

# Protocolo para la delimitación de áreas urbanas dentro de la ZMT para CIZUL



# Protocolo para la **delimitación** de **áreas urbanas** dentro de la ZMT para CIZUL

# Tabla de contenidos

1. Introducción.....	7
2. Objetivo .....	7
3. Ambito de aplicación.....	7
4. Definiciones .....	8
5. Acrónimos.....	9
6. Requisitos para la delimitación preliminar del área urbana.....	10
7. Asesoría y acompañamiento.....	11
8. Análisis de la propuesta del área urbana por parte del INVU .....	12
9. Plazo.....	12
10. Aprobación.....	12

## Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Protocolo para la delimitación de áreas urbanas dentro de la ZMT para Cizul  
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](http://www.invu.go.cr)



El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo comunica acuerdo adoptado por la Junta Directiva de este Instituto, según consta en el Artículo Único, Inciso 1), del Acta de la Sesión Ordinaria JDINVU-002-2025 del 14 de enero de 2025, que textualmente dice:

## Considerando

Que, mediante Acuerdo de Junta Directiva JD-336-2021 del 16 de diciembre de 2021, Artículo 5, inciso d) la Junta Directiva Aprobó el Protocolo para la Delimitación de Áreas Urbanas ubicadas dentro de la zona marítimo terrestre.

1. Que, mediante Acuerdo de Junta Directiva JD-336-2021 del 16 de diciembre de 2021, Artículo 5, inciso d) la Junta Directiva, indicó: “No se requiere la publicación en el Diario Oficial La Gaceta ya que será incluido en el Decreto Ejecutivo de Reglamentación de la Ley N°9221, a publicarse en el mismo Diario Oficial por parte del Poder Ejecutivo”.
2. Que, revisando la publicación del DECRETO EJECUTIVO N°44100 - MGP -TUR- MINAE- MJP-PLAN-MIVAH en el Alcance N°150 de La Gaceta N°145 del jueves 10 de agosto de 2023, no se incluyó el protocolo aprobado por la Junta Directiva de este Instituto en el 2021, por lo tanto, es requerido que el mismo sea debidamente publicado en el Diario Oficial La Gaceta con el fin de que sea de conocimiento y aplicación de las municipalidades y del Departamento de Urbanismo.

## Por tanto

Con los votos a favor de la Srta. Ángela Mata Montero, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, MSc. Virgilio Calvo González, Arq. Yenory Quesada Díaz, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** En función de la recomendación emitida por el área técnica mediante oficio 06-01-2025 del Departamento de Urbanismo,

se instruye a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones a publicar en el Diario Oficial La Gaceta el “Protocolo para la Delimitación de las Áreas Urbanas, ubicadas dentro de la Zona Marítimo Terrestre”, y así poder atender las necesidades de desarrollo urbano de varias comunidades litorales a nivel nacional.

# Protocolo para la delimitación de áreas urbanas dentro de la ZMT. para CIZUL

## 1. Introducción

Con la promulgación de la Ley marco para la declaratoria de zona urbana litoral y su régimen de uso y aprovechamiento territorial N° 9221, surge la necesidad de cumplir con lo establecido en su Artículo 23. “El reglamento de esta ley establecerá la forma de tramitar la solicitud de concesión, las modalidades de la concesión, el canon a pagar, así como cualquier otra disposición que se estime necesaria para regular las relaciones entre las municipalidades y los concesionarios.

Además, la delimitación de estas áreas urbanas resulta de suma relevancia para el proceso de declaratoria de la zona urbana litoral por parte del INVU, según se determina en Artículo 5, Inciso d) “Declaratoria de área urbana, emitida por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo”. Siendo prácticamente el punto de partida para realizar la declaratoria de zona urbana litoral, objeto de la presente ley.

## 2. Objetivo

Brindar una herramienta metodológica disponible para las Municipalidades, según lo establecido en el ámbito de aplicación de la Ley N°9221, con los relativos al ordenamiento territorial y asentamientos urbanos, la conservación y protección del dominio público, del ambiente y la autonomía municipal, garantizados constitucionalmente.

## 3. Ambito de aplicación

El presente Protocolo forma parte del Reglamento de Ley 9221, y brinda una herramienta de criterios técnicos con la cual los municipios que

pretendan realizar la declaratoria de zona urbana litoral dentro de la zona marítimo terrestre con Plan Regulador Costero Vigente, puedan delimitar las áreas urbanas, dando prioridad aquellas catalogadas como (EPC Pueblo Costero) con sus requisitos, función, usos permitidos, usos no permitidos, área mínima y máxima, cobertura, densidad, altura y retiros. Mismos que podrán ajustarse a los parámetros y usos establecidos en el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial del INVU, para planes reguladores urbanos.

## 4. Definiciones

Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Protocolo, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

- 4.1. **Área urbana:** El ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye el cuadrante urbano o cualquier otro tipo de desarrollado radial o poligonalmente.
- 4.2. **Cuadrante urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de 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.
- 4.3. **Área rural:** Es el ámbito territorial de desenvolvimiento no urbano, perteneciente o relativo a la vida en el campo y las labores relacionadas. El uso del suelo predominante es para actividades agrícolas, pecuarias, forestales agroindustriales o de conservación, y sus edificaciones básicas relacionadas. Puede presentar viviendas en poblaciones dispersas y núcleos de población cuyo desarrollo urbano no califica como centros de población, así como desarrollo de instalaciones con fines turísticos.

