

COMPENDIO DE BUENAS PRÁCTICAS EN PLANES REGULADORES

PARA PROMOVER LA TRANSICIÓN HACIA UNA ECONOMÍA VERDE URBANA



MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

GOBIERNO
DE COSTA RICA



MINISTERIO DE
AMBIENTE Y ENERGÍA

GOBIERNO
DE COSTA RICA



COMPENDIO DE BUENAS PRÁCTICAS EN PLANES REGULADORES

Este compendio sistematiza las experiencias de nueve cantones, identificando estrategias normativas y de proceso que, a través de enfoques creativos y sostenibles, han logrado abordar desafíos específicos del territorio. Asimismo, se establece como una herramienta para inspirar a las municipalidades en la formulación y actualización de sus planes reguladores, fomentando la replicabilidad y adaptación de estas buenas prácticas en contextos diversos.

Créditos

Sandra Sosa Cárcamo

Representante Residente, Programa de Naciones Unidas para Desarrollo (PNUD).

Comité Editorial de PNUD

José Estrada Sánchez, Especialista en Monitoreo y Evaluación.

Rafaella Sánchez Mora, Especialista en Género.

Charleene Cortez Sosa, Especialista en Gestión de Conocimiento.

Glomara Iglesias Álvarez, Especialista en Comunicación.

Edición del documento

Miriam Miranda Quirós, Coordinadora del Proyecto TEVU.

Diseño gráfico y diagramación

Marvin Rojas Díaz, Proyecto TEVU.

Autoría

OET, PNUD, GEF bajo la dirección y coordinación de Silvia Valentinuzzi Núñez, Especialista en planificación urbana del Proyecto TEVU.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

Miguel Cortés Sánchez, DGIT.

Fabio Ureña Gómez, DPOT.

Priscilla Escoto Ortiz, DPOT.

Yajaira Salazar González, Asesora de Despacho.

Jorge Castillo Sánchez, Asesor Despacho.

Municipalidad de Barva

Kathia Ramírez Freer.

Carolina Morales Sánchez.

Municipalidad de Cartago

Óscar López Valverde.

Pamela Montealegre Brenes.

Municipalidad de Curridabat

Juan Carlos Arroyo Víquez.

Municipalidad de La Unión

Mario Portuguese Castro.

Municipalidad de Paraíso

Nelson Montenegro Masís.

Municipalidad de San José

Mauricio Vega Ramírez.

Municipalidad de San Pablo

Alejandro Vallejo Rivas.

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR)

Félix Zumbado Morales.

Programa para la Promoción de la Gestión y el Ordenamiento del Territorio de la Universidad Nacional (PROGOT-UNA)

Guillermo Calderón Ramírez.

Lidia Orías Arguedas.

Omar Barrantes Sotela.

Revisión Técnica

INVU

Hilda Carvajal Bonilla, Jefe Dpto. de Urbanismo.

Daniel Brenes Arroyo, Unidad de Criterios Técnicos en Ordenamiento Territorial (UCTOT).

Paola Brenes, UCTOT.

Geovanna Calderón, UCTOT.

Emiler Segura, UCTOT.

María Sibaja, UCTOT.

Matt Rodríguez, UCTOT.

Manuel Hernández, UCTOT.

Contenido

Créditos 3

Glosario..... 6

Prólogo7

Presentación 8

Antecedentes.....14

Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026 Rogelio Fernández Güell.....12

Política Nacional del Hábitat 2021-2040..... 12

Introducción16

Limitaciones 17

Referencias relevantes.....18

Guía del Modelo Ecobarrios para Costa Rica..... 18

Guía para la integración de la Gestión del Riesgo de Desastre y la Acción Climática en los Planes Reguladores Cantonales..... 18

Guía de formulación de proyectos para la Acción Climática Soluciones basadas en la Naturaleza19

Agendas internacionales relacionadas..... 19

La Nueva Agenda Urbana..... 20

Agenda 2030 y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible21

Fichas de buenas prácticas..... 23

Anexo 1 136

Está autorizada la reproducción total o parcial de esta publicación con propósitos educativos y sin fines de lucro, siempre que se utilice la referencia respectiva. Para el uso no se requiere ningún permiso especial del titular de los derechos. Este material se encuentra disponible en <https://pnud-conocimiento.cr>

Este documento se encuentra protegido por la Licencia Creative Commons CC BY-SA 4.0 [HYPERLINK "https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.es"](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.es)Atribución/Reconocimiento-CompartirIgual-no comercial 4.0 Internacional

PNUD-Costa Rica agradecerá que se remita un ejemplar de cualquier texto elaborado con base en la presente publicación a la siguiente dirección o correo:

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, Costa Rica.

Edificio Sigma, Edificio B, Piso 3, San Pedro de Montes de Oca, Costa Rica

Teléfono: (506) 2296-1544

Web: <https://www.undp.org/costa-rica>

Email: registry.cr@undp.org / comunicaciones.cr@undp.org

Derechos de propiedad intelectual: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD-Costa Rica) © 2025

Glosario

ACA: Área de Control Ambiental (POT de San Pablo).

ACU: Anillo de Contención Urbana definido en el Plan GAM.

ARP: Áreas de Reserva de Uso Público (POT de San Pablo).

BANHVI: Banco Nacional Hipotecario para la Vivienda.

DGIT: Dirección de Gestión Integrada del Territorio, del MIVAH.

DPOT: Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial de la DGIT, en el MIVAH.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

MCJD: Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

ODS: Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la ONU.

Plan GAM: Plan Regional del Gran Área Metropolitana, original de 1983 y modificado integralmente por última vez en el 2013.

POT: Plan de Ordenamiento Territorial.

PRC: Plan regulador cantonal, definido por la Ley de Planificación Urbana N°4240.

RDU: Reglamentos de Desarrollo Urbano que componen el Plan Regulador.

SENARA: Servicio Nacional de Aguas y Avenamiento.

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

SUDS: Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

URC: Suelo Urbanizable de Consolidación (POT de San Pablo).

URC-I: Suelo de Consolidación 1 (POT de San Pablo).

URC-II: Suelo de Consolidación 2 (POT de San Pablo).

URE: Suelo de Expansión (POT de San Pablo).

URE-I: Suelo de Expansión 1 (POT de San Pablo).

URE-II: Suelo de Expansión 2 (POT de San Pablo).

ZEPA: Zona Especial de Protección de Aguas (PR de Barva).

