del concejo, comunicación de reglas indicando la agenda de la actividad, el tiempo de las intervenciones, exposición del proyecto, periodo de preguntas e intervención de los integrantes del concejo

● **Lineamientos posteriores a la audiencia pública**

- Posterior a la audiencia se deben considerar aspectos como el plazo y los medios habilitados para recibir observaciones adicionales, así como los mecanismos para su atención.

2.12.2. Realización de la Audiencia Pública

Una vez reglamentado el procedimiento para la Audiencia Pública, es relevante destacar que el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, establece como requisito inicial para la implementación de un Plan Regulador la **convocatoria** a una audiencia pública. Esta convocatoria debe publicarse en el Diario Oficial La Gaceta, especificando el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo, con al menos quince días hábiles de antelación. Esto se debe realizar sin perjuicio de cualquier divulgación adicional que se considere necesaria para garantizar una amplia participación ciudadana.

Durante la Audiencia Pública, se recomienda que la Secretaría del Concejo Municipal registre en actas todos los acontecimientos del evento, incluyendo el lugar, la fecha y la hora de inicio, asegurándose que estos datos coincidan con los señalados en la convocatoria publicada. Asimismo, es importante elaborar una lista de asistencia que recoja el nombre, número de cédula, lugar de residencia, información de contacto y otros datos relevantes de los participantes.

Con la finalidad de que los participantes en la Audiencia Pública puedan examinar la propuesta del Plan Regulador, es recomendable que el Equipo Planificador presente y explique todos los productos de la propuesta del Plan Regulador.

En relación con el principio de publicidad en el procedimiento de implementación del Plan Regulador, la Sala Constitucional, en la Sentencia N.º 004250-2012, emitida a las 8:30 horas del 30 de marzo de 2012, establece que no existe un marco normativo específico que obligue a la publicación previa de la propuesta del Plan Regulador antes de la realización de la audiencia pública

“(...)la Ley de Planificación Urbana no exige que la propuesta de reforma sea publicada con anterioridad a la audiencia pública, pues uno de los objetivos de la misma es, precisamente, dar a conocer la propuesta (véase el voto N° 2011-006163 de las nueve horas y cincuenta y cinco minutos del trece de mayo del dos mil once)”.

Sin embargo, se subraya que, aunque no exista una exigencia normativa explícita para la publicación anticipada del Plan Regulador, el principio de publicidad sigue siendo esencial a lo largo de todo el proceso. De este modo, la Sala Constitucional reafirma la necesidad de que el procedimiento, en su conjunto, sea transparente y permita a la ciudadanía acceder a la información de manera oportuna, durante las distintas etapas del trámite y antes de la aprobación final del plan. Lo anterior se reafirma en la Sentencia número 2002-03074 de las 15:24 horas del 02 de abril de 2002:

“Sobre el derecho a la información: El derecho a la información es uno de los derechos del ser humano y está referido a una libertad pública individual cuyo respeto debe ser propiciado por el propio Estado. Este derecho, es a la vez, un derecho social cuya tutela, ejercicio y respeto se hace indispensable para que el ciudadano tome parte activa en las tareas públicas y pueda así participar en la toma de decisiones que afectan a la colectividad. En ese sentido, es un derecho humano inalienable e indispensable en la medida en que se parte de que información significa participación. De esta manera, si la información es requisito para que el ciudadano individualmente considerado adopte decisiones, informar, a la vez, es promover la participación ciudadana. (...)”

2.12.3. Recopilación de Observaciones Ciudadanas

La recopilación de observaciones ciudadanas realizadas durante la Audiencia Pública es un paso clave para garantizar que el Plan Regulador refleje las inquietudes, aportes y perspectivas de la comunidad. Este proceso permite identificar sugerencias relevantes, aclarar dudas y atender mejoras a la propuesta, fortaleciendo la transparencia y la participación democrática en la toma de decisiones. Es fundamental asegurar que las observaciones sean tratadas con seriedad y consideración, de forma que se respete el derecho de la ciudadanía a participar.

Para gestionar estas observaciones de manera efectiva, se recomienda clasificar las aportaciones según su naturaleza, diferenciando entre sugerencias que se pueden incorporar directamente, aquellas que requieren un análisis más detallado y las que no son viables por motivos técnico o legales, explicando claramente las razones. Una vez identificadas, el Equipo Planificador, en coordinación con el Órgano Local de Planificación Territorial, debe evaluar cada observación y determinar si procede realizar modificaciones en la propuesta del Plan Regulador.

En el Pliego de Condiciones se debe definir el responsable de atender todas las observaciones recibidas y elaborar un informe consolidado que incluya cada observación planteada por las personas participantes a la Audiencia Pública junto con la respectiva respuesta, indicando si la sugerencia fue aceptada e integrada, si se desestimó y por qué, o si se requiere un análisis más exhaustivo.

Cuando las modificaciones realizadas a la propuesta del Plan Regulador tras la Audiencia Pública alteren significativamente su contenido, la Procuraduría General de la República, en el Dictamen N.º C-501-2006 del 20 de diciembre de 2006, indicó que la administración local tiene la potestad de convocar a una nueva Audiencia Pública para someter las modificaciones a consideración de los vecinos.

“Ahora bien, lo anteriormente dicho no impide que si una municipalidad estima que es necesario convocar a una nueva audiencia para someter a consideración de los vecinos un proyecto, que aunque ya había sido expuesto con anterioridad, fue objeto de modificaciones que variaron su contenido, lo haga. Antes bien, esta es una decisión que compete adoptar a la administración local, y que

forma parte del ejercicio de la potestad para ordenar el territorio, en tanto función pública.” (Dictamen C-501-2006 de 20 de diciembre del 2006). (Subrayado del texto no corresponde al original)

Este criterio se reafirma en el Dictamen N.º C-132-2008 del 23 de abril de 2008, que reconoce la posibilidad de realizar modificaciones a la propuesta del Plan Regulador posterior a la Audiencia Pública, incluyendo aquellas derivadas de observaciones ciudadanas o de nuevos elementos identificados después de dicho evento. En estos casos, se menciona que tales circunstancias pueden justificar la convocatoria a una nueva Audiencia Pública para socializar los cambios adoptados:

“La Municipalidad puede hacerle modificaciones a un proyecto de plan regulador con posterioridad a la audiencia pública realizada, ya sea que provengan de observaciones hechas por los vecinos durante ésta, o por elementos de juicio sobrevivientes que alertaran sobre la inconveniencia manifiesta o ilegalidad de uno o varios aspectos contenidos en el proyecto original; circunstancias bajo las cuales podría incluso hasta convocarse a una nueva audiencia pública para conocer de las modificaciones”. (Subrayado del texto no corresponde al original)

2.12.4. Informe de Audiencia Pública

El Informe de la Audiencia Pública constituye un documento fundamental para validar la realización efectiva de este mecanismo de participación, tal como lo establece el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana. No solo evidencia el cumplimiento de los requisitos legales, sino que también sirve como respaldo técnico y administrativo que demuestra que se brindó a la ciudadanía la oportunidad de involucrarse en el proceso de planificación territorial. A continuación, se describen los elementos a incluir en el Informe de Audiencia Pública. **(Ver Figura 34)**

● Datos generales de la Audiencia Pública

- Fecha, hora y lugar de realización.
- Convocatoria en el Diario Oficial La Gaceta: Se debe incluir la evidencia donde se realizó la convocatoria a la Audiencia Pública con al menos quince días hábiles de antelación. En dicha convocatoria debe estar especificado el lugar, la fecha y la hora de la audiencia pública.

- Registro de la lista de asistencia, indicando nombres, cédulas y lugares de residencia de los participantes.
 - Acta oficial de la sesión extraordinaria del Concejo Municipal de la Audiencia Pública
- **Resumen de la propuesta presentada**
 - Descripción general de los componentes del Plan Regulador expuestos durante la audiencia.
 - Materiales utilizados en la presentación, como mapas, gráficos y documentos informativos.
- **Registro de observaciones ciudadanas**
 - Relación de las observaciones planteadas, clasificadas según su naturaleza (sugerencias, dudas, oposiciones).
 - Resumen de los principales puntos discutidos durante la audiencia.
- **Análisis y valoración de las observaciones**
 - Identificación de las observaciones aceptadas, justificando su inclusión en la propuesta del Plan Regulador.
 - Justificación de las observaciones que no fueron viables de integrar, indicando los motivos técnicos, legales o administrativos.
- **Acciones a seguir**
 - Descripción de los ajustes realizados en la propuesta a partir de las observaciones aceptadas.
 - Comunicación de las acciones pendientes, como la gestión de una nueva Audiencia Pública en caso de que los cambios realizados alteren significativamente la propuesta original, según lo establecido en los dictámenes N.°C-501-2006 y N.°C-132-2008 de la Procuraduría General de la República.
- **Conclusiones**
 - Declaración que valide la realización de la Audiencia Pública en conformidad con la normativa vigente.
 - Recomendaciones finales dirigidas al Órgano Local de Planificación Territorial y al gobierno municipal para la continuidad del proceso de aprobación del Plan Regulador.

Elementos del Informe de Audiencia Pública



Figura 34. Elementos del Informe de Audiencia Pública

2.12.5. Consideraciones para Consulta a Pueblos Indígenas

En aquellos cantones que incluyan Territorios Indígenas dentro de su jurisdicción, es fundamental garantizar el respeto y cumplimiento de los derechos de los pueblos indígenas, establecidos de acuerdo con la Ley de Aprobación del Convenio N.°169 Sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, Ley N.°7316. Esta norma dispone que los pueblos indígenas tienen derecho a la consulta previa, libre e informada antes de cualquier acción administrativa o legislativa que pueda afectar sus derechos, territorios o modo de vida.

El Reglamento del Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas, Decreto Ejecutivo N.°40932-MP-MJP, en su artículo 2 inciso a) y b), conceptualiza los Pueblos Indígenas y el Territorio Indígena de la siguiente manera:

“Artículo 2.- Definiciones. Las siguientes definiciones son derivadas del marco normativo vigente aplicable:

- Pueblos indígenas. Se entenderá por pueblos indígenas, como aquellos colectivos constituidos por personas indígenas, descendientes directos de las civilizaciones precolombinas con identidad propia y cuyas condiciones sociales, culturales, económicas, espirituales y políticas, les distinguen de otros sectores de la colectividad nacional. Los pueblos indígenas están regidos total o parcialmente por sus propias costumbres o tradiciones o bien por una legislación especial y, a su vez, conservan la totalidad o parte de sus propias instituciones sociales, económicas, espirituales, culturales y políticas. La conciencia de su identidad indígena deberá considerarse como*

un criterio fundamental para determinar los pueblos a los que se aplican las disposiciones del presente Mecanismo.

- b. *Territorio indígena: En sentido amplio, territorio indígena se entiende como, la propiedad colectiva de los pueblos indígenas que comprende las tierras y recursos naturales que han sido tradicionalmente ocupados o utilizados por los pueblos indígenas, sin reducirse a la delimitación político-administrativa de los mismos. (...)*

La normativa supra citada establece que la consulta indígena debe realizarse de forma adecuada y oportuna, garantizando la participación activa de las comunidades a través de sus instituciones representativas. Según el artículo 3, inciso b), esta consulta debe comenzar **en las fases iniciales de planificación**, y no limitarse únicamente al momento en que se requiere obtener la aprobación formal por parte del pueblo indígena.

“Artículo 3. -Principios.

(...)

- b. *Carácter libre, previo e informado: Elementos esenciales e inherentes a todo proceso de consulta indígena, que representan la necesidad de incluir a los pueblos indígenas susceptibles de afectación, de forma:*
- I. libre, sea voluntaria y sin el uso de medidas coactivas al efecto;*
 - II. previa, lo antes posible en el proceso de formulación de una medida administrativa, proyecto de ley promovido por el Poder Ejecutivo o proyecto privado, es decir en las primeras etapas del plan y no únicamente cuando surja la necesidad de obtener la aprobación del pueblo indígena; e.*
 - III. informada, como elemento que implica el conocimiento a cabalidad de los pueblos indígenas, sobre las características e implicaciones de la medida administrativa, proyecto de ley promovido por el Poder Ejecutivo o proyecto privado, en lenguaje y formato accesible y comprensible.”*

En ese sentido la Sala Constitucional mediante la Sentencia N.°31756 de 2023, del 7 de diciembre de 2023 señaló que las consultas deben realizarse en un momento adecuado, antes de que se tomen decisiones

definitivas sobre proyectos o iniciativas que puedan tener una afectación directa sobre los derechos de los pueblos indígenas:

“En lo conducente a este mismo tema, mediante el voto N°2000-10075 de las 15:15 horas del 10 de noviembre de 2000, esta Sala dio respuesta a una solicitud de aclaración de la resolución N.°2000-8019, donde se profundizó en el alcance del artículo 15, del Convenio 169, al afirmar que si bien este instrumento no detalla cuál es el preciso momento para la realización de la consulta a las comunidades, (...) queda claro que la manera legítima para dar cumplimiento con el derecho de las comunidades indígenas de participar efectivamente, implica que la realización de la consulta debe darse en un momento previo a los actos de ejecución y en las formas más adecuadas al caso en concreto. (Sentencia N.°31756 de 2023, del 7 de diciembre de 2023)”

(Subrayado del texto no corresponde al original)

Cabe señalar que de acuerdo con el artículo 1 inciso e) del Decreto Ejecutivo N.°40932, se considera que un proyecto de ley, medida administrativa o iniciativa privada afecta los derechos de los pueblos indígenas cuando incorpora elementos que puedan modificar su situación jurídica, impactar sus derechos colectivos, alterar su forma de vida, cultura, espiritualidad o su dinámica social y organizativa. **Esta afectación no se limita únicamente a medidas que se ejecuten directamente dentro de los territorios indígenas**, sino que también abarca aquellas acciones externas cuyo efecto conlleve una incidencia negativa en sus derechos culturales y colectivos.

Por su parte la Sentencia N.°032306-2024 del 01 de noviembre del 2024, de la Sala Constitucional, aborda de manera fundamental la participación de los pueblos indígenas en los procesos de consulta o audiencias públicas, subrayando la importancia de su inclusión activa en los procesos decisionales que puedan afectarles.

“(...) el objetivo de la consulta o audiencia pública es intentar lograr genuinamente, un acuerdo con las comunidades indígenas sobre medidas que las afecten directamente (esto es, normas políticas, planes, programas, etc.). Asimismo, se ha decantado que el principio de buena fe debe guiar la actuación de las partes, condición

imprescindible para su entendimiento y confianza y por lo tanto para la eficacia de la consulta y que por medio de las consultas se debe asegurar una participación activa y efectiva de los pueblos interesados. Sobre este tópico la jurisprudencia ha explicado que el significado de la participación activa es que no pueda admitirse como tal a la simple notificación a los pueblos interesados o a la celebración de reuniones informativas. Que esa participación sea efectiva significa que el punto de vista de los pueblos debe tener incidencia en la decisión que adopten las autoridades concernidas. Es decir, que la consulta constituye un proceso de diálogo intercultural entre iguales, en el entendido de que, ni los pueblos indígenas tienen un derecho de veto que les permita bloquear decisiones estatales, ni el Estado tiene un derecho a la imposición sobre los pueblos indígenas para imponerles caprichosamente cualquier decisión, sino que opera un intercambio de razones entre culturas que tiene igual dignidad y valor constitucional”.

(Subrayado del texto no corresponde al original)

El Reglamento del Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas, Decreto Ejecutivo N.º 40932-MP-MJP, determina las funciones y acciones de las **partes involucradas en el proceso**, con el objetivo de garantizar la correcta representación de las partes interesadas en la consulta.

- **Unidad Técnica de Consulta Indígena (UTCI):** Es un Órgano del Ministerio de Justicia y Paz encargado de la gestión técnica y financiera de los procesos de Consulta Indígena; asegura el cumplimiento de los marcos legales, proporciona orientación, revisa y valida solicitudes y acuerdos, facilita el diálogo, monitorea el cumplimiento y resuelve disputas. Además, recibe y evalúa las solicitudes de consulta, notifica a la Instancia Territorial de Consulta Indígena (ITCI), valida el Plan de Consulta y el Pliego de Acuerdos, certifica el intercambio de información e interviene si hay riesgo de daño irreparable a los derechos indígenas.
- **Instancia Territorial de Consulta Indígena (ITCI):** Representa al territorio indígena en el proceso de consulta, lo organiza de acuerdo con las prácticas culturales respectivas, emite resoluciones sobre las solicitudes de consulta y facilita la resolución de conflictos; es elegida a lo interno de cada territorio indígena según sus normas y mecanismos de representación. Revisa, aprueba o se opone a las decisiones preliminares de la UTCI, organiza reuniones

comunitarias, asegura la evaluación interna, comunica la posición de la comunidad y garantiza la rendición de cuentas.

