

ÁREA COMISIONES LEGISLATIVAS III

CONTIENE

EXPEDIENTE N.º 23.200

**TEXTO ACTUALIZADO CON PRIMER INFORME DE MOCIONES VÍA 137 (54
MOCIONES PRESENTADAS, 0 APROBADAS, DE 13 DE FEBRERO DE 2025)**

Fecha de actualización: 15-05-2025

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

DECRETA

**LEY DE CREACIÓN DE LAS PARCELAS TURÍSTICAS
RESIDENCIALES RECREATIVAS**

ARTÍCULO 1- Adiciónense dos párrafos al artículo 1 de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, que se leerán de la siguiente forma:

Artículo 1.- (...)

Servidumbre turística, es una servidumbre especial que permite la creación de parcelas turísticas residenciales y recreativas. Las servidumbres turísticas serán de un ancho mínimo de 8,50 metros y del largo necesario para que permita el acceso a vía pública a todas las parcelas que atraviese. Deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales.

Parcela Turística Residencial Recreativa, es una modalidad de fraccionamiento especial en terrenos urbanos y rurales, para fines turísticos, residenciales y recreativos, a través de una servidumbre turística.

ARTÍCULO 2- Adiciónese un Capítulo Quinto dentro de la Sección Tercera de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.º4240, de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, y se corra la numeración como corresponda. Los textos se leerán de la siguiente forma:

CAPÍTULO QUINTO

Parcelas Turísticas Residenciales y Recreativas

Artículo 72.- Créase la Parcela Turística Residencial Recreativa, como una modalidad de fraccionamiento especial en terrenos urbanos y rurales, para fines residenciales y recreativos, a través de una servidumbre especial denominada servidumbre turística. El área resultante de cada parcela deberá cumplir con los requerimientos mínimos de extensión establecidos por la normativa nacional o el Plan Regulador de la Municipalidad respectiva, para poder segregar las parcelas. El plano indicará “Uso turístico residencial recreativo”, además de estar debidamente catastrado y georreferenciado con el Sistema Nacional de Coordenadas, indicando en su naturaleza “Uso turístico residencial recreativo”.

Artículo 73.- La Parcela Turística Residencial Recreativa presenta las siguientes características constructivas, las construcciones en la parcela quedan sujetas a una cobertura de construcción máxima del 25% (veinticinco por ciento) del área, hasta dos pisos de altura, y podrán construirse múltiples estructuras residenciales y recreativas siempre dentro de la cobertura máxima indicada. El visado de planos estará sujeto únicamente a los requisitos que determine la municipalidad respectiva.

Artículo 74.- En fraccionamientos con fines turísticos residenciales recreativos no se exige la cesión de área pública a ninguna institución pública.

Artículo 75.- Las servidumbres turísticas serán de un ancho mínimo de 8,50 metros y del largo necesario para que permita el acceso a vía pública a todas las parcelas que atraviese, las cuales deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales. Cuando exista la posibilidad de un fraccionamiento de la Parcela Turística Residencial Recreativa al permitirlo la medida resultante, la nueva parcela a fraccionarse podrá servirse de la servidumbre turística inicial.

Estos accesos deben ser constituidos en los asientos registrales del Registro Inmobiliario del Registro Nacional en favor de cada una de las parcelas fraccionadas y en contra de la finca que genera el fraccionamiento.

Sin necesidad de servidumbre adicional, cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos pueden acceder a la parcela mediante la servidumbre turística, para brindar dichos servicios y/o para fines de control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.

Artículo 76.- El proceso de modificación de las parcelas agrícolas o pecuarias a parcelas turísticas residenciales recreativas, requerirá la aprobación del Ministerio de Agricultura y Ganadería, cumpliendo con los parámetros establecidos en la Ley N° 7779 “Ley de uso, manejo y conservación de suelos”, en cuanto a la conservación de los recursos naturales y la planificación ambiental. Dicha aprobación deberá ser emitida por esa institución en el plazo máximo de sesenta días naturales.

Artículo 77.- Las disposiciones relativas a las parcelas turísticas residenciales recreativas, no requerirán la emisión de reglamentos o disposiciones reglamentarias adicionales de parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, sin perjuicio de las disposiciones especiales que puedan acordar las municipalidades respectivas en sus planes reguladores.

Artículo 78.- Cualquier propietario físico o jurídico de una parcela conforme al Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU, podrá solicitar a la municipalidad respectiva, la reclasificación de su parcela para uso turístico residencial recreativo conforme a las disposiciones, uso y huella constructiva estipuladas en esta ley.

Para tales efectos, deberá presentar únicamente una gestión escrita ante la municipalidad respectiva, sin requerir un nuevo plano catastrado ni la modificación de asiento registral del inmueble en el Registro Inmobiliario del Registro Nacional, salvo el caso de las parcelas estipuladas en el artículo 76 de esta ley que requieren la autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Rige a partir de su publicación.

/home/webmaster/mojo/converter/data/uploads/nls1frptes1g0s52/file_89g1d8hlqt1k161bjbl8q4988r/tmp.docx

Elabora: Lhb

Fecha: 15-05-2025

No sufre cambios.