Prólogo

El **Compendio de Buenas Prácticas en Planes Reguladores** se presenta como una contribución esencial para fortalecer la planificación territorial en Costa Rica, integrando elementos innovadores que promuevan la sostenibilidad urbana y la eficiencia en la gestión del suelo. Este instrumento responde a la necesidad de consolidar un marco técnico que articule las directrices de políticas nacionales y compromisos globales en temas de desarrollo sostenible, gestión responsable del territorio y protección ambiental, alineando buenas prácticas con principios que fomentan un crecimiento ordenado y resiliente.

Este esfuerzo conjunto liderado por el Proyecto TEVU y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), con el aval técnico del Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU), demuestra el compromiso interinstitucional por dotar al país de instrumentos de planificación adaptados a las necesidades del siglo XXI. En este contexto, las buenas prácticas documentadas no solo son un testimonio del avance en la planificación urbana, sino también representan un llamado a la acción para consolidar territorios más habitables, inclusivos y sostenibles.

Este compendio sistematiza las experiencias de nueve cantones, identificando estrategias normativas y de proceso que, a través de enfoques creativos y sostenibles, han logrado abordar desafíos específicos del territorio. Asimismo, se establece como una herramienta para inspirar a las municipalidades en la formulación y actualización de sus planes reguladores, fomentando la replicabilidad y adaptación de estas buenas prácticas en contextos diversos.

La utilidad de este compendio trasciende a los actores técnicos y políticos, invitando a la ciudadanía a involucrarse activamente en los procesos de planificación participativa, y sensibilizándola sobre el impacto que estas herramientas tienen en la calidad de vida y el desarrollo territorial equilibrado. Es nuestra esperanza que este documento se convierta en un referente práctico para la gestión del ordenamiento territorial, contribuyendo así a un futuro más sostenible y resiliente para Costa Rica.

Hilda Carvajal Bonilla

Jefa

Departamento de Urbanismo

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Presentación

La Ley de Planificación Urbana define lo que es el plan regulador¹ y su alcance normativo, pero en términos prácticos es el instrumento de ordenamiento territorial local que establece las directrices para el uso del suelo en un territorio determinado, definiendo zonas para distintos usos (residencial, comercial, industrial, entre otros) y regulando aspectos como la densidad poblacional, la infraestructura y los servicios públicos. Su objetivo es ordenar el crecimiento y desarrollo urbano de manera sostenible, asegurando una adecuada convivencia, calidad de vida y protección del ambiente, así como una eficiente prestación de servicios y adecuada infraestructura urbana. Es elaborado por las municipalidades, con la participación de diversas entidades, y una vez adoptado por las municipalidades, su implementación es obligatoria para guiar el desarrollo del territorio en cuestión.

Es fundamental entender que las municipalidades pueden innovar en la formulación e implementación del plan regulador, un instrumento de planificación urbano-territorial altamente versátil. Este permite a las municipalidades formular y adaptar la normativa de manera creativa, incorporando no solo disposiciones coercitivas, sino también incentivos que promuevan el desarrollo que desean, siempre y cuando estas innovaciones sean legalmente viables. De esta forma, se abren amplias oportunidades para adoptar buenas prácticas en sus planes reguladores, alineándolos con sus intereses y aspiraciones.

El “Compendio de buenas prácticas en planes reguladores” es una herramienta que facilita la comprensión sobre diversos aspectos que pueden ser incorporados en un plan regulador, detallando la forma en que lo han hecho algunos cantones que tienen su plan vigente, de manera que sea comprensible para el público en general. Constituye la primera referencia de este tipo que ha sido elaborada de manera conjunta por el proyecto Transición hacia una Economía Verde Urbana (TEVU) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) como rector del sector Vivienda, Hábitat y Territorio, con la validación y el apoyo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) como institución responsable de la revisión y aprobación de Planes Reguladores, reconociendo de esta manera el valor del producto generado y que se espera sea actualizado por el Instituto en años posteriores.

Para los fines de este Compendio se entiende como una buena práctica de un plan regulador aquella donde se ha decidido gestionar una situación o resolver un problema o situación identificada en un territorio, de manera innovadora o creativa, considerando las particularidades y las condiciones del caso específico; al hablar de innovación se comprende que se trata de una forma de adoptar una perspectiva distinta a los enfoques tradicionales para tratar el problema. En especial interesan las buenas prácticas asociadas con temas de medio ambiente, infraestructura verde y azul, movilidad, economía verde, sostenibilidad, renovación urbana, incentivos e instrumentos de gestión del suelo y gobernanza.

Usualmente, una buena práctica es una experiencia exitosa que ha sido probada y que guarda un potencial de repetición en contextos con cierta similitud, donde podría ser necesario hacer

¹ “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.” (Art. 1º, Ley N°4240).

alguna adaptación a las particularidades del caso. Las buenas prácticas incluidas en este Compendio corresponden a planes reguladores que han entrado en vigor y que, por ende, han superado las etapas de revisión de las instancias técnicas competentes, es decir SETENA y el INVU. De esta manera las municipalidades del país podrían tomar estas buenas prácticas como una referencia, para valorar si aplican o no en su territorio, en función de las particularidades.

De igual manera, por ser Planes Reguladores recientes, algunas buenas prácticas están sujetas a reglamentos que deben ser creados por las municipalidades.

Adicionalmente, se han considerado buenas prácticas en planes reguladores de dos tipos:

I. Normativas: serían aquellas que han quedado planteadas en los reglamentos del plan regulador y que deben ser observadas por los munícipes, contribuyentes y propietarios. Se incluyen las que son de acatamiento obligatorio y aquellas que son potestativas, es decir que son opcionales o que se proponen a modo de incentivos, para promover ciertas prácticas en el cantón.

II. De proceso: se refieren a experiencias que se hayan implementado durante el proceso de formulación o, inclusive, en la posterior implementación del plan regulador. Aunque no quedan plasmadas en la normativa del plan, son importantes y determinantes para el éxito en esos esfuerzos por formularlo e implementarlo.

Cada buena práctica de normativa se presenta en una ficha donde se incluye:

- Nombre de la buena práctica.
- Lugar de implementación.
- Descripción del problema y contexto.
- Descripción de la solución.
- Insumos técnicos utilizados.
- Normativa donde se incluye la solución.
- Imágenes asociadas a la buena práctica.
- Características especiales de esta buena práctica.
- Detalles de publicación.
- Detalles del equipo a cargo la formulación del plan regulador.
- Datos de contacto en la Municipalidad.

Las fichas para buenas prácticas de proceso contienen algunos detalles distintos, como: 3 claves del éxito con esta buena práctica, resultados destacados de la implementación de la buena práctica y equipo municipal que participa en esta buena práctica.