- **Contraparte Interesada:** Corresponde a la Institución Pública o sujeto de Derecho Privado, interesada en llevar a cabo el proceso de Consulta a Pueblos Indígenas. Proporciona toda la información necesaria sobre proyecto, el plan regulador en este contexto; participa en diálogos y negociaciones, y cumple con los acuerdos y obligaciones legales. Es quien presenta la solicitud de consulta, comparte información, detallada del plan, participa en negociaciones y reporta sobre la implementación de los acuerdos.
- **Observadores y Garantes:** Son las organizaciones públicas o privadas, nacionales o internacionales, que solicitan formar parte por tener un interés directo en su debido cumplimiento, así como de la defensa de los derechos colectivos de los pueblos indígenas. Monitorean y apoyan el proceso, participan a solicitud de la UTCI o ITCI, observan los procedimientos y proporcionan retroalimentación según sea necesario.

La misma norma establece las **ocho etapas** que deben formar parte del procedimiento para realizar una consulta pública que involucre a un pueblo indígena; a continuación, se detallan:

- **Solicitud de la Consulta:** La entidad responsable del Plan Regulador ya sea directamente la municipalidad o el equipo planificador, debe presentar una solicitud formal a la Unidad Técnica de Consulta Indígena (UTCI) para iniciar el proceso de consulta. Debe incluir detalles de la propuesta, los pueblos indígenas y territorios afectados, los derechos colectivos que podrían ser impactados, y demás requisitos específicos definidos en el artículo 28 del Decreto, sus reformas o normativa que le sustituta.
- Los pueblos indígenas también pueden solicitar la consulta si identifican un impacto potencial.
- **Admisibilidad de la Solicitud de la Consulta:** La UTCI revisa la solicitud en un plazo de 8 días hábiles para verificar que cumpla con todos los requisitos. Si falta información, se notifica al solicitante para que la corrija en 5 días hábiles. La UTCI informa a la Instancia Territorial de Consulta Indígena (ITCI) correspondiente, quien tiene 15 días hábiles para aprobar u oponerse a la categorización de la consulta.

- **Acuerdos Preparatorios para la Consulta:** Se realiza una primera reunión entre la UTCI, la ITCI y la Contraparte Interesada (entidad que propone el plan regulador), para acordar los detalles logísticos de la consulta, como fecha, lugar, financiamiento, interpretes, observadores, métodos de difusión de información y plazos para el análisis. Estos acuerdos se documentan en un “Plan de Consulta, que la UTCI valida en 8 días hábiles.
- **Intercambio de Información:** La Contraparte Interesada proporciona información completa y adecuada culturalmente sobre la propuesta del Plan Regulador, en español y en la lengua indígena correspondiente, incluyendo detalles completos, resúmenes y materiales educativos. Los pueblos indígenas pueden compartir información sobre su cultura y preocupaciones relacionadas con el Plan.
- **Evaluación Interna del Pueblo Indígena:** La comunidad indígena, a través de su ITCI, realiza una evaluación interna de la propuesta del Plan Regulador con la ayuda de asesores que elija. Analizan los impactos potenciales, beneficios y riesgos, y deciden si otorgar consentimiento o proponer modificaciones. Esta etapa incluye reuniones comunitarias, distribución de información y coordinación logística.
- **Dialogo, Negociación y Acuerdos:** La UTCI facilita un dialogo entre los pueblos indígenas (a través de la ITCI) y la Contraparte Interesada para discutir la decisión de la comunidad y cualquier propuesta. Los resultados pueden ser: consentimiento al plan, acuerdos parciales o ausencia de acuerdo.
- **Finalización del Proceso de Consulta:** La UTCI revisa la legalidad de los acuerdos en 10 días hábiles. Si es necesario, se realizan ajustes, y una vez aprobados, los acuerdos se formalizan en un “*Pliego de Acuerdos*” firmado por todas las partes. Si no se llega a un acuerdo, el proceso se cierra formalmente.
- **Cumplimiento y Monitoreo de los Acuerdos:** Todas las partes involucradas monitorean la implementación de los acuerdos. La Contraparte Interesada y los pueblos indígenas deben reportar periódicamente los avances a la UTCI, quien asegura la transparencia y rendición de cuentas.

El Mecanismo General de Consulta a Pueblos Indígenas todo este proceso debe adherirse a los principios de buena fe, consentimiento libre, previo e informado, el dialogo intercultural, el respeto a las organizaciones indígenas y a la adecuación cultural; su aplicación es obligatoria a la administración pública central y de manera voluntaria a los gobiernos locales y otras entidades.

Las convocatorias correspondientes deben ser públicas y de amplio alcance, respetando la diversidad lingüística y cultural. El proceso debe ser transparente y accesible, con publicación del plan de consulta, actas y acuerdos.

CAPÍTULO 3

Trámite de Revisión del Plan Regulador

El presente capítulo desarrolla la materia relacionada a las gestiones que corresponde llevar a cabo para someter a revisión la propuesta del Plan Regulador ante el INVU, y contar así con la aprobación de su Departamento de Urbanismo. Dentro del contenido se definen los procedimiento y requerimientos específicos para la remisión, recepción y revisión de propuestas de formulación, actualización y modificación del Plan Regulador al Instituto, y orienta sobre cómo proceder ante una resolución de aprobación o denegatoria.

3.1. REMISIÓN DEL PLAN REGULADOR PARA REVISIÓN

Toda formulación, actualización o modificación de un Plan Regulador debe someterse a revisión por parte del Departamento de Urbanismo del INVU, según lo establecido en los artículos 10 y 17 de la Ley de Planificación Urbana. Este paso es obligatorio antes de la adopción e implementación del instrumento, para lo cual la municipalidad debe remitir a dicha instancia la documentación técnica y legal requerida para su análisis. **(Ver Figura 35)**

El artículo 70 bis de ese mismo cuerpo normativo menciona que para la respectiva revisión del Plan Regulador se debe cancelar una tarifa de servicio al INVU, que se fija según el *Reglamento para el Establecimiento de las Tarifas de la Dirección de Urbanismo*, publicado en La Gaceta N.º221 del 15 de noviembre del 2012, sus reformas o normativa que le sustituya. Para tales efectos, es necesario en primera instancia gestionar ante el Departamento de Urbanismo una cotización del proceso de revisión. A continuación, se detalla el procedimiento y los requerimientos específicos para la remisión de propuestas del Plan Regulador, según se trate de formulación, actualización y modificación.

Remisión del Plan Regulador para Revisión



Toda **formulación**, **actualización** o **modificación** de un Plan Regulador debe someterse a revisión por parte del Departamento de Urbanismo del INVU, según lo establecido en los artículos 10 y 17 de la Ley de Planificación Urbana. Este paso es obligatorio antes de la oficialización e implementación del instrumento. La municipalidad debe remitir a dicha instancia la documentación técnica y legal requerida para su análisis.

Figura 35. Remisión del Plan Regulador para revisión

3.1.1. Remisión en caso de Formulación del Plan Regulador

La **formulación** es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador para un territorio que no cuenta con uno previamente establecido. Implica el desarrollo integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la Incorporación de la Variable Ambiental, para efectos de contar con la aprobación de la Viabilidad Ambiental de la SETENA.

Para la Formulación del Plan Regulador, el trámite debe realizarse a través de la Ventanilla Única de Inversión (VUI). Esta plataforma permite a las municipalidades registrar la documentación y realizar el seguimiento del proceso. La notificación de cualquier observación o admisión del trámite se realizará directamente a través del sistema.

Para la remisión de documentación por medio de la plataforma VUI, en caso de **formulación**, el Concejo Municipal, o cualquier otra dependencia municipal designada por éste, debe dirigir al INVU un oficio que contenga como mínimo los siguientes aspectos.

- **Acuerdo del Concejo Municipal:** El oficio debe transcribir el acuerdo según el acta de la sesión del Concejo Municipal donde se avala la remisión de la propuesta de **Formulación del Plan Regulador** para su respectiva revisión ante el INVU.
- **Órgano Local de Planificación Territorial:** Detalle de su conformación y listado de las personas que lo integran.
- **Equipo Planificador:** Detalle de su conformación y listado de las personas que lo integran; en caso de que el Equipo Planificador esté conformado por las mismas personas del Órgano Local de Planificación Territorial, esto debe indicarse en el oficio.
- **Documentación adjunta:** El oficio debe incluir un listado de la documentación que se remitirá al INVU producto de la Formulación del Plan Regulador; como mínimo se debe adjuntar:
 - Resolución de aprobación de la viabilidad ambiental a la incorporación de la variable ambiental, otorgada por SETENA, con sus respectivos elementos cartográficos; que dado su carácter oficial no pueden ser alterados por el gobierno local.
 - Análisis y resolución en materia hidrogeológica de SENARA, únicamente si aplica, para los cantones con cobertura del voto de la Sala Constitucional Resolución N.º2008-12109
 - Informe de Audiencia Pública
 - Informe de Participación Ciudadana
 - Diagnóstico Territorial
 - Informes de Diagnóstico Territorial
 - Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial
 - Pronóstico Territorial
 - Propuesta del Plan Regulador
 - Política de Desarrollo Urbano
 - Reglamentos de Desarrollo Urbano.
 - Atlas Cartográfico de la Propuesta de Formulación del Plan Regulador.
 - Recibo del pago cancelado al INVU por concepto de revisión del Plan Regulador

Para la elaboración de los elementos que conforman los Atlas Cartográficos, se recomienda ajustarse a las especificaciones de la “Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores”.

3.1.2. Remisión en caso de Actualización del Plan Regulador

La actualización es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, donde se revisa y ajusta el instrumento de planificación local existente, con uno o varios de los siguientes fines: ampliar el Área de Planificación, adecuarlo a nuevas condiciones territoriales o cambios en las disposiciones ambientales.

Involucra la actualización parcial o integral del Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, así como la incorporación de la variable ambiental según los procedimientos técnicos definidos por SETENA, para efectos de contar con la aprobación o actualización de la Viabilidad Ambiental.

Para la remisión de documentación en caso de **actualización**, el Concejo Municipal, o cualquier otra dependencia municipal designada por éste, debe dirigir al correo electrónico **planesreguladores@invu.go.cr** un oficio que contenga como mínimo los siguientes aspectos.

- **Acuerdo del Concejo Municipal:** El oficio debe transcribir el acuerdo según el acta de la sesión del Concejo Municipal donde se avala la remisión de la **Actualización del Plan Regulador** para su respectiva revisión ante el INVU.
- **Órgano Local de Planificación Territorial:** Detalle de su conformación y listado de las personas que lo integran.
- **Equipo Planificador:** Detalle de su conformación y listado de las personas que lo integran. En caso de que el Equipo Planificador esté conformado por las mismas personas del Órgano Local de Planificación Territorial, esto debe indicarse en el oficio.
- **Documentación Adjunta:** El oficio debe incluir el listado de la documentación que se remitirá al INVU producto de la **Actualización del Plan Regulador**; como mínimo se debe adjuntar:

- Resolución de aprobación de la viabilidad ambiental a la incorporación de la variable ambiental, otorgada por SETENA, con sus respectivos elementos cartográficos; que dado su carácter oficial no pueden ser alterados por el gobierno local.
- Análisis y resolución en materia hidrogeológica de SENARA, únicamente si aplica, para los cantones con cobertura del voto de la Sala Constitucional Resolución N.º2008-12109
- Informe de Audiencia Pública
- Informe de Participación Ciudadana
- Diagnóstico Territorial de la Actualización
 - Informes de Diagnóstico Territorial
 - Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial
- Pronóstico Territorial de la Actualización
- Propuesta de la Actualización del Plan Regulador
 - Política de Desarrollo Urbano
 - Reglamentos de Desarrollo Urbano
 - Atlas Cartográfico de la Propuesta de Actualización del Plan Regulador
- Recibo del pago cancelado al INVU por concepto de revisión del Plan Regulador

Para la elaboración de los elementos que conforman los Atlas Cartográficos, se recomienda ajustarse a las especificaciones de la “Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores”.

3.1.3. Remisión en caso de Modificación del Plan Regulador

La **modificación** es una de las modalidades de elaboración de un Plan Regulador, que busca realizar ajustes puntuales en el instrumento de planificación local existente, orientados a resolver situaciones específicas, tales como modificar los Reglamentos de Desarrollo Urbano, adaptar ciertas disposiciones del plan a cambios normativos, o nuevas

necesidades detectadas en áreas concretas del territorio, sin alterar el área de planificación ni su estructura general, siempre que no involucren alteraciones a la Viabilidad Ambiental otorgada. Implica únicamente el desarrollo o justificación de aspectos específicos que abarca la naturaleza de la modificación, ya sea el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico, la Política de Desarrollo Urbano o los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Para la gestión de toda modificación se requiere la indicación de SETENA de que lo propuesto no precisa alteración en la Viabilidad Ambiental otorgada al instrumento; si dicha instancia señala que deben realizarse ajustes a los estudios ambientales, corresponde tramitar la propuesta bajo la modalidad de Actualización del Plan Regulador.

Para la remisión de documentación en caso de **modificación**, el Concejo Municipal, o cualquier otra dependencia municipal designada por éste, debe dirigir al correo electrónico **planesreguladores@invu.go.cr** un oficio que contenga como mínimo los siguientes aspectos.

- **Acuerdo del Concejo Municipal.** El oficio debe transcribir el acuerdo según el acta de la sesión del Concejo Municipal donde se avala la remisión de la **Modificación del Plan Regulador** para su respectiva revisión ante el INVU.
- **Órgano Local de Planificación Territorial:** Detalle de su conformación y listado de las personas que lo integran.
- **Equipo Planificador.** Detalle de su conformación y listado de las personas que lo integran. En caso de que el Equipo Planificador esté conformado por las mismas personas del Órgano Local de Planificación Territorial, esto debe indicarse en el oficio.
- **Documentación Adjunta:** El oficio debe incluir el listado de la documentación que se remitirá al INVU producto de la **Modificación del Plan Regulador**. Se deben adjuntar los documentos relacionados exclusivamente con los aspectos modificados, dentro de los cuales pueden ser:
 - Nota de la SETENA que indique que la propuesta de modificación no altera la Viabilidad Ambiental otorgada al Plan Regulador
 - Informe de Audiencia Pública
 - Informe de Participación Ciudadana

- Diagnóstico Territorial que justifique la Modificación
 - Informes de Diagnóstico Territorial
 - Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial
- Pronóstico Territorial exclusivamente para los aspectos a modificar
- Propuesta de la Modificación del Plan Regulador
- Política de Desarrollo Urbano modificada
 - Reglamentos de Desarrollo Urbano modificados
 - Atlas Cartográfico de la Propuesta de Modificación del Plan Regulador.
- Recibo del pago cancelado al INVU por concepto de revisión del Plan Regulador.

3.2. RECEPCIÓN DEL PLAN REGULADOR

La recepción de la documentación del Plan Regulador ante el INVU no constituye el proceso de revisión técnica. Se trata de un paso previo, orientado a verificar si la municipalidad ha remitido los productos entregables requeridos para que el expediente pueda ser admitido y valorado en tiempo. Este procedimiento permite agilizar la gestión en los casos en que la documentación está completa y, al mismo tiempo, brindar claridad a las municipalidades cuando se identifiquen productos faltantes que deben ser aportados para dar continuidad al proceso. La recepción varía según la modalidad del trámite: formulación, actualización o modificación, y tiene como finalidad establecer un expediente único para su análisis posterior.