- 4.4. **Ciudad:** Se entenderá como ciudad a todo asentamiento humano donde la vocación urbana prevalezca sobre la rural, lo cual significa que las actividades económicas predominantes son la prestación de servicios, comercio e industria, no relacionada directamente con el campo y la explotación agropecuaria y que tiene una población mayor a 2 mil habitantes.

En esta definición es necesario incluir las zonas para la expansión futura, considerando: la morfología urbana actual; las proyecciones de crecimiento a futuro de la población; las necesidades futuras de uso del suelo en función de actividades económicas y productivas del cantón; las necesidades según el tipo de desarrollo urbano que se quiere impulsar y la interacción entre la zona urbana y rural.

- 4.5. **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 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.

## 5. Acrónimos

Para la aplicación del presente Protocolo se disponen los siguientes acrónimos:

- 5.1. **ICT:** Instituto Costarricense de Turismo.
- 5.2. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- 5.3. **PNE:** Patrimonio Natural del Estado.
- 5.4. **CNE:** Comisión Nacional de Emergencias.

## 6. Requisitos para la delimitación preliminar del área urbana

Para la delimitación inicial de las áreas urbanas, definidas en el numeral 4.1 del presente Protocolo, los Gobiernos Municipales remitirán al INVU para su pronunciamiento oficial los siguientes insumos y condiciones. La información pertinente en forma digital (capas formato SHP con proyección CRTM05 con sus metadatos). Justificación razonada para la delimitación del área urbana; dicha gestión se puede realizar en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo, o por medio del correo electrónico [planesreguladores@invu.go.cr](mailto:planesreguladores@invu.go.cr)

- 6.1. Acuerdo de Concejo Municipal avalando tanto la demarcación, como los parámetros establecidos para cada uno de los usos urbanos a desarrollar dentro del área urbana.
- 6.2. El plan regulador costero vigente en la ZMT con la variable ambiental incluida.  
  
Que constituye el tercer nivel de planeamiento, derivado del Plan General de Usos del Suelo (Nivel 2) para la Zona Marítimo Terrestre el cual es una derivación del Plan Nacional de Turismo (Nivel 1).
- 6.3. Levantamiento detallado de usos del suelo del área a considerar como área urbana, caracterizando la tipología constructiva, áreas de predios por usos, relación frente-fondo, retiros. De existir el mosaico catastral municipal, con listado de patentes, que se complementara con el listado de concesiones otorgadas e inscritas en el registro.
- 6.4. Servicios públicos existentes, considerando su demanda actual y posibilidad de absorber la demanda futura de lo siguiente: Vialidad existente y proyectada junto con sus derechos viales, infraestructura pública instalada (aceras, cordón y caño, acabados de la superficie de rodamiento, posteo y tendido eléctrico, alumbrado público, red telefónica, servicio de internet, redes de agua potable, alcantarillados pluvial y manejo adecuado de las aguas residuales de existir, disponibilidad de

espacios públicos, servicios municipales que se brindan en la actualidad (recolección de desechos sólidos, estacionamientos públicos), servicios de salud, educación, transporte público con sus paradas de buses o terminales, servicios policiales, ubicación y caracterización de las áreas públicas actuales y propuestas.

- 6.5. Composición socio-demográfica mediante estructura piramidal por rangos de edades, sexo, características socio-culturales, ocupación por nivel educacional, densidades de población local y flotante, relación empleo y desempleo.
- 6.6. Mapas y disposiciones de la CNE, PNE:  
  
Para la demarcación de las áreas urbanas se deben excluir los predios que posean afectaciones por amenazas, según los Mapas de Amenazas de la CNE.  
  
También quedan fuera de la delimitación de las áreas urbanas las áreas con denominación de PNE y silvestres protegidas.
- 6.7. Porcentaje de pendiente:  
  
Adicionalmente, se debe contemplar la variable relacionada con la pendiente del terreno; aquellas áreas con pendientes superiores a 20%, se deben excluir de la delimitación del cuadrante urbano.  
  
Un área urbana puede contener uno o más cuadrantes urbanos, según su Infraestructura Comunal y Servicios Básicos existentes.

## 7. Asesoría y acompañamiento

Durante el proceso de delimitación de las áreas urbanas, y en caso de existir consultas sobre el procedimiento establecido en el presente protocolo, los Gobiernos Municipales pueden solicitar aclaración al INVU por medio de una nota escrita, que puede ser recibida en la Ventanilla Única del Departamento de Urbanismo o en la dirección electrónica [planesreguladores@invu.go.cr](mailto:planesreguladores@invu.go.cr)

## **8. Análisis de la propuesta del área urbana por parte del INVU**

Posteriores a la presentación por parte del municipio al INVU de la propuesta preliminar que se pretende declarar como área urbana, considerando los insumos solicitados en punto 6 anterior. El Departamento de Urbanismo del INVU analizará la delimitación del área urbana, remitida por el Gobierno Municipal debiendo emitir las observaciones pertinentes de existir.

## **9. Plazo**

El INVU tiene un plazo de tres meses para dar respuesta si procede o no la solicitud de declaratoria de área urbana. Dicho plazo quedará en suspenso mientras el Municipio subsana las observaciones realizadas.

## **10. Aprobación**

El Departamento de Urbanismo del INVU y la Unidad de Criterios Técnicos y Operativos de Ordenamiento Territorial, comunicaran mediante oficio tanto al Concejo Municipal y a la CIZUL la declaratoria de área urbana avalada.



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