Para facilitar la comprensión de las buenas prácticas se organizaron por temáticas, a las cuales se les asignó la simbología de color que se muestra en la Tabla 1.

Tabla 1. Temáticas en las cuales se clasifican las buenas prácticas del Compendio.

Temática	Detalle
 Infraestructura verde	La planificación de infraestructura verde busca integrar espacios naturales en el tejido urbano y el territorio, promoviendo la existencia de áreas públicas y espacios verdes que mejoren la calidad del hábitat, del aire, la biodiversidad y la conectividad ecológica, contribuyendo a crear ciudades y territorios más habitables y ecológicamente equilibrados.
 Infraestructura azul	La infraestructura azul se enfoca en la gestión integral del recurso hídrico en entornos urbanos, incluyendo el manejo de aguas pluviales y residuales, que pueden mitigar el riesgo de inundaciones y mejorar la resiliencia de las ciudades frente a eventos climáticos extremos.
 Movilidad sostenible	La movilidad sostenible en el contexto urbano incluye la creación de calles seguras y accesibles, así como la promoción de políticas que apoyen el uso de bicicletas, la caminabilidad y el acceso al transporte público en entornos urbanos.
 Instrumentos e incentivos	Para impulsar un desarrollo urbano ordenado se utilizan incentivos, los cuales pueden ser instrumentos de gestión de suelo (porcentaje de cobertura, incentivos en edificabilidad, económicos, entre otros) y herramientas regulatorias (flexibilidad de norma) que aseguran el cumplimiento de las normas y promueven ciertas prácticas deseables, los cuales pueden incentivar y facilitar ese desarrollo y la gestión eficiente de los recursos urbanos.
 Renovación urbana	La renovación urbana se define en la Ley de Planificación Urbana, en su capítulo sexto, como el proceso de mejoramiento o rehabilitación de áreas degradadas o subutilizadas en las ciudades, que permite revitalizar el espacio urbano, mejorar su funcionalidad y atractivo, por medio de la rehabilitación de edificios históricos, la mejora de la infraestructura y la creación de espacios públicos, entre otras posibilidades, promoviendo un entorno urbano más dinámico y accesible.
 Zonificación	La zonificación es una herramienta fundamental en la planificación urbana y territorial que define los usos permitidos del suelo en un determinado espacio geográfico. A través de ésta, se busca proteger recursos ambientales valiosos y la vida de las personas y prevenir conflictos entre usos incompatibles, al tiempo que se garantice un desarrollo equilibrado y ordenado, con reglas dinámicas y flexibles.
 Construcción sostenible	La construcción sostenible se centra en desarrollar infraestructuras que minimicen el impacto ambiental y promuevan la eficiencia energética, buscando que el desarrollo urbano respete el entorno natural, mejorando la calidad de vida y promoviendo la sostenibilidad a largo plazo.
 Desarrollo económico	El desarrollo económico en la planificación urbana y territorial busca transformar las ciudades en centros de actividad dinámica que generen empleo y atraigan inversión, donde se fomenta la creación de entornos que apoyen la innovación y el emprendimiento, al tiempo que se promuevan actividades económicas sostenibles, como el turismo, fortaleciendo las infraestructuras y condiciones necesarias para un crecimiento económico equilibrado.
 Gobernanza	La gobernanza urbana y territorial implica la creación de estructuras y procesos que aseguren tanto una gestión eficiente y participativa del territorio, como una adecuada implementación de la normativa y la toma de decisiones inclusiva, asegurando que las voces de todas las partes interesadas sean escuchadas.

Objetivos

Con la forma en que se presenta cada buena práctica se busca alcanzar 4 objetivos:

- **i.** Mostrar el trabajo que se realiza en el país por tener planes reguladores que respondan a las necesidades del territorio, enfocándose, especialmente, en algunos elementos más relevantes de dichos planes. Se busca dar valor a los esfuerzos que las municipalidades realizan por cumplir con el mandato dado por la Ley de Planificación Urbana N°4240, donde el plan regulador es una de las herramientas que tienen para cumplir con el artículo 50 de la Constitución Política, mismo que establece que “Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado”.
- **ii.** Inspirar la implementación de buenas prácticas en todas las municipalidades del país, sea que se cuente con un plan regulador o no² (ver Imagen 1), estas buenas prácticas podrán ser consideradas al momento de modificarlos o hacerlos por primera vez, sirviendo como una lista de chequeo que pueda tenerse en cuenta, para tratar de hacer el mejor plan que sea posible.
- **iii.** Conectar a personas con información de interés. De esta forma quienes tienen interés en implementar las buenas prácticas, tendrán acceso a las personas que tienen el conocimiento y la experiencia en su formulación e implementación, con lo cual se facilita la adaptación y replicabilidad de las mismas en la formulación de planes reguladores más modernos, innovadores y capaces de responder a las necesidades de los territorios.
- **iv.** Ampliar conocimiento y comprensión de la gente en general, para que sean capaces de ejercer una participación mejor informada en los procesos participativos que tengan lugar en sus municipios, para la formulación de planes reguladores. Este conocimiento servirá también para sensibilizar sobre el valor que tiene esta herramienta para dirigir el desarrollo sostenible de un cantón.

El trabajo de elaboración del Compendio partió de la iniciativa del Proyecto TEVU, desde donde se inició la coordinación con varias municipalidades con las que trabajaba, para formular las fichas respectivas. Posteriormente, se hizo el contacto con el MIVAH, a través de la Dirección de Gestión Integrada del Territorio (DGIT) y su Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial (DPOT), quienes, en la Administración Chaves Robles, han sido la contraparte técnica del MIVAH en el marco del Convenio suscrito con el INVU y la SETENA para la coordinación del trabajo de revisión y acompañamiento a las municipalidades en la elaboración de los planes reguladores. Por parte del INVU se contó con la revisión del producto personal profesional multidisciplinario de la UCTOT y la Jefatura de Urbanismo INVU, como validadores de los contenidos.

Hay fichas de buenas prácticas identificadas en planes reguladores de 9 cantones (ver Imagen 2). En algunos casos las fichas fueron elaboradas por las mismas municipalidades (Barva, Cartago, San José, La Unión); en otros el equipo de la DGIT se encargó de formularlas y recibir la retroalimentación y validación de las municipalidades o de la firma consultora encargada (Siquirres, Paraíso, San Pablo); esto también fue realizado por el equipo del Proyecto TEVU (Montes de Oca, Curridabat). La edición general del documento fue realizada por el Proyecto TEVU, en conjunto con el MIVAH.