3.2.1. Recepción en caso de Formulación del Plan Regulador

Para la Formulación del Plan Regulador, el trámite debe realizarse a través de la Ventanilla Única de Inversión (VUI). Esta plataforma permite a las municipalidades registrar la documentación y realizar el seguimiento del proceso. La notificación de cualquier observación o admisión

del trámite se realizará directamente a través del sistema. La Tabla 8 resume los criterios para la recepción de documentos en la modalidad de Formulación del Plan Regulador con el fin de orientar a los Gobiernos Municipales, al Órgano Local de Planificación Territorial, al Equipo Planificador y a la comunidad en general.

ID	Documento	Descripción
1	Oficio de remisión del Plan Regulador.	El oficio incluye la transcripción del acuerdo del Concejo Municipal, según el acta de la sesión donde se avala la remisión de la Formulación del Plan Regulador para revisión ante el INVU. Asimismo, detalla la conformación del Órgano Local de Planificación Territorial, identificando a las personas que lo integran, y del Equipo Planificador, especificando sus integrantes y, en caso de coincidencia entre ambos, lo indica expresamente. Además, el oficio enlista la documentación adjunta requerida, incluyendo como mínimo el Diagnóstico Territorial (informes y atlas cartográfico), el Pronóstico Territorial, la Propuesta del Plan Regulador (Política, Reglamentos y atlas cartográfico), el Informe de Audiencia Pública, la Resolución Ambiental de SETENA y su cartografía, el análisis y resolución de SENARA (si aplica) y el recibo del pago al INVU por concepto de revisión.
2	Resolución Ambiental de SETENA	Incluye la Resolución Ambiental emitida por SETENA, que acredita la viabilidad ambiental del Plan Regulador, con sus respectivos elementos cartográficos.
3	Resolución hidrogeológica de SENARA	En los casos aplicables, se aporta el análisis y resolución de SENARA así como los elementos cartográficos, conforme a la cobertura establecida por el voto de la Sala Constitucional.
4	Informe de Audiencia Pública	Incluye en el Informe de Audiencia Pública, al menos, los siguientes contenidos: datos generales de la audiencia (fecha, hora y lugar de realización), evidencia de la convocatoria publicada en el Diario Oficial La Gaceta con un mínimo de quince días hábiles de antelación, el registro de asistencia de los participantes con sus datos básicos, y el registro, análisis y valoración de las observaciones ciudadanas.
5	Informe de Participación Ciudadana	Contempla los resultados de la implementación de la Estrategia de Participación Ciudadana en la formulación, revisión o modificación del Plan Regulador. Valida la forma en que la ciudadanía y los actores territoriales fueron involucrados en el proceso de planificación; sistematiza y evalúa las principales observaciones, los temas más relevantes, y su integración en el Plan Regulador, cuando corresponda.

ID	Documento	Descripción	
6	Diagnóstico Territorial	Informes Diagnóstico Territorial	Aporta los Informes del Diagnóstico Territorial
		Atlas Cartográfico Diagnóstico Territorial	Incluye el Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial
7	Pronóstico Territorial		Adjunta el Pronóstico Territorial
8	Propuesta del Plan Regulador:	Política de Desarrollo Urbano	Aporta la Política de Desarrollo Urbano
		Reglamentos de Desarrollo Urbano	Adjunta los Reglamentos de Desarrollo Urbano
		Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador.	Incluye el Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador.
9	Recibo del pago al INVU	Aporta el recibo que certifica el pago al INVU por concepto de revisión del Plan Regulador.	

Tabla 8. Recepción de documentos para Formulación del Plan Regulador

3.2.2. Recepción en caso de Actualización del Plan Regulador

En la modalidad de Actualización del Plan Regulador, el INVU recibe la documentación a través del correo electrónico **planesreguladores@invu.go.cr**. Para tales efectos, se consideran los siguientes supuestos:

- **Supuesto 1. Recepción de información completa:** El INVU verifica que la documentación remitida por la municipalidad contenga la existencia de los productos entregables requeridos. Si la información se encuentra completa, el Instituto emite una nota de admisión y asigna un número de trámite en un plazo de 10 días hábiles. Una vez recibida esta confirmación, la municipalidad debe realizar el pago por el servicio de revisión y remitir el comprobante correspondiente, el cual constituye el último documento del expediente.

El tiempo asignado al INVU para efectuar la revisión de la propuesta de **Actualización del Plan Regulador** se contabiliza a partir de la fecha en que se remita recibo del pago a favor del Instituto.

- **Supuesto 2. Recepción parcial de la información:** El INVU verifica la documentación remitida por la municipalidad y, en un plazo de 10 días hábiles, comunica mediante nota la ausencia de uno o más productos mínimos entregables. A partir de dicha notificación, la municipalidad dispone de 10 días hábiles para aportar la documentación faltante. Una vez recibida la información dentro del plazo establecido, el INVU cuenta con 10 días hábiles para confirmar formalmente el cumplimiento de la totalidad de los productos mínimos y asignar el número de trámite correspondiente. Con esta confirmación, la municipalidad debe efectuar el pago por el servicio de revisión y remitir el comprobante respectivo, el cual constituye el último documento del expediente.

El tiempo asignado al INVU para efectuar la revisión de la propuesta de **Actualización del Plan Regulador** se contabiliza a partir de la fecha en que se remita recibo del pago a favor del Instituto.

- **Supuesto 3. Expiración del plazo de recepción:** El INVU verifica la documentación remitida por la municipalidad y, en un plazo de 10 días hábiles, comunica mediante nota la ausencia de uno o más productos entregables. A partir de dicha notificación, la municipalidad dispone de 10 días hábiles para aportar la documentación faltante. Si la municipalidad no remite la información dentro del plazo establecido, se considera expirado el plazo de recepción. En este caso, debe reiniciarse el proceso, incluyendo el cómputo de los plazos para la verificación de documentos y la revisión de la propuesta de **Actualización del Plan Regulador**. Al no haberse cumplido con la entrega completa de la documentación, no corresponde realizar ningún pago por concepto de revisión.

La **Tabla 9** resume los criterios para la recepción de documentos en la modalidad de Actualización del Plan Regulador con el fin de orientar a los Gobiernos Municipales, al Órgano Local de Planificación Territorial, al Equipo Planificador y a la comunidad en general.

ID	Documento	Descripción	
1	Oficio de remisión del Plan Regulador.	El oficio incluye la transcripción del acuerdo del Concejo Municipal, según el acta de la sesión donde se avala la remisión de la Actualización del Plan Regulador para revisión ante el INVU. Asimismo, detalla la conformación del Órgano Local de Planificación Territorial, identificando a las personas que lo integran, y del Equipo Planificador, especificando sus integrantes y, en caso de coincidencia entre ambos, lo indica expresamente. Además, el oficio enlista la documentación adjunta requerida, incluyendo como mínimo el Diagnóstico Territorial (informes y atlas cartográfico), el Pronóstico Territorial, la Propuesta del Plan Regulador (Política, Reglamentos y atlas cartográfico), el Informe de Audiencia Pública, la Resolución Ambiental de SETENA y su cartografía, el análisis y resolución de SENARA cuando aplique, y el recibo del pago al INVU por concepto de revisión.	
2	Resolución Ambiental de SETENA	Incluye la Resolución Ambiental emitida por SETENA, que acredita la viabilidad ambiental del Plan Regulador, con sus respectivos elementos cartográficos.	
3	Resolución hidrogeológica de SENARA	En los casos aplicables, se aporta el análisis y resolución de SENARA, así como los elementos cartográficos, conforme a la cobertura establecida por el voto de la Sala Constitucional.	
4	Informe de Audiencia Pública	Incluye en el Informe de Audiencia Pública, al menos, los siguientes contenidos: datos generales de la audiencia (fecha, hora y lugar de realización), evidencia de la convocatoria publicada en el Diario Oficial La Gaceta con un mínimo de quince días hábiles de antelación, el registro de asistencia de los participantes con sus datos básicos, y el registro, análisis y valoración de las observaciones ciudadanas.	
5	Informe de Participación Ciudadana	Contempla los resultados de la implementación de la estrategia de participación ciudadana en la formulación, revisión o modificación del Plan Regulador. Valida la forma en que la ciudadanía y los actores territoriales fueron involucrados en el proceso de planificación; sistematiza y evalúa las principales observaciones, los temas más relevantes, y su integración en el Plan Regulador, cuando corresponda.	
6	Diagnóstico Territorial de la Actualización	Informes Diagnóstico Territorial	Aporta el informe del Diagnóstico Territorial
		Atlas Cartográfico Diagnóstico Territorial	Incluye el Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial
7	Pronóstico Territorial de la Actualización		Adjunta el Pronóstico Territorial
8	Propuesta de Actualización del Plan Regulador:	Política de Desarrollo Urbano	Aporta la Política de Desarrollo Urbano
		Reglamentos de Desarrollo Urbano	Adjunta los Reglamentos de Desarrollo Urbano
		Atlas Cartográfico de la Propuesta de Actualización del Plan Regulador.	Incluye el Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador.
9	Recibo del pago al INVU		Aporta el recibo que certifica el pago al INVU por concepto de revisión del Plan Regulador.

Tabla 9. Recepción de documentos para Actualización del Plan Regulador.

3.2.3. Recepción en caso de Modificación del Plan Regulador

En la modalidad de Modificación del Plan Regulador, el INVU recibe la documentación a través del correo electrónico **planesreguladores@invu.go.cr**.

Para tales efectos, se consideran los siguientes supuestos:

- **Supuesto 1. Recepción de información completa:** El INVU verifica que la documentación remitida por la municipalidad contenga la existencia de los productos entregables requeridos. Si la información se encuentra completa, el Instituto emite una nota de admisión y asigna un número de trámite en un plazo de 10 días hábiles. Una vez recibida esta confirmación, la municipalidad debe realizar el pago por el servicio de revisión y remitir el comprobante correspondiente, el cual constituye el último documento del expediente.

El tiempo asignado al INVU para efectuar la revisión de la propuesta de **Modificación del Plan Regulador** se contabiliza a partir de la fecha en que se remita recibo del pago a favor del Instituto.

- **Supuesto 2. Recepción parcial de la información:** El INVU verifica la documentación remitida por la municipalidad y, en un plazo de 10 días hábiles, comunica mediante nota la ausencia de uno o más productos mínimos entregables. A partir de dicha notificación, la municipalidad dispone de 10 días hábiles para aportar la documentación faltante. Una vez recibida la información dentro del plazo establecido, el INVU cuenta con 10 días hábiles para confirmar formalmente el cumplimiento de la totalidad de los productos mínimos y asignar el número de trámite correspondiente. Con esta confirmación, la municipalidad debe efectuar el pago por el servicio de revisión y remitir el comprobante respectivo, el cual constituye el último documento del expediente.

El tiempo asignado al INVU para efectuar la revisión de la propuesta de **Modificación del Plan Regulador** se contabiliza a partir de la fecha en que se remita recibo del pago a favor del Instituto.

- **Supuesto 3. Expiración del plazo de recepción:** El INVU verifica la documentación remitida por la municipalidad y, en un plazo de 10 días hábiles, comunica mediante nota la ausencia de uno o más productos entregables. A partir de dicha notificación, la

municipalidad dispone de 10 días hábiles para aportar la documentación faltante. Si la municipalidad no remite la información dentro del plazo establecido, se considera expirado el plazo de recepción. En este caso, debe reiniciarse el proceso, incluyendo el cómputo de los plazos para la verificación de documentos y la revisión de la propuesta de **Modificación del Plan Regulador**. Al no haberse cumplido con la entrega completa de la documentación, no corresponde realizar ningún pago por concepto de revisión.

La **Tabla 10** resume los criterios para la recepción de documentos en la modalidad de Modificación del Plan Regulador con el fin de orientar a los Gobiernos Municipales, al Órgano Local de Planificación Territorial, al Equipo Planificador y a la comunidad en general.

ID	Documento	Descripción
1	Oficio de remisión del Plan Regulador.	El oficio incluye la transcripción del acuerdo del Concejo Municipal, según el acta de la sesión donde se avala la remisión de la Modificación del Plan Regulador para revisión ante el INVU. Asimismo, detalla la conformación del Órgano Local de Planificación Territorial, identificando a las personas que lo integran, y del Equipo Planificador, especificando sus integrantes y, en caso de coincidencia entre ambos, lo indica expresamente. Además, el oficio enlista la documentación adjunta requerida, incluyendo como mínimo el Diagnóstico Territorial (informes), el Pronóstico Territorial, la Propuesta del Plan Regulador (Política y Reglamentos), el Informe de Audiencia Pública, la nota de SETENA y el recibo del pago al INVU por concepto de revisión.
2	Nota de SETENA	Incluye indicación escrita emitida por la SETENA, que acredita que la propuesta de modificación del Plan Regulador no altera la viabilidad ambiental ya otorgada.
3	Informe de Audiencia Pública	Incluye en el Informe de Audiencia Pública, al menos, los siguientes contenidos: datos generales de la audiencia (fecha, hora y lugar de realización), evidencia de la convocatoria publicada en el Diario Oficial La Gaceta con un mínimo de quince días hábiles de antelación, el registro de asistencia de los participantes con sus datos básicos, y el registro, análisis y valoración de las observaciones ciudadanas.

ID	Documento	Descripción	
4	Informe de Participación Ciudadana	Contempla los resultados de la implementación de la estrategia de participación ciudadana en la formulación, revisión o modificación del Plan Regulador. Valida la forma en que la ciudadanía y los actores territoriales fueron involucrados en el proceso de planificación; 5sistematiza y evalúa las principales observaciones, los temas más relevantes, y su integración en el Plan Regulador, cuando corresponda.	
5	Diagnóstico Territorial que justifique la Modificación	Informes Diagnóstico Territorial	Aporta el informe del Diagnóstico Territorial
		Atlas Cartográfico Diagnóstico Territorial	Incluye el Atlas Cartográfico del Diagnóstico Territorial
6	Pronóstico Territorial exclusivamente para los aspectos a modificar		Adjunta el Pronóstico Territorial
7	Propuesta de Modificación del Plan Regulador:	Política de Desarrollo Urbano Modificada	Aporta la Política de Desarrollo Urbano
		Reglamentos de Desarrollo Urbano Modificados	Adjunta los Reglamentos de Desarrollo Urbano
		Atlas Cartográfico de la Propuesta de Modificación del Plan Regulador.	Incluye el Atlas Cartográfico de la Propuesta del Plan Regulador.
8	Recibo del pago al INVU		Aporta el recibo que certifica el pago al INVU por concepto de revisión del Plan Regulador.

Tabla 10. Recepción de documentos para Modificación del Plan Regulador

En caso de que exista alguna particularidad no contemplada en los requerimientos antes presentados para la recepción de documentación, es esencial que esta sea analizada de manera detallada con las instancias revisoras correspondientes, ya sea el INVU o la SETENA. Estas entidades evaluarán el caso y proporcionará la orientación necesaria para asegurar que el Plan Regulador cumpla con la normativa vigente y las condiciones específicas del cantón. Cualquier variación o situación especial debe ser debidamente atendida en colaboración con dichas autoridades para la formulación, actualización o modificación del instrumento de planificación local.

3.3. REVISIÓN DEL PLAN REGULADOR

Una vez admitida la documentación que remite la municipalidad, el INVU procederá con la revisión técnica y legal del Plan Regulador. La revisión de los productos entregables del Plan Regulador se realiza de conformidad con los lineamientos establecidos en la Ley de Planificación Urbana y normativa conexas, y se aplica a los componentes fundamentales del instrumento: el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico Territorial, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Estos criterios garantizan que los productos cumplan con los objetivos de ordenamiento territorial y con los estándares técnicos requeridos para su formulación, actualización o modificación.

Los criterios de revisión se ajustan según la modalidad del Plan Regulador. En la formulación, se revisan integralmente todos los productos entregables, ya que el Plan Regulador se elabora desde cero para un territorio que carece de normativa previa. En el caso de la actualización, se evalúan únicamente los productos que han sido ajustados o desarrollados para reflejar cambios territoriales, normativos o sociales en el instrumento existente. Por último, en la modificación, la revisión se enfoca exclusivamente en los productos relacionados con los aspectos específicos que motivaron los ajustes a modificar en el Plan Regulador.

En caso de que la Municipalidad desarrolle reglamentos complementarios o adicionales a los cuerpos normativos mínimos requeridos que determina la Ley de Planificación Urbana, estos también deben ser sometidos a revisión, en tanto inciden con la aplicación del Plan Regulador por su relación con la planificación urbana y el ordenamiento del territorio.