² A diciembre 2024, 20 cantones cuentan con planes reguladores que cubren la totalidad de su territorio, 23 cantones con planes parciales y 41 cantones carecen de cualquier plan regulador.

Imagen 1. Estado de planes de los reguladores en el país

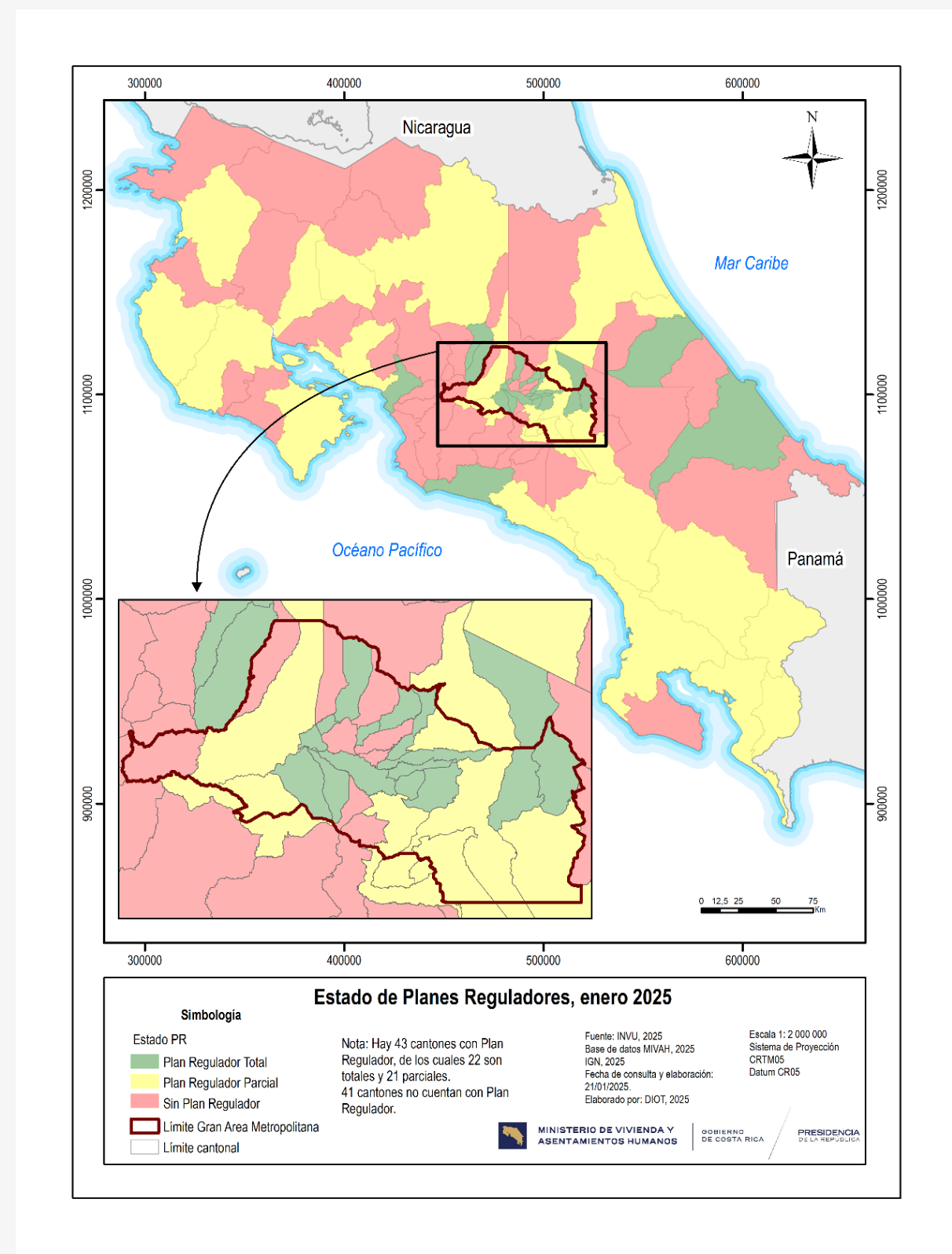
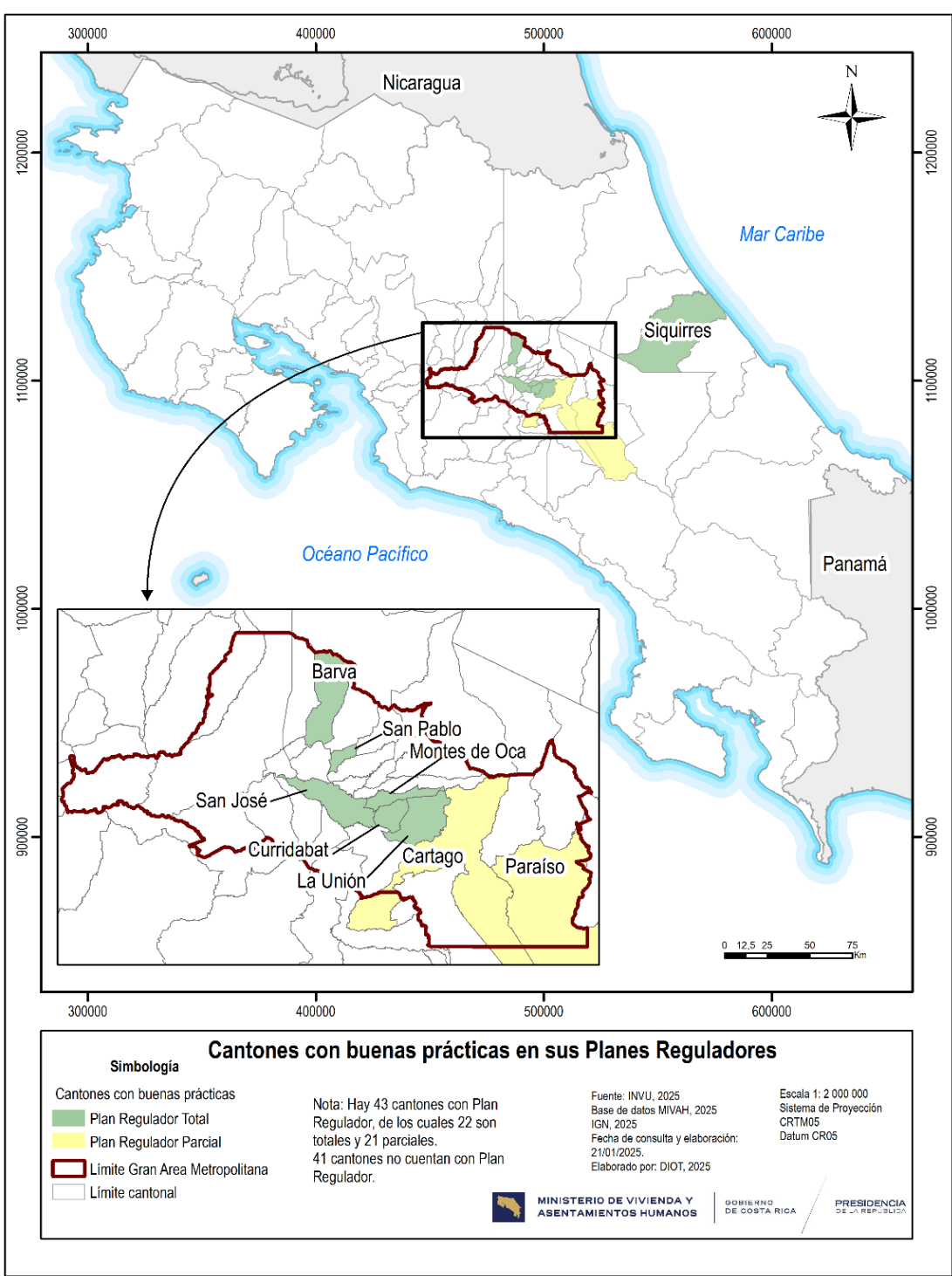


Imagen 2. Cantones con buenas prácticas en planes reguladores incluidas en el Compendio.



Antecedentes

Para el Gobierno de La República de Costa Rica, impulsar la creación y entrada en vigencia de planes reguladores ha venido siendo una prioridad por varios años, lo cual se refleja en instrumentos de política pública vigentes. A continuación, se resume brevemente dos de los más relevantes.

Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026 Rogelio Fernández Güell³

En este importante documento que manifiesta las prioridades del Gobierno Nacional, se establece como una de las intervenciones públicas a realizar el Plan Intersectorial de Priorización de Planes Reguladores, donde el objetivo es “Otorgar la Viabilidad (Licencia) Ambiental a Planes Reguladores en proceso de revisión en SETENA, con el fin de aumentar el territorio regulado por alguna herramienta de planificación territorial e impactar de manera positiva en el ordenamiento de actividades humanas y beneficio de los ecosistemas.”

La inclusión del tema en este Plan manifiesta el interés del Gobierno de avanzar, lo cual se ha visto reflejado en diversas iniciativas que van desde el establecimiento de mecanismos de articulación interinstitucional para agilizar la revisión de los planes reguladores, hasta la destinación de recursos públicos para financiar la elaboración de planes reguladores en cantones que no lo tienen, pasando por la extensión del tiempo de vigencia del Reglamento de la transición para la revisión y aprobación de Planes Reguladores, Decreto Ejecutivo N°39150-MINAE-MAG-MIVAH-PLAN-TUR.

Política Nacional del Hábitat 2021-2040⁴

Esta Política que, en términos generales, busca promover el desarrollo planificado y sostenible del territorio costarricense, fortaleciendo la coordinación, participación ciudadana e innovación para mejorar la calidad de vida y proteger los ecosistemas, incluye varios lineamientos y acciones estratégicas relacionadas a los planes reguladores, siendo los más relevantes los incluidas en la Tabla 2.

³ PNDIP 2023-2026.
⁴ Oficialización de la Política Nacional del Hábitat. Política Nacional del Hábitat 2020-2040 chrome-extension://efaid-nbmnnibpcajpcgicfindmkaj/https://www.mivah.go.cr/Documentos/consultas_publicas/Politica-Nacional-del-Habitat-2020-2040.pdf

Tabla 2. Resumen de la Política Nacional del Hábitat en relación al tema de planes reguladores. Política Nacional del Hábitat”: 2021-2040.

Lineamiento	Acción Estratégica
Eje 1: Gobernanza Territorial, Educación y Participación	
4. Se fortalecerán los procesos de simplificación, digitalización, integración tecnológica y automatización de trámites, en las instituciones con competencias en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollo rural y vivienda.	4.1. Mejora del proceso de elaboración y aprobación de planes reguladores, cantonales y costeros, para simplificar el trámite interinstitucional.
Eje 2: Planificación Territorial	
9. Se apoyará la elaboración, actualización e implementación de planes reguladores.	9.1. Desarrollo de espacios de articulación interinstitucional, intersectorial, intermunicipal y multinivel, en el marco del SNH, para impulsar la elaboración, actualización e implementación, de planes reguladores y otros instrumentos de planificación del territorio continental y marino-costero. 9.2. Elaboración de instrumentos que faciliten la elaboración de los planes reguladores. 9.3. Generación de información y apoyo técnico a las municipalidades, para la incorporación de la variable climática y el riesgo de desastres, incluyendo los relacionados con la variabilidad y el cambio climático, en los planes reguladores.
Eje 3: Desarrollo Territorial Sostenible	
17. Se impulsará la integración de soluciones basadas en la naturaleza, en la planificación territorial, de modo que permita la gestión y regeneración sostenible de la biodiversidad, así como de los bienes y servicios ecosistémicos asociados.	17.4. Sensibilización a los gobiernos locales para la incorporación de los servicios ecosistémicos y soluciones basadas en la naturaleza en los planes reguladores y su gestión municipal.
Eje 4: Desarrollo Integral de Asentamientos Humanos y Vivienda Adecuada	
21. Se impulsarán proyectos de renovación urbana para mejorar las condiciones de vida de todas las personas en la zona de influencia del proyecto, mediante obras de infraestructura urbana, equipamiento social, áreas verdes y espacios recreativos, bien localizados, que promuevan la densificación.	21.1. Promoción de la inclusión del mapa de áreas de renovación urbana en planes reguladores.

Resulta evidente que el esfuerzo realizado para construir este Compendio, contribuye de manera directa e indirecta al cumplimiento de varias acciones estratégicas de esta Política, tanto desde el Sector Ambiente y Energía, representado por el MINAE, la SETENA y el Proyecto TEVU, como por el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, representado por el MIVAH y el INVU.

Introducción

El Compendio es una herramienta valiosa para inspirar la incorporación de buenas prácticas en los planes reguladores, a partir de experiencias ya adoptadas en diversas municipalidades del país, lo cual puede elevar el nivel en cuanto a la calidad de los planes reguladores que se adoptan y, con ellos, contribuir al mejoramiento de los entornos que habitamos.