En los siguientes numerales se presentan, en formato de tabla, los criterios de revisión para el Diagnóstico Territorial, el Pronóstico Territorial, la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano. No obstante, cuando el Plan Regulador incluya aspectos particulares que no estén expresamente contemplados en dichas tablas, el INVU podrá revisar elementos adicionales que resulten pertinentes, ya sea por su relevancia técnica, por su impacto sobre la aplicación del instrumento o por estar respaldados en jurisprudencia vinculada con planes reguladores.

Asimismo, el INVU podrá formular observaciones de carácter técnico con un enfoque recomendativo, especialmente cuando se identifiquen oportunidades de mejora que, sin constituir incumplimientos formales, puedan contribuir a optimizar la calidad y coherencia del instrumento.

En el caso específico de la revisión del Atlas Cartográfico del Diagnóstico y del Atlas Cartográfico de la Propuesta, se utilizará como insumo orientador lo establecido en la “*Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores*”.

3.3.1. Criterios de Revisión para el Diagnóstico Territorial

Los criterios de revisión del Diagnóstico Territorial tienen como objetivo orientar a los Gobiernos Municipales, a los Equipos Planificadores y al INVU, como ente revisor, en la evaluación del cumplimiento de los productos mínimos requeridos para esta etapa, conforme a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana y normativa conexas. Estos criterios tienen como finalidad que el diagnóstico cumpla con los requisitos legales, técnicos y metodológicos establecidos, proporcionando una visión integral y detallada del área a planificar. Al evaluar mapas, informes y análisis específicos, los criterios permiten identificar las potencialidades, limitantes, necesidades e impactos del territorio, garantizando que se cuente con una base sólida para las etapas posteriores del proceso de planificación urbana. Seguidamente, la **Tabla 11** contiene los *Criterios de Revisión Diagnóstico Territorial – Análisis por Ejes*; y la **Tabla 12** detalla los *Criterios de Revisión Diagnóstico Territorial – Resultados del Diagnóstico*.

ID	Ejes	Entregable del Diagnóstico Territorial	Descripción del Entregable para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
DAE-001	Eje Social	Diagnóstico de Población Ver 2.8. Etapa 4. Diagnóstico Territorial	Incluye el estudio y análisis de datos demográficos más recientes del área a planificar por distrito, como población total, distribución por edad y sexo, población por zona urbana y rural, tasas de crecimiento, y otras estadísticas relevantes que ayuden a comprender la composición y dinámica poblacional del área a planificar.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. b)		
DAE-002	Eje Social	Análisis Cultural y Social del Territorio Ver 2.8. Etapa 4. Diagnóstico Territorial	Involucra el análisis de información sobre las características culturales, históricas y sociales de la población dentro del área a planificar. Este estudio debe contemplar aspectos como las prácticas culturales dominantes, sitios históricos relevantes, estructura social, actores clave en el territorio desde el punto de vista comunal como económico y la relación de estos elementos con la distribución espacial de las comunidades, particularizando los casos donde existen territorios indígenas.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. b) Ley Orgánica del Ambiente Ley N.º7554 Art. 30, incs. a)		
DAE-003	Eje Físico Espacial	Informe del Uso Actual del Suelo Ver 2.8. Etapa 4. Diagnóstico Territorial	Análisis detallado y contextualizado del uso actual del suelo, considerando las áreas urbanas y no urbanas. Se debe enfocar en la situación y distribución de terrenos destinados a vivienda, comercio, industria, educación, recreación y otros usos públicos; así como identificar las áreas agrícolas y pecuarias con sus categorías, ubicación de los distritos de riego y avenamiento cuando así corresponda; ubica las Áreas Silvestres Protegidas y otras áreas no urbanas. Incluye además un análisis de la estructura urbana, áreas de expansión, áreas de protección forestal, áreas de riesgo por amenazas naturales, pendientes; patrones de crecimiento urbano, el costo del suelo, y la consideración de áreas bajo régimen especial. Identifica cada elemento en el área a planificar, categorizando el uso actual del suelo.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16 Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554 Art. 54, incs. a)		

ID	Ejes	Entregable del Diagnóstico Territorial	Descripción del Entregable para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
DAE-004	Eje Físico Espacial	Informe de Asentamientos Informales e Irregulares	Síntesis de los asentamientos detectados, indicando la cantidad aproximada de familias, condiciones de vida, accesibilidad a servicios básicos, y otros datos socioeconómicos relevantes.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. g)		
DAE-005	Eje Físico Espacial	Informe de Intervención Potencial por Renovación Urbana	Análisis de cada espacio público existente y con potencial, incluyendo su capacidad, restricciones legales, infraestructura de servicios disponibles, y recomendaciones para su uso en actividades comerciales temporales; identifica su ubicación en el área a planificar.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. d)		
DAE-006	Eje Físico Espacial	Estudio Básico de Circulación y Transporte	Análisis comprensivo de la circulación actual del área a planificar, identificando las vías públicas de la Red Vial Nacional y Cantonal, y las rutas del transporte público y privado. Debe incluir la localización en el área a planificar de terminales de transporte (como estaciones de buses, paradas de taxis, y otros puntos de intercambio), y las principales rutas de circulación, destacando flujos vehiculares y peatonales significativos.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. d)		
DAE-007	Eje Físico Espacial	Informe de Servicios Públicos	Detalla la situación actual de los servicios públicos en el área a planificar; abarca aspectos como la capacidad, la eficiencia, la cobertura y el estado de conservación de infraestructuras clave como agua potable, alcantarillado, hidrantes y gestión de residuos; muestra además problemas, brechas en la cobertura, y áreas críticas que necesitan intervención urgente o futura expansión.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. f)		
DAE-008	Eje Físico Espacial	Informe de Servicios Comunes	Describe las áreas destinadas a servicios comunales dentro del área a planificar, incluyendo áreas de parque, juegos infantiles, áreas verdes, plazas y facilidades comunales tales como centros educativos, centros de salud, instalaciones deportivas, centros comunales, centros culturales, bibliotecas públicas, museos, mercados públicos, centros de cuido y cualquier otro espacio similar orientado al uso y beneficio colectivo.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. e)		

ID	Ejes	Entregable del Diagnóstico Territorial	Descripción del Entregable para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
DAE-009	Eje Físico Espacial	Informe de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre	Análisis de cada espacio público existente y con potencial, incluyendo su capacidad, restricciones legales, infraestructura de servicios disponibles, y recomendaciones para su uso en actividades comerciales temporales; identifica su ubicación en el área a planificar.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. h)		
DAE-010	Eje Económico	Informe de Diagnóstico Económico	Proporciona un análisis de la situación económica del área de estudio, identificando las principales actividades económicas, los sectores productivos presentes en el territorio, la distribución de las áreas industriales y comerciales, las áreas de actividad agropecuaria y turística, entre otras, según corresponda en el área a planificar. Debe analizar el valor del suelo urbano y rural, la tendencia del mercado del suelo y la tenencia de la tierra. También debe considerar la contribución de estos sectores al desarrollo económico local y regional, la interrelación con el uso del suelo, y cómo tales factores económicos pueden influir en la elaboración posterior de la Política para la propuesta del Plan Regulador.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240 Art. 16, incs. c)		
DAE-011	Eje Político Institucional	Informe Político Institucional	Examina la estructura política e institucional que influye en la planificación y administración del área a planificar. Describe las entidades políticas y administrativas involucradas en el territorio, incluyendo los niveles de gobierno local, regional y nacional que tienen competencia directa. Describir la capacidad de estas entidades para implementar políticas y regulaciones, gestionar proyectos y colaborar entre diferentes niveles de gobierno y enlistar las políticas públicas actuales que impactan la planificación y el desarrollo del área, incluyendo su eficacia y áreas de mejora.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a) Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 28		
DAE-012	Eje Jurídico	Análisis Legal del Área a Planificar	El informe debe revisar las leyes, decretos, reglamentos municipales, jurisprudencia y otras regulaciones que afectan directamente el desarrollo y uso del suelo en el territorio.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a)		

Tabla 11. Criterios de Revisión Diagnóstico Territorial – Análisis por Ejes

ID	Entregable para Resultados del Diagnóstico Territorial	Descripción del Entregable para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple/ No cumple	Observaciones
RD-013	Análisis Integral del Diagnóstico Territorial	Incluye la descripción textual sistematizada de los principales hallazgos del diagnóstico, organizados por ejes temáticos (social, físico-espacial, económico, político-institucional y jurídico) y categorizados en potencialidades, limitantes, necesidades e impactos. Además, integra la información generada a partir de Incorporación de la Variable Ambiental, cumpliendo con los lineamientos establecidos en la normativa aplicable.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a)		
RD-014	Mapa del Uso Actual del Suelo	Distribución de los terrenos según su uso actual, entre los que se deben identificar el comercio, industria, agricultura, vivienda, proyectos de urbanización y bajo el régimen de propiedad en condominio, áreas silvestres protegidas, patrimonio natural, áreas de protección forestal, áreas de riesgo por amenazas naturales, pendientes, áreas bajo régimen especial; usos institucionales, bienes propiedad municipal, conos de aproximación de aeropuertos.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. c)		
RD-015	Mapa de Asentamientos Informales e Irregulares	Ubicación de asentamientos detectados, cantidad de familias, condiciones de vida y acceso a servicios básicos.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. g)		
RD-016	Mapa de Áreas de Renovación Urbana	Identificación de áreas a intervenir según el programa de renovación urbana, y su vinculación con el tejido urbano.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. g)		
RD-017	Mapa de Circulación y Transporte	Identificación de vías públicas nacionales y cantonales, rutas de transporte público y privado, terminales de transporte como estaciones de buses, paradas de taxis; flujos vehiculares y peatonales, estacionamientos.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. d)		

ID	Entregable para Resultados del Diagnóstico Territorial	Descripción del Entregable para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple/ No cumple	Observaciones
RD-018	Mapa de Servicios Públicos:	Ubicación de la infraestructura de servicios públicos, tales como agua potable, electricidad, alcantarillado, gestión de residuos; incluyendo cobertura y eficiencia en el área a planificar, así como la identificación áreas críticas que necesitan intervención.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. f)		
RD-019	Mapa de Servicios Comunes	Localización de áreas destinadas a servicios comunales incluyendo áreas de parque, juegos infantiles, áreas verdes, plazas y facilidades comunales tales como centros educativos, centros de salud, instalaciones deportivas, centros comunales, centros culturales, bibliotecas públicas, museos, mercados públicos, centros de cuido y cualquier otro espacio similar orientado al uso y beneficio colectivo.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. e)		
RD-020	Mapa de Espacios Públicos para Comercio al Aire Libre	Localización de espacios públicos existentes y con potencial para actividades comerciales temporales, incluyendo capacidad e infraestructura disponible.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. h)		

Tabla 12. Criterios de Revisión Diagnóstico Territorial – Resultados del Diagnóstico

3.3.2. Criterios de Revisión para el Pronóstico Territorial

La siguiente **Tabla 13** presenta los criterios de revisión para el Pronóstico Territorial en la elaboración del Plan Regulador. Estos criterios se fundamentan en la Ley de Planificación Urbana y normativa conexas; tienen como finalidad que el Pronóstico Territorial cumpla con estándares mínimos requeridos. Cada criterio está alineado con los elementos esenciales que deben ser abordados en esta etapa, asegurando que las proyecciones y escenarios se desarrollen con base en análisis técnicos orientados al Área a Planificar.

ID	Entregable	Descripción del Entregable para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
PRO-001	Pronóstico Territorial	Proyecta el desarrollo futuro del área a planificar a partir del análisis de tendencias actuales y la construcción de escenarios prospectivos, con el objetivo de anticipar cambios, desafíos y oportunidades, orientando la planificación territorial.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a)		
PRO-002	Pronóstico Territorial	Incluye proyecciones de crecimiento demográfico, con análisis de su distribución	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a)		
PRO-003	Pronóstico Territorial	Se desarrollan escenarios prospectivos con metodologías basadas en datos verificables para el área a planificar.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a)		
PRO-004	Pronóstico Territorial	El Pronóstico orienta la planificación territorial hacia la seguridad, salubridad, comodidad y bienestar de la comunidad en el área a planificar.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 19		

Tabla 13. Criterios de Revisión Pronóstico Territorial

3.3.3. Criterios de Revisión para Propuesta-Política de Desarrollo Urbano

La **Tabla 14** detalla los criterios de revisión para los componentes clave de la Política de Desarrollo Urbano, conforme a la Ley de Planificación Urbana y otras normativas aplicables. Su objetivo es orientar a los gobiernos municipales, los equipos planificadores y el INVU en la verificación del cumplimiento de los requerimientos mínimos.

ID	Componente de la Política de Desarrollo Urbano	Descripción del Componente para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
PDU-001	Principios	Los principios contemplan las reglas, ideas, conceptos de diseño, o de valores que orientan la acción del ser humano, son parte de la organización, o del territorio, sobre lo que se basará el planteamiento. Se trata de normas de carácter general-universales, por ejemplo: respetar la vida de las personas y actuar con transparencia.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. a) Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 28		
PDU-002	Normativa	En este apartado se debe realizar el listado de las leyes, normas y reglamentos de base que enmarcan el alcance y sobre el que descansará la propuesta. La normativa incorpora objetivos fundamentales y una serie de compromisos que deben tomarse y traducirse en el planeamiento y la ejecución de las acciones estratégicas de manera sistémica e integral (planes, programas y proyectos), que mantengan la promoción-prevención-atención integral- o bien la conservación protección- uso y manejo-distribución/abastecimiento de un bien o servicio de calidad, de manera sostenible y a largo plazo	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. a) Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 28		

ID	Componente de la Política de Desarrollo Urbano	Descripción del Componente para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
PDU -003	Objetivos de Desarrollo	Los objetivos de desarrollo urbano responden a los hallazgos (potencialidades, limitantes, necesidades e impactos territoriales) identificados del Diagnóstico Territorial. En la determinación de los objetivos de desarrollo urbano se deben tomar en consideración los aportes realizados por diversos actores sociales vinculados al Área de Planificación, con el fin de velar porque el interés general sea plasmado en la Política de Desarrollo Urbano.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. a) Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 28		
PDU -004	Acciones Estratégicas	Las acciones estratégicas son los actos u operaciones que se planifican para realizar un objetivo, se deben tomar en cuenta factores identificados en diagnóstico para desarrollar diferentes alternativas de soluciones que posteriormente serían definidas en acciones estratégicas de orden competitivo, funcionales o de imagen y servicio, lo anterior con el fin de lograr llevar a cabo con éxito los objetivos planteados en la Política de Desarrollo Urbano.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. a) Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 28		

ID	Componente de la Política de Desarrollo Urbano	Descripción del Componente para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
PDU -005	Horizonte Temporal	El horizonte temporal permite al gobierno local establecer metas a corto, mediano y largo plazo, asegurando que las políticas sean flexibles y adaptables a los cambios y desafíos que puedan surgir con el tiempo, sin perder de vista la visión integral y coherente del desarrollo del territorio. Este define el plazo para alcanzar los objetivos de desarrollo urbano establecidos en el Plan Regulador, recomendándose que dicho plan no exceda un periodo de veinte años a partir de su publicación.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. a) Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 28		
PDU -006	Coherencia con Diagnóstico y Pronóstico	Los contenidos de la Política de Desarrollo urbano reflejan los hallazgos del Diagnóstico y el Pronóstico Territorial.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 16, incs. a), incs. a) Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 28		

Tabla 14. Criterios de Revisión para Propuesta – Política de Desarrollo Urbano

3.3.4. Criterios de Revisión para Propuesta - Reglamentos de Desarrollo Urbano

La **Tabla 15** presenta los **criterios de revisión para los Reglamentos de Desarrollo Urbano** que conforman una parte fundamental del Plan Regulador. Estos criterios están diseñados para guiar a los Gobiernos Municipales, al Equipo Planificador y al INVU, como ente revisor, en la evaluación y validación de los componentes mínimos requeridos en los reglamentos según lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana y otras normativas vinculadas. La tabla organiza los Reglamentos según su naturaleza específica ya sea zonificación, fraccionamientos y urbanizaciones, mapa oficial, renovación urbana y construcción; estableciendo descripciones de los requisitos según su fundamento legal.