El documento expone las razones que justifican su elaboración, el valor que posee como herramienta y la metodología utilizada en su formulación, destacando el papel de los actores involucrados. Además, se describe el contenido, se presentan hallazgos relevantes y se identifica el público objetivo del Compendio.

También se incluyen secciones relevantes de carácter general, que abordan las limitaciones del documento, referencias a otras herramientas útiles para la formulación de planes reguladores, así como la relación de estos planes con las metas y objetivos de importantes agendas internacionales. El Compendio comprende 41 buenas prácticas, 37 se refieren a la normativa y 4 están asociadas al proceso de formulación o implementación del plan regulador. En cada caso, las buenas prácticas se agrupan por temáticas, según lo detallado en la Tabla 1 y el Anexo 1.

Las buenas prácticas incluidas son de los siguientes 9 planes reguladores: Barva, Cartago, Curridabat, La Unión, Montes de Oca, Paraíso, San José, San Pablo y Siquirres. Todos estos planes reguladores han sido aprobados y entrado en vigencia entre 2022 y 2024; las únicas excepciones son los de Curridabat y Montes de Oca, que datan del 2013 y 2007 respectivamente, aunque actualmente ambas municipalidades trabajan en su modificación.

Este compendio de buenas prácticas no pretende abarcar todos los temas importantes de un plan regulador que podrían generar ejemplos valiosos, ni representa las únicas o mejores prácticas presentes en los planes reguladores vigentes analizados. Más bien, se trata de una selección de casos que ilustran formas específicas de gestionar situaciones o condiciones a través del plan regulador, consideradas valiosas para ser compartidas, como se explicó en la presentación del documento. Además, no todos los planes reguladores vigentes fueron analizados, por lo que es posible que existan otras buenas prácticas relevantes que no se identificaron en esta ocasión. La selección de las buenas prácticas a incluir resultó del criterio de quienes participaron en la formulación del Compendio, particularmente desde las municipalidades, considerando los objetivos planteados.

Como algunos hallazgos del Compendio, se puede resaltar el hecho de que es sobre la temática de infraestructura verde que se identificaron más buenas prácticas (7 en total), seguida por el uso de incentivos e instrumentos de gestión del suelo y gobernanza con 6 cada una y zonificación con 5. Posteriormente en materia de movilidad sostenible y renovación urbana hay 4 buenas prácticas en cada categoría. Esto pone de manifiesto temas que son relevantes para las municipalidades y cómo los están incorporando en sus planes reguladores.

Tabla 3. Número de buenas prácticas del Compendio clasificadas por temática.

Temática	Buenas prácticas
Infraestructura verde	7
Incentivos e instrumentos	6
Gobernanza	6
Zonificación	6
Movilidad sostenible	5
Renovación Urbana	4
Desarrollo económico	3
Infraestructura azul	2
Construcción Sostenible	2

El público meta de este producto es amplio, abarca desde las personas que se desempeñan como técnicos municipales, que tienen a cargo la formulación e implementación de los planes reguladores, hasta a aquellas que ocupan puestos políticos en las municipalidades y que tienen responsabilidades asociadas a la aprobación de resultados parciales y puesta en vigencia del plan (Concejo Municipal), pasando por consultores que elaboran planes reguladores y el público en general que tenga interés en saber cómo esta normativa puede responder mejor a diversas necesidades del territorio y de las personas que lo habitan, al tiempo que sean herramientas más innovadoras y dinámicas para dirigir el desarrollo urbano y territorial.

Limitaciones

El compendio se limita a exponer las buenas prácticas identificadas en la normativa de los planes reguladores vigentes. No obstante, no se dispone de información que permita afirmar que las municipalidades están aplicándolas con éxito. Esto se debe a que la mayoría de las buenas prácticas compartidas son de planes reguladores que entraron en vigencia hace relativamente poco tiempo (después de noviembre 2022), por lo que no ha pasado tiempo suficiente como para saber, a ciencia cierta, lo que ha sucedido y valorar el grado de éxito; las excepciones a lo anterior son las buenas prácticas de las municipalidades de Montes de Oca y Curridabat. No obstante, este sería un tema que podría motivar futuras investigaciones o análisis, pues el valor de definir buenas prácticas en la normativa es que estas se implementen.

Por otro lado, en algunos casos no se contó con toda la información que interesaba incluir en la ficha de buena práctica, por lo cual podría faltar alguno de los detalles mencionados en el apartado de Presentación.

Finalmente, durante el proceso de formulación del Compendio se intentó incluir a otras municipalidades que cuentan con planes reguladores vigentes, pero al no tener respuesta apropiada para la validación de las buenas prácticas identificadas, se decidió no incluirlas en esta publicación.

Referencias relevantes

A continuación, se presentan diversas referencias de carácter nacional que resultan relevantes para la temática de los planes reguladores. Estos documentos contienen insumos útiles que pueden apoyar a las municipalidades en la incorporación de buenas prácticas en sus procesos de planificación territorial. Tales referencias deben considerarse como complementarias a las normas y manuales existentes, especialmente en aspectos cuya importancia ha cobrado mayor relevancia en los últimos años, como lo es la resiliencia del territorio frente a los efectos del cambio climático.

Guía del Modelo Ecobarrios para Costa Rica⁵

Este producto fue promulgado por el INVU y se deriva del esfuerzo interinstitucional del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, con apoyo del MIVAH y la asistencia técnica del Gobierno de Francia, con el objetivo de establecer un modelo de Ecobarrio para el país, hacia la búsqueda de ciudades sostenibles e inclusivas, a través de una adecuada conceptualización, ejecución y operación de proyectos urbanos, desde el ámbito público y privado, orientados por objetivos, criterios y preguntas para evaluación.

Por medio de esta Guía, se definen herramientas a implementar para la atención de los diversos retos urbanos que se pueden estar enfrentando en un territorio específico, en temáticas que incluyen urbanismo, vivienda, medio ambiente y atención al cambio climático. Se parte del “barrio” considerándolo como una célula urbana y social, siendo el contexto más cercano a las personas, desde donde se puede mejorar la calidad de vida de sus habitantes, para luego alcanzar la escala local, regional y nacional.

Los objetivos planteados, además de vincularse con las políticas nacionales en relación con la sostenibilidad urbana, se vinculan con los compromisos establecidos en la Agenda 2030 y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible. Por otra parte, existe una relación directa con el Acuerdo de París, en donde se pretende reducir las emisiones, evitando el incremento de la temperatura global por encima de 1,5°C.