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RZ-001	Reglamento de Zonificación	Establece los límites del área a planificar dentro de su territorio jurisdiccional	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art 15		
RZ-002	Reglamento de Zonificación	Determina la coherencia de la zonificación propuesta con los límites de los cantones colindantes cuando exista plan regulador, y su compatibilidad con los planes regionales o políticas vigentes	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Arts. 15 y 62		
RZ-003	Reglamento de Zonificación	Promueve la protección de la propiedad contra la cercanía de usos molestos o peligrosos	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art 20, incs. a)-b)		
RZ-004	Reglamento de Zonificación	Se categoriza el área de planificación por zonas de uso del suelo y se contemplan las implicaciones de la concurrencia de zonas	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. a)		
RZ-005	Reglamento de Zonificación	Regula la utilización de terrenos, edificios y estructuras para uso agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos, entre otros	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. a)		
RZ-006	Reglamento de Zonificación	Clasifica las zonas residenciales en unifamiliares y multifamiliares, asociado a la intensidad del uso y al cálculo de densidad	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. a)		
RZ-007	Reglamento de Zonificación	Establece una clasificación de las zonas residenciales unifamiliares, según la dimensión de los lotes y su ubicación	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. a)		
RZ-008	Reglamento de Zonificación	Define la localización de cada una de las zonas a implantar	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. b)		
RZ-009	Reglamento de Zonificación	Fijar las restricciones urbanísticas para cada una de las zonas (altura, área de piso/área de construcción, retiros, cobertura)	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. b) y d)		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RZ-010	Reglamento de Zonificación	Determina el área y frente mínimo de los lotes que se generen por zona	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, 24, incs. c)		
RZ-011	Reglamento de Zonificación	Regula la provisión de espacio para estacionamientos, carga y descarga de vehículos fuera de las calles	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. e)		
RZ-012	Reglamento de Zonificación	Establece las características, tamaño y ubicación de publicidad (rótulos, anuncios)	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. f)		
RZ-013	Reglamento de Zonificación	Regula los elementos urbanísticos o arquitectónicos relativos al uso de la tierra, identificados de interés para la comunidad local	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 24, incs. g)		
RZ-014	Reglamento de Zonificación	Identifica las zonas que se reserven para usos y desarrollos especiales: aeropuertos, sitios con valor histórico, áreas de conservación ambiental, las que generen peligrosidad por amenazas naturales o las que contienen el crecimiento urbano periférico	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 25		
RZ-015	Reglamento de Zonificación	Se cuenta con los mapas, elementos gráficos y diagramáticos que complementen el texto dispositivo para cada zona.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 26		
RZ-016	Reglamento de Zonificación	Se establecen las normas y requisitos de zonificación de manera uniforme para cada clase de uso dentro de una misma zona	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 27		
RZ-017	Reglamento de Zonificación	Hace referencia a la prohibición de aprovechar o dedicar terrenos, edificios, estructuras, a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 28		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RZ-018	Reglamento de Zonificación	Establece el requerimiento del certificado de uso de suelo para el aprovechamiento de cada predio, y señala la fecha a partir de la que son obligatorios según el Plan Regulador	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 28		
RZ-019	Reglamento de Zonificación	Define la prohibición de otorgar patentes para establecimientos comerciales o industriales sin contar de previo con el certificado de uso de suelo	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 29		
RZ-020	Reglamento de Zonificación	Determina las condiciones y requisitos para los usos conformes, no conformes, condicionales y prohibidos.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 30		
RZ-021	Reglamento de Zonificación	Precisa las condiciones y requisitos que deberán respetar los cambios de uso, la admisión calificada de excepciones o variantes	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 30		
RZ-022	Reglamento de Zonificación	Establece zonas específicas para actividades agropecuarias basadas en consideraciones ecológicas y productivas cuando corresponda.	Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 30, incs. d) Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, D.E. N.º29375, Art.55		
RZ-023	Reglamento de Zonificación	Identifica y designa reservas de suelo para la conservación, agricultura, desarrollo urbano y otros usos específicos cuando corresponda	Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art. 54, incs. a) Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, D.E. N.º29375, Art.55		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RZ-024	Reglamento de Zonificación	Establece disposiciones para el mantenimiento de los procesos ecológicos vitales, dentro y fuera de las Áreas Silvestres Protegidas, e identifica estas en mapas; especialmente, las actividades relacionadas con asentamientos humanos, agricultura, turismo e industria u otra que afecte dichos procesos.	Ley de Biodiversidad, Ley N.º7788, Art. 50		
RZ-025	Reglamento de Zonificación	Se establecen disposiciones específicas para el mantenimiento de procesos ecológicos y la conservación y uso sostenible de la biodiversidad, especialmente en planes o permisos que impacten las Áreas Silvestres Protegidas, con referencia a la normativa ambiental aplicable.	Ley de Biodiversidad, Ley N.º7788, Art. 49, Art. 52		
RFU-001	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Garantiza que los predios se generen de forma adecuada y tengan acceso conveniente a vía pública	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art 20, incs. c)		
RFU-002	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Determina las condiciones para permitir operaciones de fraccionamientos y urbanizaciones en el área de planificación	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 32		
RFU-003	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Establece lineamientos que garantizan el adecuado acceso a calle pública	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 32		
RFU-004	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Fija disposiciones para la lotificación y el amanzanamiento	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 32		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RFU-005	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Regula la cesión de áreas para uso público por fraccionamientos con fines urbanísticos y urbanizaciones.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 32		
RFU-006	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Fija los requerimientos de derechos de vía que enfrenten las propiedades a fraccionar, así como en proyectos de urbanización (normas mínimas de construcción de calles y aceras, pavimentos, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, electrificación y alumbrado público)	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 32		
RFU-007	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Establece un plazo prudencial para el estudio de proyectos de urbanización	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 32		
RFU-008	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Demarca el requerimiento del visado municipal para el fraccionamiento de predios en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 33		
RFU-009	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Hace la indicación del plazo máximo de 15 días que tiene el gobierno local para otorgar el visado municipal, contados a partir de su presentación; y de la prohibición de realizar un cobro por dicho servicio	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 34		
RFU-010	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el visado municipal a planos de fraccionamientos en áreas sujetas a control, cuando los lotes no cumplan el área mínima reglamentaria, tengan inadecuado acceso a vía pública o no cuenten con servicios indispensables	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 36, incs. a)		
RFU-011	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el visado municipal a planos de fraccionamiento con fine urbanos o urbanizaciones, que no cuenten con las aprobaciones previas	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 36, incs. b)		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RFU-012	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el visado municipal cuando se pretenda dividir un inmueble sobre el que pesen impedimentos para su aprovechamiento (áreas a renovar o reservas de uso público)	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 36, incs. c)		
RFU-013	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el visado municipal por causas técnicas justificadas según el contenido de la Ley de Planificación Urbana	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 36, incs. d)		
RFU-014	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el visado municipal por atraso en el pago de impuestos o servicios municipales	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 36		
RFU-015	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el permiso municipal para urbanizar terrenos si el proyecto no satisface las normas mínimas reglamentarias, o no haya cumplido con el trámite de aprobación de la Dirección de Urbanismo del INVU, el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado, y demás instancias pertinentes	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 38, incs. a)		
RFU-016	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el permiso municipal para urbanizar terrenos sin el importe de las obras de habilitación urbana, sin el traspaso formal al municipio del área para uso público, o en su defecto, del monto de dinero equivalente	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 38, incs. b)		
RFU-017	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Prohíbe otorgar el permiso municipal para urbanizar terrenos cuando el desarrollo se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios públicos, por el alto costo de los mismos, por su distancia de otras áreas habitadas o por condiciones adversas a la seguridad y a la salubridad públicas.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art. 38, incs. c)		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RFU-018	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Habilita la posibilidad de aceptar para análisis de la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo del INVU, proyectos de urbanización que no cuenten con los servicios indispensables, si la persona urbanizadora se compromete a costear las obras ejecutadas hasta su propiedad	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 38		
RFU-019	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Habilita la posibilidad de autorizar un proyecto de urbanización sin que las obras se den por concluidas, para lo que se debe exigir una garantía de cumplimiento a la persona desarrolladora, que se hace efectiva si 5 años después de la aprobación de los planos constructivos, no se han ejecutado las obras.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 39		
RFU-020	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Puntualiza las modalidades de fraccionamientos que se admiten en el área planificación, condicionado a su ubicación respecto de los cuadrantes de ciudad y áreas previamente urbanizadas.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-021	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Establece el requerimiento de solicitar a toda persona fraccionadora de terrenos situados fuera del cuadrante de la ciudad, y a toda persona urbanizadora, la cesión gratuita de suelo al uso público para vías, parques y facilidades comunales	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-022	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Fija que la cesión gratuita de suelo al uso público para vías públicas, parques y facilidades comunales no debe exceder el 45% de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-023	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Delimita los cuadrantes de ciudad y urbanos, para efectos de la cesión de área para uso público	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RFU-024	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Determina los fraccionamientos simples como aquellos que se realicen dentro de cuadrantes de ciudades o en áreas previamente urbanizadas	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-025	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Determina los fraccionamientos con fines urbanos/urbanísticos, como aquellos que se realicen fuera de cuadrantes de ciudades o de áreas previamente urbanizadas	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-026	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Exonera de cesión de suelo al uso público a los simples fraccionamientos, llevados a cabo dentro de cuadrantes de ciudades o en áreas previamente urbanizadas	Artículo 40		
RFU-027	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Define el porcentaje de área a ceder al uso público, para fraccionamientos con fines urbanos y urbanizaciones, que debe oscilar entre 5% y 20%.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-028	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	El porcentaje del área a ceder debe ser distribuida en juegos infantiles, parques y facilidades comunales, en ese orden de prioridad.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-029	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	La tercera parte del área a ceder debe destinarse a parques; y un tercio de la misma, que nunca debe ser menor a 10.00 m² por lote o unidad habitacional, debe ser asignado a juegos infantiles. Los dos tercios restantes deben reservarse a facilidades comunales.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-030	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Las áreas de uso público, incluidas las calles, deben ser traspasadas a favor del dominio municipal	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RFU-031	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Determinar las condiciones en que deben ser entregadas al gobierno local las áreas públicas producto de fraccionamientos o urbanizaciones; las áreas de juegos infantiles deben entregarse totalmente acondicionadas, enzacatadas y con el equipo requerido instalado.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-032	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Habilita que la persona fraccionadora, urbanizadora o adquirentes de los lotes, propongan equipamientos para los lotes de facilidades comunales, sin embargo, es potestad de la municipalidad definir los mismos.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-033	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Posibilita que las áreas de facilidades comunales puedan eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, únicamente cuando se obtenga un mayor beneficio para la comunidad	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-034	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Determina que la Municipalidad puede autorizar transferir porciones de áreas comunales a entidades estatales encargadas de brindar servicios según su competencia	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 40		
RFU-035	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones	Promueve del desarrollo y el reordenamiento de las ciudades y centros menores, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura	Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554, Art 31		
RM0-001	Reglamento Mapa Oficial	Reserva espacios suficientes para usos públicos	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art 20, incs. f)		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RM0-002	Reglamento Mapa Oficial	Se establecen disposiciones sobre las áreas para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, incluyendo aquellas asociadas a reservas, adquisición, uso y conservación	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 42		
RM0-003	Reglamento Mapa Oficial	Mapa o conjunto de mapas que localice y brinde información del tamaño de las áreas ya entregadas al servicio público y de las demarcadas preventivamente.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 42		
RM0-004	Reglamento Mapa Oficial	Indicación sobre la naturaleza del Mapa Oficial, planos y catastro que lo complementen, que constituyen registro especial fehaciente de la afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 43		
RM0-005	Reglamento Mapa Oficial	Indicación que el dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios de uso público general, puede prescindir de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 44		
RM0-006	Reglamento Mapa Oficial	Establece la posibilidad de transferir a otro uso público los inmuebles demarcados en el Mapa Oficial; advierte que, si el destino de los mismos fue dado por ley, la modificación debe tramitarse por medio de la Asamblea Legislativa	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 45		
RM0-007	Reglamento Mapa Oficial	Prohíbe el fraccionamiento, transformación o modificaciones de predios en propiedades reservadas al uso público por el plazo establecido en la Ley de Planificación Urbana.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 47		
RRU-001	Reglamento de Renovación Urbana	Da atención a las zonas deterioradas en el área a planificar, por medio de la rehabilitación y prevención urbana	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Art 20, incs. g)		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RRU-002	Reglamento de Renovación Urbana	Fija las normas que deben adoptarse para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas disfuncionales, cuya intervención se considere estratégica por parte de los gobiernos municipales o el Estado	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 51		
RRU-003	Reglamento de Renovación Urbana	Incluye en el Mapa de Zonificación, por medio de una superposición, las áreas de renovación urbana	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 52		
RRU-004	Reglamento de Renovación Urbana	Establece el requerimiento de aprobación municipal para todo proyecto contemplado en el programa de renovación urbana	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 52		
RRU-005	Reglamento de Renovación Urbana	Las restricciones para fraccionar o construir determinadas en el programa de renovación urbana se fijan por un periodo máximo de 5 años a partir de la oficialización del Plan Regulador, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. De no alcanzarse dicho objetivo en el plazo, a los predios afectados se les debe aplicar los requisitos comunes, según su ubicación	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 52		
RRU-006	Reglamento de Renovación Urbana	Se habilita la posibilidad de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado, siempre que se gestione como una iniciativa de renovación urbana	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 53		
RRU-007	Reglamento de Renovación Urbana	Se habilita el reajuste de terrenos, para lo que se debe disponer de un convenio entre las partes involucradas, de manera que se precisen su reubicación en la misma zona, traslado a otra área y las compensaciones de dinero o especie.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 53		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RC-001	Reglamento de Construcciones	Regula los conceptos básicos y requisitos mínimos en la planificación y construcción de edificaciones y obras de infraestructura urbana, en el diseño de arquitectura e ingeniería	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 56		
RC-002	Reglamento de Construcciones	Incluye las leyes, decretos ejecutivos y demás normas vigentes aplicables a la construcción.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 56		
RC-003	Reglamento de Construcciones	Prohíbe realizar obras de construcción contra lo prescrito en la Ley de Planificación Urbana, los Reglamentos de Desarrollo Urbano y el permiso municipal.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 57		
RC-004	Reglamento de Construcciones	Prohíbe la construcción de obras que no sean conformes con el uso del suelo, ubicación, retiros, cobertura y demás normas de zonificación	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 58, incs. 1)		
RC-005	Reglamento de Construcciones	Prohíbe la construcción en predios provenientes de fraccionamientos sin el visado establecido en la Ley de Planificación Urbana para tales efectos	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 58, incs. 2)		
RC-006	Reglamento de Construcciones	Prohíbe la construcción en terrenos que no cumplen con las disposiciones de urbanización, o que no posean adecuado acceso a vía pública	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 58, incs. 3)		
RC-007	Reglamento de Construcciones	Prohíbe obras constructivas residenciales cuando se comprometa el cálculo de la densidad establecida	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 58, incs. 4)		
RC-008	Reglamento de Construcciones	Prohíbe la construcción cuando se tenga limitación impuesta por reserva uso público, declaratoria formal de inhabilitabilidad del área, renovación urbana o protección contra peligros evidentes	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 58, incs. 5)		

ID	Reglamento de Desarrollo Urbano Local	Criterio de revisión para validar requerimiento	Fundamento Legal	Cumple / No cumple	Observaciones
RC-009	Reglamento de Construcciones	Habilita la posibilidad de otorgar permisos de construcción en predios que no cuenten con el visado correspondiente, únicamente si fueron generados antes de la entrada en vigencia de la Ley de Planificación Urbana	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 58, incs. 6)		
RC-010	Reglamento de Construcciones	Exige apegarse al procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, para emitir declaratorias de inhabilitación en un área	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, Artículo 58, incs. 6)		
RDU-001	Reglamentos de Desarrollo Urbano (todos los reglamentos)	Establece disposiciones transitorias para atender ciertas situaciones de manera excepcional y diferenciada, en función de su carácter temporal.	Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240		
RDU-002	Reglamentos de Desarrollo Urbano (todos los reglamentos)	Respeto y referencia lineamientos provenientes de normas de mayor rango jerárquico, como leyes de la República, Decretos Ejecutivos.	Ley General de la Administración Pública, Ley N.º6227, Artículo 6		

Tabla 15. Criterios de Revisión para Propuesta – Reglamentos de Desarrollo Urbano

3.4. APROBACIÓN DEL PLAN REGULADOR

Tras la revisión de cada uno de los productos detallados en el numeral anterior, el Departamento de Urbanismo del INVU debe comunicar al Concejo Municipal la resolución de aprobación o denegatoria para subsanar la propuesta de formulación, actualización o modificación del Plan Regulador. **(Ver Figura 36)**

Aprobación del Plan Regulador



Figura 36. Aprobación del Plan Regulador

3.4.1. Resolución de Aprobación del Plan Regulador

En caso de una **resolución de aprobación**, el Departamento de Urbanismo del INVU en la figura de su jefatura, debe efectuar una comunicación formal al Concejo Municipal, **vía oficio**, que señale que la propuesta cumplió a cabalidad con los requerimientos mínimos que determina la norma para la elaboración del Plan Regulador.

Se adjuntará a la nota, la versión digital aprobada del Plan Regulador, en formato PDF, con una marca de agua en cada página y mapa que indique *"Aprobado"*; este archivo tendrá también la firma digital de la jefatura del Departamento. Adicionalmente, se remitirá la versión del texto aprobado en archivo con formato editable, a efecto de las gestiones a realizar para su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

El plazo para que el INVU realice este comunicado y remita la versión final aprobada del Plan Regulador es de **3 semanas naturales**, una vez transcurridos **1,5 meses** establecidos para la revisión.

3.4.2. Resolución de Denegatoria del Plan Regulador

De tratarse de una **resolución de denegatoria**, el Departamento de Urbanismo en la figura de su jefatura, debe comunicar al Concejo Municipal vía oficio, cuáles **aspectos deben ser subsanados con base en fundamentos técnicos y legales**, en un plazo máximo de **3 semanas naturales**, una vez transcurridos **1,5 meses** fijados para la revisión. Para tales efectos, el INVU devolverá la versión revisada de la propuesta en formato PDF, con una marca de agua en cada página que indique “Denegado-Para Subsanar”, y con la respectiva firma digital de la jefatura del Departamento de Urbanismo.

En este escenario, el INVU dará una audiencia presencial o virtual a la Municipalidad respectiva 30 días hábiles después del comunicado oficial de denegatoria, previa coordinación entre las partes, con el objetivo de esclarecer dudas relacionadas al criterio dado por el Departamento de Urbanismo; se recomienda participen en el espacio miembros del Órgano Local de Planificación Local y del Equipo Planificador.

Se tiene un plazo de **4 meses naturales** a partir de la comunicación oficial del INVU para subsanar por parte de la Municipalidad las observaciones realizadas; este lapso puede ampliarse siempre que medie una nota del Concejo Municipal solicitando una **prórroga**, donde se indique el tiempo adicional que será requerido, el cual **no podrá superar los 12 meses naturales**.

En caso de que, tras la comunicación de la resolución de denegatoria por parte del INVU para la propuesta del Plan Regulador, se superen los **4 meses naturales fijados para subsanar**, y no se tenga un producto con los ajustes requeridos ni solicitud alguna de ampliación del plazo, **se procederá con el cierre automático del expediente de la propuesta de formulación, actualización o modificación**.

CAPÍTULO 4 Adopción del Plan Regulador

Una vez que se cuente con la resolución de aprobación de la propuesta del Plan Regulador por parte del INVU, y consecuentemente se tenga la versión final del texto firmado y sellado por la jefatura del Departamento de Urbanismo, se debe realizar la adopción formal del Plan Regulador por parte de la autoridad municipal, puntualmente el Concejo Municipal, y proceder posteriormente con su oficialización en el Diario Oficial La Gaceta; según lo determina el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

4.1. ADOPCIÓN POR EL CONCEJO MUNICIPAL

La adopción formal del Plan Regulador se debe efectuar en el seno del Concejo Municipal respectivo, donde es requerido contar con un acuerdo tomado por mayoría absoluta de votos, según lo estipulado en el inciso 3) del artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, así como en el inciso 1) del artículo 10 de ese mismo cuerpo normativo.

Es imperante que el Concejo Municipal adopte la versión final del documento del Plan Regulador y sus Reglamentos de Desarrollo Urbano aprobados por el Departamento de Urbanismo, sin efectuar cambio alguno. En este punto, cualquier modificación en el texto podría dar paso a un proceso de adopción irregular, que consecuentemente dejaría sin efecto la porción del documento alterada, con posibles implicaciones en la aplicación integral del instrumento de planificación local.

El Plan Regulador debe ser adoptado por el Concejo Municipal, posterior a la aprobación por parte del INVU. Es recomendable que la propuesta sea adoptada, una vez que se haya dictaminado su aprobación por parte del INVU. **(Ver Figura 37)**

Adopción del Plan Regulador



Figura 37. Adopción por el Concejo Municipal

4.2. PUBLICACIÓN EN LA GACETA

Posterior a su adopción, la Municipalidad debe publicar en La Gaceta el aviso de adopción acordado, indicando la fecha a partir de la cual entra en vigor su aplicación, de acuerdo con el mandato del inciso 4) del artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana.

Adicionalmente, debe efectuarse en conjunto con el aviso adopción, la publicación en La Gaceta del texto íntegro del Plan Regulador aprobado por el Departamento de Urbanismo y adoptado por la Municipalidad, incluyendo los Reglamentos de Desarrollo Urbanos y su respectiva cartografía. Lo anterior en congruencia con el artículo 43 del Código Municipal, Ley N.º7794, y los artículos 120 y 240 de la Ley General de Administración Pública, Ley N.º6227, con sus respectivas reformas. Estas normas indican que toda disposición reglamentaria debe ser publicada por dicho medio, y el Plan Regulador al ser un acto general normativo, tanto para la propia Municipalidad como para las personas particulares que se vean sometidos al mismo, según su ámbito de aplicación, debe cumplir con dicha oficialización. **(Ver Figura 38)**

Así lo ha indicado la Procuraduría General de La República, a través del dictamen N.ºC-072-98 del 22 de abril de 1998, hace referencia a la publicación de la integralidad del Plan Regulador, incluyendo los elementos gráficos, como requisito de eficacia de este.

"V.- Necesidad de publicar los Planos

El artículo 1º de la Ley de Planificación Urbana aclara cuál es el contenido de un plan regulador:

"(...) Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas."

Entonces, si anteriormente llegamos a la conclusión de que los planes reguladores deben ser publicados en el diario oficial, tenemos que, en la medida en que los planos, mapas, etc. formen parte integrante de dicho plan, los mismos también deben ser publicados."

Una vez llevada a cabo su adopción formal, así como la debida publicación en La Gaceta, la aplicación del Plan Regulador y sus Reglamentos de Desarrollo Urbano es de acatamiento obligatorio dentro del Área de Planificación.

Resulta relevante señalar que, una vez oficializado el Plan Regulador a través de su debida publicación, es posible efectuar la corrección de errores por fe de erratas, siempre que estos sean materiales, no conceptuales. Para lo anterior, el Gobierno Municipal debe remitir de previo al Departamento de Urbanismo del INVU una nota informando de la Fe de Erratas que procederá a publicar; lo anterior con el fin de constatar que los ajustes a realizar no correspondan a cambios en la forma y fondo del Plan Regulador.

Al respecto el dictamen N.ºC-357-2003 de la Procuraduría General de La República, del 13 de noviembre de 2003, indica:

"El error conceptual vicia la voluntad del órgano, lo que no ocurre si el error es meramente material. Es decir, el error conceptual es un error de sentido y de significado que arroja dudas sobre lo que quiso el órgano que adoptó la disposición normativa. Con el error material no ocurre lo mismo, porque del contexto es posible establecer, razonablemente, qué quiso decir el órgano que adoptó la disposición normativa al momento de hacerlo."

Publicación del Plan Regulador en La Gaceta

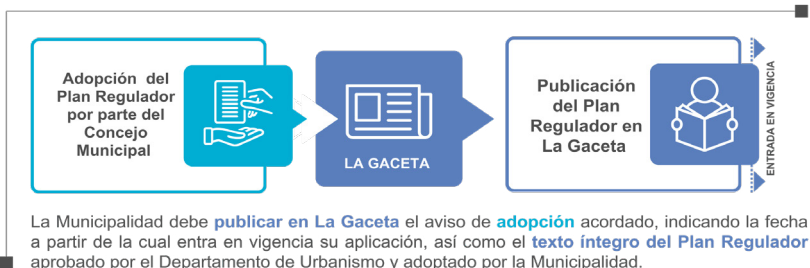


Figura 38. Publicación en la Gaceta

CAPÍTULO 5 Seguimiento y Evaluación del Plan Regulador

Una vez que el Plan Regulador es adoptado por el Concejo Municipal y publicado en La Gaceta para su aplicación, es importante que las municipalidades gestionen lo necesario para su seguimiento y evaluación. La elaboración de un modelo de seguimiento y evaluación del Plan Regulador es un factor determinante, ya que cumple la función de ser un mecanismo de rendición de cuentas, lo cual permite la transparencia y la mejora en la gestión institucional. Para llevar a cabo la estrategia de seguimiento y evaluación del Plan Regulador, se deben establecer instrumentos de medición y monitoreo que puedan aplicarse de manera práctica y objetiva. **(Ver Figura 39)**

El seguimiento y la evaluación, como parte del ciclo de la planificación, se vinculan directamente con el análisis de las intervenciones públicas, en la medida que buscan generar información relevante para la toma de decisiones políticas y el mejoramiento de la gestión pública.

Tanto para el seguimiento, como para la evaluación, es necesario establecer o elaborar instrumentos de medición y monitoreo que permitan aplicarse de una manera práctica y objetiva por la municipalidad.

Seguimiento y Evaluación del Plan Regulador



Figura 39. Seguimiento y Evaluación del Plan Regulador

5.1. SEGUIMIENTO

El seguimiento es una función continua cuyo principal objetivo es proporcionar a las municipalidades y otros actores sociales indicadores tempranos de progreso en cuanto al cumplimiento de los objetivos de desarrollo urbano planteados en la Política de Desarrollo Urbano del Plan Regulador. Por su parte la *Guía para el Seguimiento de Intervenciones Públicas de MIDEPLAN (2021)* define el seguimiento como:

“Seguimiento: proceso sistemático y periódico de la ejecución de una intervención pública para conocer el avance en la utilización de los recursos asignados y en el logro de los objetivos, con el fin de detectar oportunamente, deficiencias, obstáculos o necesidades de ajuste”.

El proceso de seguimiento facilita la recolección de la información, que fortalece la toma de decisiones que permiten para ajustar la intervención pública y así aumentar las posibilidades de cumplir los objetivos.

El proceso de seguimiento requiere el uso de una herramienta o instrumento adecuado que permita registrar de manera sistemática los avances y cambios relacionados con un indicador específico. Este instrumento debe incluir los elementos necesarios para una programación detallada, de modo que facilite la recolección de datos de forma continua y precisa. Además, debe ser capaz de reflejar tanto el estado de avance actual del indicador en el momento de su medición, como los valores acumulados a lo largo del tiempo, para proporcionar una visión completa de su evolución.

De acuerdo con la *Guía para el Seguimiento de Intervenciones Públicas de MIDEPLAN (2021)*, el instrumento debe incluir los siguientes elementos:

- **Elementos de la programación de la intervención:** meta, línea base, indicador, fórmula del indicador, estimación de recursos financieros, frecuencia de recolección de información, responsable de suministrar datos, riesgo asociado al no cumplimiento.
- **Elementos del avance del indicador:** dato de avance, relación porcentual respecto a lo programado, recursos financieros ejecutados, así también puede incluirse un registro acumulado o histórico del indicador.

El contenido de los puntos anteriores puede presentarse en forma matricial, incluyendo las variables que el Gobierno Municipal considere oportunas. Además, se pueden incluir otros instrumentos de medición y monitoreo como:

- **Matriz de Seguimiento del Plan Regulador**
- **Instrumentos de seguimiento y monitoreo ambiental:** de existir, definidos por la SETENA.
- **Instrumentos de medición, métodos, o procedimientos para el seguimiento en la aplicación de los Reglamentos de Desarrollo Urbano:** encuestas, entrevistas, conversatorios, grupos focales, análisis de actas del gobierno municipal relacionadas con la temática del Plan Regulador, indicadores de seguimiento, entrevistas con informantes claves (encargados de Departamentos o Unidades de visados, desarrollo urbano, entre otros), análisis estadístico de certificado de uso del suelo, permisos de construcción, patentes, entre otros.

La información requerida para completar el instrumento anterior se obtiene a partir de la implementación del Plan Regulador y sus Reglamentos, así como los procesos participativos; la misma debe plasmarse en un Informe Anual de Seguimiento del Plan Regulador.

Se recomienda que el seguimiento de la implementación del Plan Regulador se realice anualmente y se formulen *“Informes anuales de seguimiento al Plan Regulador”*

5.2. EVALUACIÓN

La evaluación determina objetivamente, con base en resultados periódicos, los impactos del Plan Regulador. Por lo tanto, es un ejercicio integrado a su implementación, que permite identificar los ajustes requeridos en términos de actualización o modificación del Instrumento de Planificación Local. Por su parte el Manual de Evaluación para Intervenciones Públicas de MIDEPLAN (2017) define la evaluación como:

“Evaluación: valoración sistemática sobre el diseño, la ejecución y los resultados de políticas, planes, programas y proyectos con base en un conjunto de criterios de valor preestablecidos. Esta valoración genera recomendaciones basadas en evidencias, para apoyar la toma de decisiones y mejorar la gestión pública”

Se recomienda que al menos cada 5 años la municipalidad evalúe la implementación del Plan Regulador, analizando los resultados incluidos en los “Informes anuales de seguimiento al Plan Regulador”, de manera cruzada con instrumentos institucionales del gobierno local como: Plan Quinquenal Municipal, Plan de Desarrollo Cantonal, Plan de Desarrollo Municipal, Plan de Desarrollo Humano Local, Plan Anual Operativo, Informes técnicos de dependencias municipales, entre otros.

Algunos de los aspectos a valorar son los siguientes:

- Gestión de las Acciones Estratégicas con base en los indicadores o verificadores
- Porcentaje en el cumplimiento de las metas anuales
- Desempeño de los responsables de la ejecución de las Acciones Estratégicas en el cumplimiento de las metas anuales
- Disponibilidad presupuestaria para el cumplimiento de las metas anuales
- Resultados obtenidos durante el proceso participativo desarrollado
- Cumplimiento de las disposiciones de los Reglamentos de Desarrollo Urbano

Los resultados obtenidos a partir de la evaluación desarrollada en esta actividad se plasman en un documento denominado “Informe quinquenal de evaluación del Plan Regulador”, en el cual se incluyen las recomendaciones y propuestas de actualización o modificación que correspondan, con fundamento técnico y legal.

Es recomendable que durante esta actividad se brinden espacios para la participación de diversos actores sociales vinculados al Área de Planificación, con el fin de recabar información primaria con relación al impacto real del Plan Regulador en el cumplimiento de los objetivos

de desarrollo urbanos consensuados colectivamente. Además, dichos espacios facilitan la validación de los resultados obtenidos mediante la aplicación de los instrumentos de medición y monitoreo planteados en la Estrategia de Seguimiento y Evaluación. Es recomendable utilizar técnicas participativas como asambleas, talleres, conversatorios, foros, difusión de información, ciencia ciudadana, encuestas, entrevistas con informantes clave, entre otros

Adicionalmente, para dar seguimiento y valorar la aplicación de los Reglamentos de Desarrollo Urbano se pueden plantear instrumentos de medición, métodos, y procedimientos adicionales

Para dar seguimiento y valorar lo relacionado a la Variable Ambiental, se deben aplicar los instrumentos de seguimiento y monitoreo ambiental que defina la SETENA en su normativa vigente, de existir.