Guía para la integración de la Gestión del Riesgo de Desastre y la Acción Climática en los Planes Reguladores Cantonales⁶

Esta Guía, publicada por el INVU y elaborada con la asistencia técnica del Gobierno de Francia y el apoyo del MIVAH, surge por la necesidad de establecer claramente los lineamientos básicos para la Gestión del Riesgo de Desastres y la Acción Climática (GRD y AC) en el instrumento de planificación local implementado a nivel nacional, el Plan Regulador Cantonal (PRC). Esta integración al ordenamiento territorial implica el alcance de una adecuada valoración para determinar las amenazas e impactos provocados por el cambio de climático.

⁵ Guía de Ecobarrios - INVU.

⁶ Guía de Acción Climática en los Planes Reguladores Cantonales - INVU. https://www.invu.go.cr/busqueda?p_p_id=101&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_101_struts_action=%2Fasset_publisher%2Fview_content&_101_assetEntryId=559723&_101_type=document&inheritRedirect=false

El concepto de cambio climático es incipiente para nuestras metodologías de gestión ambiental y planificación territorial, a pesar de que los efectos son visibles y provocan pérdidas humanas y materiales relevantes, lo que conlleva incluso a modificaciones importantes en la funcionalidad de los territorios y su óptimo desarrollo.

Por esta razón, mediante esta Guía se pretende incorporar las variables para el análisis del cambio climático en el proceso de diagnóstico para los planes reguladores, complementando lo que se establece en el “Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial” del INVU.

Cabe destacar que, como referencia, este producto retoma algunos puntos clave mencionados en el “Plan de Acción de la Estrategia Nacional de Cambio Climático” y de la “Política Nacional de Adaptación al Cambio Climático”, como lo son: Reducción al riesgo asociado al clima; Percepción climática; Fortalecimiento de capacidades; y Estrategias de adaptación.

Guía de formulación de proyectos para la Acción Climática Soluciones basadas en la Naturaleza⁷

Esta Guía establece una serie de herramientas y propuestas de soluciones basadas en la naturaleza (SbN) para la acción climática, estando dirigida a equipos relacionados con la formulación de proyectos a nivel regional y local. Su objetivo es “orientar intervenciones puntuales que, a través de análisis de riesgos climáticos y conectividad biológica, generen impactos inmediatos a nivel local que, a su vez, contribuyan a esfuerzos nacionales e internacionales”.

Se plantea que los proyectos e intervenciones tengan un manejo adaptativo, comprendiendo como primer punto el contexto en el marco de la planificación territorial, bajo el lente climático y ecosistémico, abarcando biodiversidad y política pública, regional y local. Seguidamente se debe realizar un análisis del alcance del proyecto, considerando, entre otros, un mapeo y análisis de actores, riesgo climático y conectividad biológica. Finalmente se debe establecer un proceso de monitoreo y ajuste, identificando posibles escenarios para los proyectos y aprendizajes.

Agendas internacionales relacionadas

Seguidamente, se presentan algunas referencias a acuerdos internacionales relevantes en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana, que deben ser considerados como parte de un marco conceptual y político general, a la hora de hacer un plan regulador, de manera que éste contribuya, en la medida de las posibilidades, a cumplir con estas agendas y alcanzar sus metas.

⁷ Guía de formulación de proyectos para la Acción Climática SbN.

La Nueva Agenda Urbana⁸

La Nueva Agenda Urbana (NAU) fue adoptada durante la Conferencia sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), realizada en Quito, Ecuador, en octubre de 2016. Esta agenda ofrece una visión compartida para construir un futuro más equitativo y sostenible, en el que todas las personas tengan igualdad de derechos y acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden proporcionar. Invita a la comunidad internacional a replantear los sistemas urbanos y la estructura física de nuestros entornos urbanos como un camino hacia ese objetivo.

La NAU propone un cambio significativo en la manera de concebir el desarrollo urbano, basándose en un enfoque científico de las ciudades. Establece directrices y principios para la planificación, construcción, gestión y mejora de las áreas urbanas, organizados en cinco pilares clave: políticas urbanas nacionales; legislación y normativas urbanas; planificación y diseño urbano; economía local y finanzas municipales; y la implementación a nivel local. Este marco sirve como un recurso común para promover la sostenibilidad, involucrando a todos los niveles de gobierno, desde el nacional hasta el local, así como a organizaciones de la sociedad civil, el sector privado, grupos de interés y cualquier persona que vea en los espacios urbanos su “hogar”.

La agenda también reconoce la estrecha relación entre una buena urbanización y el desarrollo, lo cual incluye la creación de empleo, la generación de medios de vida y la mejora de la calidad de vida, aspectos que deben ser integrados en todas las políticas y estrategias de renovación urbana. Esta perspectiva refuerza aún más la conexión entre la NAU y la Agenda 2030, especialmente con el Objetivo 11, que se centra en la creación de ciudades y comunidades sostenibles.

A continuación, se destacan los aspectos tratados en la NAU que tienen una relación más directa con lo que puede incluirse en un plan regulador:

- Planificación y diseño urbano: Promoción de la ordenación del territorio y el uso eficiente de los recursos, lo que es fundamental para establecer zonas de uso del suelo.
- Desarrollo urbano sostenible: Asegurando que el crecimiento urbano sea ordenado y sostenible, para que todas las personas tengan acceso a oportunidades.
- Espacios públicos seguros y accesibles: Definición y protección de los espacios públicos, asegurando que sean inclusivos y accesibles para todos.
- Infraestructura urbana y servicios básicos: La planificación de la infraestructura y los servicios para garantizar su adecuada provisión y distribución.
- Resiliencia urbana: Creación de ciudades resilientes, donde se integren medidas de mitigación y adaptación al cambio climático y a amenazas naturales.
- Vivienda adecuada y accesible: A través de la zonificación y otras normativas que contribuyan a la provisión de viviendas adecuadas y accesibles para la población.
- Movilidad urbana sostenible: Creación de condiciones habilitantes para la existencia de sistemas de transporte eficiente y accesible, incluyendo la movilidad activa.
- Protección del medio ambiente: Importancia de la sostenibilidad ambiental, protección de ecosistemas y reducción del impacto ambiental del desarrollo urbano.

⁸ Nueva Agenda Urbana (NAU) - ONU-Hábitat.

- Economía urbana sostenible: La planificación del uso del suelo que fomente la economía local y la generación de empleo, apoyando un crecimiento económico inclusivo y sostenible.
- Gestión y gobernanza urbana: A través de mecanismos que permitan una gestión urbana eficiente y la gobernanza participativa.