5.3. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

El Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) es el órgano rector en materia de planificación en Costa Rica, conforme a la Ley de Planificación Nacional, Ley N.º 5525, y al Reglamento General del Sistema Nacional de Planificación, Decreto Ejecutivo N.º 37735-PLAN. Asimismo, mediante el Sistema Nacional de Evaluación (SINE), Decreto Ejecutivo N.º 35755-PLAN, se refuerza la importancia de evaluar de manera sistemática el desempeño y los resultados de las políticas, planes y proyectos públicos, con el fin de mejorar la eficiencia, efectividad y transparencia en la gestión pública. En este marco, y de acuerdo con la “Guía de Indicadores: Orientaciones básicas para su elaboración”, desarrollada por MIDEPLAN, se describen aspectos clave relacionados con los indicadores de seguimiento y control.

El SINE, promueve la generación de información de calidad que permita medir y analizar los avances en las intervenciones públicas. Este sistema integra metodologías de monitoreo y evaluación que contribuyen al fortalecimiento del proceso de toma de decisiones, garantizando que los recursos públicos se utilicen de manera eficiente y orientados al logro de resultados.

En este contexto, contar con indicadores es esencial para disponer de información objetiva y verificable que permita evaluar el impacto y los resultados de las políticas públicas. MIDEPLAN (2018) define un indicador como: “Medida que permite conocer el grado de cumplimiento de las metas asociadas a los objetivos y resultados planeados”. Algunos de los propósitos para la creación de indicadores son:

- Generar información útil para mejorar el proceso de toma de decisiones, en las diversas etapas del proceso de planificación (diseño, pronosis, implementación, seguimiento o evaluación) de una política, un plan, programa o proyecto.
- Dar seguimiento al cumplimiento de acuerdos y compromisos.
- Cuantificar los cambios en una situación que se consideraba requería la intervención.
- Establecer mayores niveles de transparencia respecto del uso de los recursos públicos y sentar las bases para un mayor compromiso con los resultados.

En este sentido, los indicadores permiten generar información tendiente a apoyar la toma de decisiones para la mejora de la gestión; la simplificación de asuntos e interrelaciones complejas y para el seguimiento a acuerdos vinculados con la intervención.

5.3.1. Clasificación de Indicadores

La clasificación de los indicadores puede ser muy variada y dependerá de los intereses, necesidades y uso que pretendan darle quienes los formulen, la literatura de MIDEPLAN vinculada con evaluación y seguimiento coincide en una clasificación “genérica”, donde los tres tipos más comunes de agruparlos son: según nivel de la cadena de resultados, según jerarquía y según desempeño; los mismos se detallan a continuación en la **Tabla 16**:

Clasificación de Indicadores	Tipos	Definición
Según nivel de cadena de resultados	Impacto	Miden los cambios de largo plazo producidos por una intervención y que repercuten en el desarrollo de la sociedad en su conjunto, modificando el comportamiento y bienestar de la población objetivo.
	Efecto	Miden los efectos directos de corto y mediano plazo, directamente atribuibles a la política, plan, programa o proyecto, según se trate, es decir, refieren a los cambios en el comportamiento o estado de quienes han sido beneficiados, una vez recibidos los bienes o servicios.
	Producto	Miden la cantidad de los bienes y servicios que se brindan resultantes de una intervención, comprometidos a la población beneficiaria y que se proveen mediante las actividades de una institución o de una acción gubernamental.
	Actividad/Proceso	Miden el conjunto de actividades que se realizan a partir de la transformación de los insumos para obtener los productos determinados, lo que se busca es mejorar el proceso de implementación de la intervención, para el cumplimiento de los objetivos planteados inicialmente.
	Insumo	Miden todos los recursos (financieros, humanos, materiales, tecnológicos y de información) que se utilizan en el proceso de producción de un bien o servicio brindado por una intervención pública. (Cuantifica el recurso, más no indica si el objetivo se cumple)

Clasificación de Indicadores	Tipos	Definición
Desempeño	Eficiencia	Permiten medir la relación entre la producción física de un bien o un servicio y los insumos (recursos) que se requirieron en su producción. La eficiencia implica alcanzar un nivel determinado de bienes o servicios utilizando la menor cantidad de recursos públicos posibles.
	Eficacia	Estos indicadores expresan la medida en que se lograron o se esperan lograr los objetivos de la intervención. La eficacia es un concepto que da cuenta solo del grado de cumplimiento del objetivo propuesto.
	Economía	Miden la capacidad de la intervención pública para administrar, generar o movilizar de manera adecuada los recursos financieros. Estos indicadores cuantifican el uso adecuado de estos recursos,
	Calidad	Miden el grado en que un bien o servicio cumple con las especificaciones necesarias para satisfacer las necesidades y expectativas de la población beneficiaria de la intervención.
Jerarquía	Gestión	Miden la cantidad de bienes y servicios generados, así como el grado de eficiencia, eficacia, calidad y economía en la producción de una institución (insumo, proceso y producto), centrándose en aspectos relevantes y evitar medir aspectos rutinarios y operativos.
	Resultados	Miden los productos y los efectos e impactos logrados en los beneficiarios, con la entrega de dichos productos por parte de la intervención pública.

Tabla 16. Clasificación de Indicadores

5.3.2. Etapas para la elaboración de indicadores

Se sugieren **seis etapas** para elaborar indicadores, las cuales, si bien se plantean en forma secuencial, estas deben ser flexibles de manera que en algunos momentos varias de las etapas pueden realizarse simultáneamente, mientras que en otros puede ser necesario retroceder en el proceso para ampliar o redefinir algunos de sus elementos. **(Ver Figura 40)**

Indicadores de Seguimiento y Evaluación del Plan Regulator

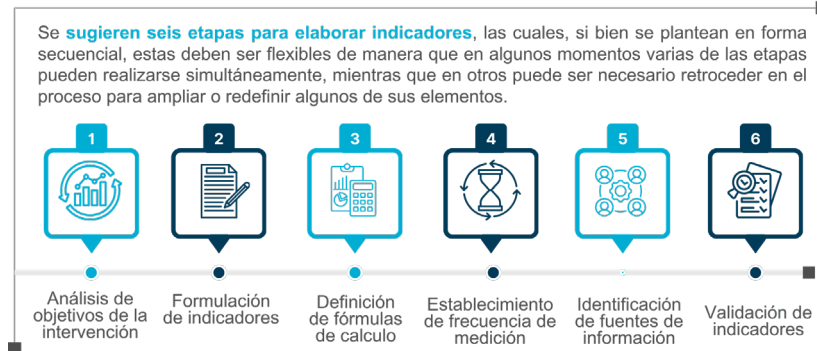


Figura 40. Etapas sugeridas para la elaboración de indicadores

5.3.2.1. Análisis de objetivos de la intervención

El objetivo que se pretende medir es justamente el que orienta la formulación del indicador, se recomienda que presenten solo una acción en infinitivo. En ese paso se debe destacar la importancia de respaldar los datos que conforman la línea base, es decir, indicar claramente cuál es la fuente de dónde se tomó dicha información y a qué año de levantamiento hace referencia.

Las metas por su parte son la cuantificación de los objetivos que se pretende alcanzar en los ámbitos temporal y espacial, considerando los recursos necesarios, lo que conlleva la descripción de la unidad de medida y el monto o cantidad.

5.3.2.2. Formulación de indicadores

Para formular indicadores efectivos, es fundamental tener claridad sobre las necesidades de información. Cada indicador debe ser definido con su nombre, tipo y características, para lo cual se recomienda el modelo SMART:

- **Específico:** Relación directa con la meta y el objetivo, sin ambigüedades.
- **Medible:** Capaz de ser evaluado de manera objetiva y verificable.
- **Alcanzable/Realista:** Ajustado a los recursos disponibles y las condiciones locales.
- **Relevante:** Centrado en aspectos esenciales para medir metas y objetivos.
- **Definido en el tiempo:** Con un plazo claro para el cambio esperado.

Se recomienda validar que los indicadores seleccionados reflejen las prioridades del Plan Regulador y sean coherentes con las capacidades de los actores responsables de su medición.

5.3.2.3. Definición de fórmulas de calculo

La fórmula define la manera de calcular el indicador, considerando factores como:

- Dónde se quiere medir (espacio geográfico).
- En quién se quiere medir (población objetivo).
- Qué se quiere medir (variable específica).
- Con qué se quiere comparar (línea base o meta).

Las fórmulas más comunes incluyen porcentajes, tasas, promedios e índices. Se recomienda que las fórmulas sean simples y comprensibles para facilitar su aplicación por parte de las personas responsables del seguimiento.

5.3.2.4. Establecimiento de frecuencia de medición

Es importante definir la frecuencia con la cual se realizará la medición para el seguimiento de cada indicador. Generalmente, esta frecuencia está relacionada con el tipo de indicador definido. En orden ascendente, los indicadores de insumos suelen requerir mediciones más frecuentes, seguidos de los indicadores de actividades, productos y efectos. Los indicadores de impacto, por su naturaleza, suelen tener una frecuencia de medición más espaciada.

Se recomienda alinear la frecuencia de medición con los ciclos de planificación municipal, para asegurar que los resultados obtenidos sean relevantes y útiles para la toma de decisiones.

5.3.2.5. Identificación de fuentes de información

Para calcular el indicador, se deben identificar claramente, las fuentes de donde procederán los datos. Es importante considerar, por ejemplo: la disponibilidad de la información; en qué formatos se encuentra o cuál sería el formato en el que desearía que se encontrara, así como los métodos a utilizar y frecuencia para recolectar la información.

5.3.2.6. Validación de indicadores

La validación de indicadores constituye un proceso esencial para garantizar su calidad y aplicabilidad. Este proceso evalúa diversos criterios tales como: relevancia, asegurando que los indicadores reflejen fielmente el objetivo que se pretende medir; viabilidad, verificando que puedan ser medidos utilizando los recursos, capacidades y datos disponibles; claridad, garantizando que sean comprensibles para todos los actores involucrados; y utilidad, confirmando que los resultados obtenidos sean prácticos y contribuyan efectivamente a la toma de decisiones.

CAPÍTULO 6

Recursos Adicionales

Como complemento a las disposiciones establecidas en este Manual, se incluye una serie de guías y herramientas relacionadas con la elaboración de Planes Reguladores, con el propósito de ofrecer insumos orientadores para las Municipalidades y los Equipos Planificadores designados.

Estos recursos se presentan en el apartado de Anexos del Manual, acompañado de una breve descripción de cada uno.

6.1. GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE CARTOGRAFÍA DE PLANES REGULADORES (INVU)

Esta guía orienta a los gobiernos municipales y equipos planificadores en la elaboración de la cartografía de los Planes Reguladores, proporcionando lineamientos técnicos y metodológicos recomendados para la creación, presentación, revisión y validación de mapas. Su objetivo es prever una representación gráfica clara y comprensible de los elementos esenciales del Atlas Cartográfico del Diagnóstico y de la propuesta del Plan Regulador, desde la recopilación de datos básicos hasta su representación final. La **“Guía para la Elaboración de Cartografía de Planes Reguladores”** está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: www.invu.go.cr.

6.2. GUÍA PARA ELABORACIÓN DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO (INVU)

La **“Guía para la Elaboración de la Política de Desarrollo Urbano”** tiene como objetivo estandarizar los productos de los gobiernos locales, asegurando que estén orientados a alcanzar mejores resultados en los diferentes ámbitos del desarrollo territorial. Promueve un crecimiento continuo, planificado y organizado, con una visión prospectiva y estratégica.

Se presenta como una herramienta técnica y metodológica que orienta el diseño y formulación de la Política de Desarrollo Urbano (PDU) dentro del Plan Regulador (PR). Está diseñada para apoyar a los gobiernos municipales en la implementación de un enfoque de gestión para resultados, fomentando acciones que generen valor público y bienestar para la población. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

6.3. GUÍA PARA LA REDACCIÓN DE REGLAMENTOS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN REGULADOR (INVU)

Proporciona directrices sobre el contenido y organización de los reglamentos urbanos; sirve como un instructivo para los gobiernos locales, asegurando que se incluyan en las propuestas de planes reguladores los aspectos mínimos requeridos por la normativa nacional, puntualmente la Ley de Planificación Urbana. Además, ofrece recomendaciones sobre la estructura y redacción de la información reglamentaria, y con su enfoque pedagógico busca facilitar el cumplimiento de las normas y promover una planificación urbana efectiva. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

6.4. GUÍA PARA LA INTEGRACIÓN DE LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRE Y LA ACCIÓN CLIMÁTICA EN LOS PLANES REGULADORES CANTONALES (INVU)

Establece lineamientos para la incorporación de Gestión del Riesgo de Desastres y la Acción Climática en los instrumentos de planificación local. Propone a las Municipalidades la introducción del análisis de la variable del cambio climático desde la etapa inicial del planteamiento del Plan Regulador, con la integración de acciones claves: reducción al riesgo asociado al clima, percepción climática, fortalecimiento de capacidades, y estrategias de adaptación. Su objetivo principal es que, con la integración de esta variable en los procesos asociados a la planificación urbana, se planteen territorios resilientes al cambio climático. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

6.5. GUÍA DE COMUNICACIÓN PARA LA GESTIÓN DE PLANES REGULADORES MUNICIPALES (INVU)

Esta guía es un instrumento que promueve el fortalecimiento de la gestión de los planes reguladores municipales mediante un enfoque integral, que combina la capacitación, la digitalización y la comunicación efectiva como pilares fundamentales del proceso.

Su propósito es establecer una estrategia de comunicación clara y eficiente que acompañe todas las etapas de elaboración, revisión y aprobación de los planes reguladores municipales, fomentando la participación ciudadana, la transparencia y el desarrollo urbano sostenible. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

6.6. GUÍA DE SOLUCIONES BASADAS EN NATURALEZA (MINAE)

Proporciona información sobre medidas y recomendaciones para lograr una “Ciudad Verde”. Es una herramienta técnica diseñada para guiar la toma de decisiones en los sectores político, económico y en la sociedad civil, en el ámbito del desarrollo y la planificación urbana, así como en estrategias de sostenibilidad. Las acciones propuestas, inspiradas y respaldadas por la naturaleza, son rentables y ofrecen beneficios ambientales, sociales y económicos de manera simultánea. Además, contribuyen a aumentar la resiliencia tanto de los ecosistemas como de las comunidades que dependen de ellos. La guía incluye un Catálogo donde se presentan 24 soluciones distintas que pueden implementarse en entornos urbanos, periurbanos y rurales, con su respectiva ficha informativa para su ejecución. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://biocorredores.org/biodiver-city-sanjose/guia-de-soluciones-basadas-en-naturaleza-sbn>

6.7. MANUALES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (MIVAH)

El Ministerio cuenta con dos valiosos insumos relacionados con procesos participativos:

- El **Manual de Participación Ciudadana para Procesos de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana**, que data del año 2022, dirigido a facilitar y fortalecer el involucramiento ciudadano en gestiones como la elaboración de planes reguladores, a través disposiciones recomendativas que promuevan los procesos participativos e impulsen iniciativas donde la ciudadanía pueda tener incidencia directa e indirectamente, en el marco de lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana.
- El documento denominado **Construyendo nuestro hábitat desde la participación ciudadana**, del año 2023, que propone una serie de herramientas de apoyo para el trabajo con diferentes actores comunales e institucionales, resalta la importancia del rol de la persona facilitadora en estos procesos, y plantea una serie de técnicas formativas a utilizar.

Los documentos están disponibles para su respectiva descarga en el sitio web institucional: https://www.mivah.go.cr/Manual_Participacion_Ciudadana.shtml

6.8. GUÍA DEL MODELO ECOBARRIO PARA COSTA RICA (INVU)

Es un instrumento desarrollado con el apoyo del Gobierno de Francia, cuyo propósito es definir un modelo de desarrollo urbano sostenible e inclusivo, proporcionando criterios y herramientas para la planificación, ejecución y gestión de proyectos urbanos bajo el concepto de Ecobarrio; a través de la promoción de prácticas sostenibles en ámbitos como economía, calidad del entorno, medioambiente, recursos, movilidad, población, política y tecnología. Su finalidad es fomentar comunidades resilientes, con equidad de género, eficiencia energética, gestión responsable de residuos y participación ciudadana activa. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

6.9. REGLAMENTO MODELO DE COMERCIO AL AIRE LIBRE (MINAE-IFAM-TEVU)

Corresponde a un insumo a disposición de las municipalidades, elaborado bajo la coordinación del MINAE, el IFAM y el proyecto Transición

hacia una Economía Verde Urbana (TEVU), que presenta un reglamento modelo donde se regulan las actividades que se derivan de la Ley de Comercio al Aire Libre, Ley N.º10126, y regulaciones conexas, con el objetivo de habilitar el desarrollo temporal de actividades comerciales en espacios públicos como aceras, parques, plazas, y vías públicas; busca fomentar y expandir el comercio, optimizar el uso del espacio público, garantizar la seguridad ciudadana y promover una mayor actividad económica, dentro de un marco que respete el derecho al libre tránsito y la accesibilidad. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: www.tevucr.org

6.10. GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS (MIDEPLAN)

Es un instrumento que tiene como propósito orientar, estandarizar y facilitar la formulación y el desarrollo de las políticas públicas en el país. Puede basarse en sus elementos constitutivos para ser aplicada en todos los niveles de planificación nacional, sectorial o subnacional; así como en el análisis y caracterización de problemáticas sociales, económicas o ambientales, considerando las especificidades contextuales y la diversidad de la población. Está acompañada de una caja de herramientas de apoyo a la institucionalidad, la cual complementa la información relacionada con cada uno de los pasos y elementos que deben considerarse en una política pública. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/474cUK4-SQmNV4GE-wQGFA>

6.11. MANUAL LA PROSPECTIVA Y TECNICAS PARA ELABORAR ESCENARIOS FUTUROS (MIDEPLAN)

Es un insumo técnico base para la unidad de análisis prospectiva y para el sector público en general, que recopila elementos importantes para el desarrollo de la prospectiva: las principales técnicas y el abordaje elemental para el desarrollo de la prospectiva en Costa Rica.

El documento está estructurado en dos partes. La primera se refiere a una definición de los conceptos básicos de la prospectiva, sus principios, etapas y técnicas; y la segunda parte, contempla lo referente a escenarios y a una serie de técnicas que permiten obtener información

para la realización de escenarios de índole cualitativa, cuantitativa y mixta. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/eRq-yVBPRLWA4UNCkw6neA>

6.12. GUÍA DE INDICADORES: ORIENTACIONES BÁSICAS PARA SU ELABORACIÓN (MIDEPLAN)

Es una herramienta que tiene como propósito orientar a las personas que laboran en el sector público sobre conceptos, terminologías y elementos básicos para la elaboración de indicadores, de manera que se fortalezca la planificación y se pueda medir el avance de lo planificado, a través del seguimiento y evaluación, favoreciendo la toma de decisiones y, por tanto, el mejoramiento de las intervenciones del sector público en sus distintas formas. El documento está disponible para su respectiva descarga en el sitio web institucional: <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/Iny9wiuTiy3QZdWrvq0ew>

CAPÍTULO 7 Preguntas Frecuentes

El presente capítulo recopila las preguntas más comunes que surgen durante la formulación, actualización y modificación de los Planes Reguladores, así como en su implementación y seguimiento. Está diseñado como una herramienta práctica para gobiernos municipales, equipos planificadores y la ciudadanía en general, con el objetivo de aclarar dudas, brindar orientación y facilitar la comprensión de los procesos establecidos en el MAPRIOT. Cada pregunta está respondida de manera breve, clara y justificada, siguiendo el marco técnico y legal del manual.

7.1. ¿Qué es MAPRIOT?

Es una herramienta técnica y normativa elaborada por el INVU que orienta a las municipalidades y equipos planificadores en la formulación, actualización y modificación de los Planes Reguladores, con el fin de promover un desarrollo territorial equilibrado y sostenible.

7.2. ¿Qué es un Plan Regulador y cuál es su importancia?

El Plan Regulador es un instrumento técnico y legal que define el uso del suelo, las políticas de desarrollo y las regulaciones urbanísticas. Su implementación es fundamental para garantizar un desarrollo ordenado, sostenible y equitativo del territorio para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

7.3. ¿Cuál es la diferencia entre un Plan Regulador Total y uno Parcial?

El Plan Regulador Total abarca toda el área planificable del cantón, mientras que el Parcial se aplica solo en sectores específicos que requieren intervención.

7.4. ¿En qué consiste la formulación de un Plan Regulador?

Es el proceso inicial para desarrollar un Plan Regulador en territorios sin normativa previa. Comprende diagnóstico territorial, pronóstico, propuesta del plan y la incorporación de la variable ambiental.

7.5. ¿Qué diferencia hay entre actualización y modificación de un Plan Regulador?

La actualización implica revisar y ajustar integralmente un Plan existente, mientras que la modificación realiza ajustes puntuales sin alterar su estructura general ni el área de planificación.

7.6. ¿Qué es el Órgano Local de Planificación Territorial y cuál es su rol?

Es una instancia creada por la municipalidad para coordinar, organizar y participar en la formulación, actualización o modificación del Plan Regulador. Puede ser una comisión, junta o una oficina técnica.

7.7. ¿Cuáles son los pasos para elaborar un Plan Regulador?

Se compone de siete etapas: Preparación preliminar, Elaboración del mapa base, Incorporación de la Variable Ambiental, Diagnóstico Territorial, Pronóstico Territorial, Propuesta del Plan, Audiencia pública y Adopción.

7.8. ¿Qué es la delimitación preliminar del área de planificación?

Es el proceso inicial de definir el alcance territorial del Plan Regulador, estableciendo límites y áreas prioritarias de intervención.

7.9. ¿Por qué es clave la estrategia de participación ciudadana?

La participación ciudadana asegura que las necesidades, expectativas y realidades de la comunidad sean consideradas, fortaleciendo la transparencia y legitimidad del Plan Regulador.

7.10. ¿Qué información contiene un mapa base?

El mapa base presenta información cartográfica fundamental, como límites administrativos, infraestructura existente, cobertura del suelo y coordenadas oficiales.

7.11. ¿En qué consiste la Incorporación de la Variable Ambiental en un Plan Regulador?

Lleva relación con la generación, análisis e integración de los estudios y productos solicitados por la SETENA en el Plan Regulador, para efectos de contar posteriormente con la Viabilidad Ambiental para el instrumento propuesto, a través de dos posibles metodologías, según lo determina el Decreto Ejecutivo N.º 44710.

7.12. ¿Qué aspectos se estudian en el diagnóstico territorial?

Se analizan las condiciones actuales del territorio desde cinco ejes: social, físico-espacial, económico, político-institucional y jurídico, identificando problemáticas y oportunidades.

7.13. ¿Qué es un pronóstico territorial y cómo se construye?

Es la proyección de escenarios futuros del territorio, basada en tendencias actuales y variables socioeconómicas. Se construye mediante prospectiva y modelos de desarrollo.

7.14. ¿Qué elementos componen la propuesta del Plan Regulador?

La propuesta incluye la Política de Desarrollo Urbano y los Reglamentos de Desarrollo Urbano, como zonificación, fraccionamiento, mapa oficial, construcciones y renovación urbana.

7.15. ¿Qué es la zonificación y cómo se aplica?

La zonificación clasifica el territorio en áreas con usos permitidos específicos, regulando actividades residenciales, comerciales, industriales, agrícolas y de protección ambiental.

7.16. ¿Por qué se realiza una audiencia pública?

La audiencia pública permite a la comunidad conocer la propuesta del Plan Regulador y presentar observaciones formales antes de su aprobación final.

7.17. ¿Qué ocurre después de la audiencia pública?

Se recopilan y evalúan las observaciones ciudadanas, ajustando el Plan Regulador según corresponda, antes de remitirlo para su respectiva revisión y aprobación ante el INVU.

7.18. ¿Cómo se adopta formalmente un Plan Regulador?

El Concejo Municipal acuerda su adopción formal y el plan se publica en el Diario Oficial La Gaceta para su entrada en vigor.

7.19. ¿Qué sucede si el Plan Regulador no es aprobado en la revisión?

La municipalidad debe corregir las observaciones emitidas por el INVU y enviar una versión ajustada para una nueva revisión.

7.20. ¿Cuáles son las ventajas de contar con un Plan Regulador?

Permite ordenar el territorio, mejorar la infraestructura, conservar recursos naturales, prevenir conflictos de uso y atraer inversión para el desarrollo local.

7.21. ¿Qué es un Reglamento de Desarrollo Urbano?

Es un conjunto de normas que operativizan el Plan Regulador, norman aspectos como zonificación, construcciones y fraccionamiento.

7.22. ¿Qué significa “Área Planificable del cantón”?

Es la porción del territorio municipal que puede ser regulada mediante un Plan Regulador, excluyendo áreas bajo regímenes especiales.

7.23. ¿Qué son los mapas de diagnóstico territorial?

Son representaciones cartográficas que muestran aspectos clave como asentamientos informales, uso actual del suelo, servicios públicos, infraestructura vial y áreas críticas.

7.24. ¿Qué recursos financieros pueden utilizar las municipalidades para elaborar un Plan Regulador?

Se pueden gestionar fondos municipales, cooperación internacional, alianzas público-privadas o financiamiento estatal.

7.25. ¿Qué sucede si hay conflictos entre el Plan Regulador y otros instrumentos?

El Plan Regulador debe armonizarse con otros instrumentos de planificación local, regional y nacional, priorizando el desarrollo sostenible y las políticas públicas vigentes.

7.26. ¿Cómo debe proceder una municipalidad que inició el proceso de formulación, actualización o modificación de su Plan Regulador, encontrándose vigente la versión anterior del Manual?

El presente Manual no tiene efectos retroactivos; es decir, apegarse a su contenido no es exigido para gestiones generadas previamente, encontrándose vigente la versión anterior de este instrumento. En estos casos queda a discreción de cada gobierno municipal el ajustarse a los lineamientos del MAPRIOT, comprendiendo que incorpora los requisitos obligatorios establecidos en la Ley de Planificación Urbana.

CAPÍTULO 8

Referencias

8.1. Leyes de la República

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1949). Constitución Política de Costa Rica. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1968). Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1995). Ley Orgánica del Ambiente, Ley N.º7554. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1996). Ley Forestal, Ley N.º7575. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1949). Ley de Construcciones, Ley N.º833. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998). Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Ley N.º7779. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1972). Ley General de Caminos Públicos, Ley N.º5060. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1977). Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, Ley N.º6043. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1973). Ley General de Aviación Civil, Ley N.º5150. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1995). Ley sobre Patrimonio Histórico Arquitectónico de Costa Rica, Ley N.º7555. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1998). Código Municipal, Ley N.º7794. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1999). Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N.º7933. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (2006). Ley de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley N.º8488. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

8.2. Decretos Ejecutivos

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (1994). Decreto Ejecutivo N.º23214-MAG-MIRENEM: Metodología para Determinar la Capacidad de Uso de Tierras. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (2001). Reglamento a la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, Decreto Ejecutivo N.º29375 MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (2015). Decreto Ejecutivo N.º39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR: Uniformidad en los manuales de Planes Reguladores. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (2018). Decreto Ejecutivo N.º41581-MINAE: Plan Nacional de Descarbonización. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (2019). Decreto Ejecutivo N.º42015-MAG-MINAE-S-MIVAH: Competencia en revisión ambiental. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (2023). Decreto Ejecutivo N.º43467-MP-MIVAH-MINAE-PLAN-MOPT: Política Nacional del Hábitat y Sistema Nacional del Hábitat. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

Poder Ejecutivo de la República de Costa Rica. (2025). Decreto Ejecutivo N.º44710- MINAE: Reglamento para la Incorporación de la Variable Ambiental en Planes de Ordenamiento Territorial. Recuperado del Sistema Costarricense de Información Jurídica <http://www.pgrweb.go.cr/scij/>

8.3. Políticas y Planes Nacionales

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2021). Política Nacional del Hábitat 2021-2040 (PNH). Recuperado de <https://www.mivah.go.cr/pnh/>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). (2023). Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026 (PNDIP). Recuperado de <https://www.mideplan.go.cr/pndip/>

8.4. Jurisprudencia de la Sala Constitucional

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (1993). Sentencia N.º5097-1993 (15 de octubre de 1993): Limitación a la propiedad por planes reguladores. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (1996). Sentencia N.º4205-1996 (20 de agosto de 1996): Competencia municipal en planificación urbana. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2002). Sentencia N.º1220-2002 (6 de febrero de 2002): Requisito de evaluación ambiental. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2009). Sentencia N.º3684-2009 (6 de marzo de 2009): Estudios de Impacto Ambiental para modificar el Plan GAM. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2012). Sentencia N.º8892-2012 (27 de junio de 2012): Aplicación obligatoria de la Matriz de Poás. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2006). Sentencia N.º13028-2006 (1 de septiembre de 2006): Viabilidad ambiental como requisito. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2007). Sentencia N.º2064-2007 (14 de febrero de 2007): Autonomía normativa municipal. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica. (2022). Sentencia N.º10617-2022 (13 de mayo de 2022): Aplicación de Reglamentos INVU. Recuperado del sistema de búsqueda del Poder Judicial NEXUS <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/>

8.5. Dictámenes de la Procuraduría General de la República (PGR)

Procuraduría General de la República de Costa Rica. (1994). Dictamen N.ºC-062-1994 (5 de abril de 1994): Naturaleza jurídica de los Reglamentos de Desarrollo Urbano. Recuperado de la Procuraduría General de la República de Costa Rica <https://www.pgr.go.cr/servicios/pronunciamientos-pgr/>

Procuraduría General de la República de Costa Rica. (2005). Dictamen N.ºC-094-2005 (3 de marzo de 2005): Audiencia pública y viabilidad ambiental. Recuperado de la Procuraduría General de la República de Costa Rica <https://www.pgr.go.cr/servicios/pronunciamientos-pgr/>

Procuraduría General de la República de Costa Rica. (2011). Dictamen N.ºC-256-2011 (21 de octubre de 2011): Medios para declarar calles públicas. Recuperado de la Procuraduría General de la República de Costa Rica <https://www.pgr.go.cr/servicios/pronunciamientos-pgr/>

Procuraduría General de la República de Costa Rica. (2023). Dictamen N.ºPGR-C-250-2023 (29 de noviembre de 2023): Conformación del Órgano Local de Planificación Territorial. Recuperado de la Procuraduría General de la República de Costa Rica <https://www.pgr.go.cr/servicios/pronunciamientos-pgr/>

Procuraduría General de la República de Costa Rica. (2024). Dictamen N.ºPGR-C-249-2024 (28 de octubre de 2024): Lineamientos adicionales para planificación territorial. Recuperado de la Procuraduría General de la República de Costa Rica <https://www.pgr.go.cr/servicios/pronunciamientos-pgr/>

8.6. Guías y Recursos Técnicos

Asociación Internacional para la Participación Pública (IAP2) Latinoamérica. (s.f.). Inicio. Recuperado de <https://www.iap2latinoamerica.org>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). (2017). Reglamento de Renovación Urbana (RRU). Recuperado de <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). (2018). Reglamento de Construcciones (RC). Recuperado de <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). (2020). Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones (RFU). <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). (2021). Guía para la integración de la Gestión del Riesgo de Desastre y la Acción Climática en los Planes Reguladores Cantonales. <https://www.invu.go.cr/leyes-y-reglamentos>

Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE). (2021). Guía de Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN). Recuperado de <https://www.biocorredores.org/biodiver-city-sanjose/guia-de-soluciones-basadas-en-naturaleza-sbn>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). (2018). Guía de Indicadores: Orientaciones básicas para su elaboración. Recuperado de <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/Iny9wiuITiy3QZdWrvq0ew>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). (2021). Guía para el Seguimiento de Intervenciones Públicas. Recuperado de <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/IOdMSWoNSCCy8VaorhblIQ>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). (2017). Manual de Evaluación para Intervenciones Públicas. Recuperado de <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/6eepeLCEsrKkft6Mf5SToA>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). (2015). Manual de Prospectiva y Técnicas para elaborar Escenarios Futuros. Recuperado de <https://documentos.mideplan.go.cr/share/s/eRq-yVBPRLWA4UNCkw6neA>

Proyecto Transición hacia una Economía Verde y Urbana (TEVU). (2023). Propuesta de Reglamento de Comercio al Aire Libre. Recuperado de <https://www.tevucr.org/sites/default/files/content/documents/Propuesta%20Reglamento%20Comercio%20al%20Aire%20Libre%204SET23.pdf>



Dirección: Avenida 9, Calles 3 bis y 5,
San José, Barrio Amón.
Central telefónica: 4037-6300
www.invu.go.cr