Agenda 2030 y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible⁹

La Agenda fue adoptada por las Naciones Unidas en el 2015, como un llamamiento universal para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas disfruten de paz y prosperidad para el año 2030. Este acuerdo reconoce que la acción en un área afectará los resultados en otras y que el desarrollo debe equilibrar la sostenibilidad social, económica y ambiental, por lo que los 17 objetivos se avocan a esta premisa.

Específicamente el ODS 11 está relacionado con la planificación y ordenamiento territorial, incidiendo en el desarrollo sostenible de los territorios, por medio lo cual se puede mejorar la calidad de vida y bienestar de las poblaciones, conservando de forma sostenible los recursos naturales y fortaleciendo las actividades productivas.

El ODS 11¹⁰ indica lo siguiente: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Para lo cual se establecieron 7 metas al 2030:

- 11.1** Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- 11.2** Proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad.
- 11.3** Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.
- 11.4** Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.
- 11.5** Reducir significativamente el número de muertes causadas por los desastres, incluidos los relacionados con el agua, y de personas afectadas por ellos, y reducir considerablemente las pérdidas económicas directas provocadas por los desastres en comparación con el producto interno bruto mundial, haciendo especial hincapié en la protección de los pobres y las personas en situaciones de vulnerabilidad.
- 11.6** Reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.

⁹ Agenda 2030 - ODS.

¹⁰ ODS 11 - Agenda 2030.

11.7 Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.

Contar con herramientas de planificación territorial, como el plan regulador, contribuye directamente al ODS 11 y, de forma indirecta, al ODS 6 (Garantizar la disponibilidad de agua, su gestión sostenible y el saneamiento para todos), ODS 13 (Adoptar medidas urgentes contra el cambio climático y sus efectos) y ODS 15 (Gestionar sosteniblemente los bosques, combatir la desertificación, revertir la degradación de tierras y frenar la pérdida de biodiversidad). Esto facilita un manejo eficiente de los recursos a nivel local, apoyando el cumplimiento de los compromisos del país con la Agenda 2030.

A continuación, se presentan las buenas prácticas agrupadas por temáticas, según detallado en la Tabla 3. El uso de este símbolo “[...]” en alguna ficha indica que hay texto en la norma original que no se está citando. El texto que se encuentre entre este tipo de paréntesis “{ }” no es copia textual de la norma, sino una interpretación o explicación de la misma.

La lista de todas las fichas incluidas en este Compendio se encuentra en el Anexo 1.



Infraestructura verde



La planificación de infraestructura verde busca integrar espacios naturales en el tejido urbano y el territorio, promoviendo la existencia de áreas públicas y espacios verdes que mejoren la calidad del hábitat, del aire, la biodiversidad y la conectividad ecológica, contribuyendo a crear ciudades y territorios más habitables y ecológicamente equilibrados.

Buena Práctica:		Incentivos para protección ambiental	01
Lugar de implementación:		Cantón de Barva, provincia de Heredia.	
Descripción del problema y contexto:			
En el cantón deben gestionarse una serie de situaciones críticas para cumplir con los objetivos relacionados a una gestión ambiental integral y sostenible, la conservación de recursos naturales, promoción de una agricultura ecológica, la reforestación, la eficiencia energética, educación ambiental y reconocimiento de buenas prácticas. En muchos casos resulta complicado incidir positivamente en el accionar de las personas del cantón, en relación a estos temas, por lo cual se necesita contar con mecanismos o herramientas para ello. Es importante que la Municipalidad utilice los diversos recursos existentes, de manera articulada, de modo que se puedan implementar políticas efectivas.			
Descripción de la solución:			
Para abordar la problemática ambiental, se decidió incorporar en el Plan Regulador la posibilidad de aplicar incentivos para promover la protección del medio ambiente, los cuales tienen como objetivo motivar a los habitantes a adoptar buenas prácticas ambientales, por ejemplo: en la gestión de residuos, el uso eficiente de recursos y la realización de compras sostenibles, entre otras. Este mecanismo de incentivos deberá ser reglamentado por la Municipalidad, de previo a su implementación, según sea el caso.			
Normativa donde se incluye la solución:			
Reglamento de Zonificación, Título Primero: Normas Generales del Plan Regulador, Capítulo Octavo: Incentivos, artículo 44. Artículo 44. Incentivos para protección ambiental: Con el fin de incentivar el cumplimiento de distintas disposiciones del reglamento relativas a la conservación o protección de recursos naturales, la Municipalidad de Barva podrá autorizar vía dictamen técnico favorable y posterior Acuerdo Municipal, la aplicación de incentivos fiscales mediante procedimientos previamente reglamentados, entre ellos una disminución en los montos de los impuestos por bienes inmuebles. El cumplimiento de este procedimiento será Reglamentado por la Municipalidad de Barva y aprobado por el Concejo Municipal en un plazo no mayor a los seis meses calendario contados a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento. Podrá ser aplicable a los siguientes casos: a) Para el caso de fincas que resulten restringidos en su cabida o en cuanto al uso del suelo por estar afectados, total o parcialmente, por zonas de conservación o protección de recursos naturales. b) Para el caso de fincas en las cuales existan y se mantengan, amplíen o desarrollen procesos de reforestación y/o conservación de la cobertura forestal. c) Para el caso de fincas donde existan o se quieran implementar proyectos de agricultura ecológica, conforme a lo establecido para tales efectos por la Ley Orgánica del Ambiente N°7554.			

Características especiales de esta buena práctica:
La implementación de incentivos puede ser fundamental para motivar a los generadores a adoptar buenas prácticas para la protección ambiental. Al tener claramente definidos los beneficios y los procedimientos para acceder a ellos, lo cual se establece por medio de reglamentos municipales específicos, se facilita la participación activa y el compromiso con estas iniciativas (reducción en la producción de residuos, aumento de la cobertura verde, conservación forestal, eficiencia energética y uso de energías renovables), tanto en la comunidad como en las empresas locales.
Detalles de publicación:
El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°241, de la Gaceta N°227, con fecha del 7 de diciembre del 2023.
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:
Desarrollos, Ecología, Paisajismo, Planificación, Arquitectura y Turismo Sociedad Anónima (DEPPAT), en conjunto con la Comisión de Plan Regulador de la Municipalidad.
Datos de contacto en la Municipalidad:
Departamento de Gestión Ambiental. Licda. Carolina Morales Sánchez. Teléfono: (506) 2260-3292; Correo: carolina.morales@munibarva.go.cr

Buena Práctica: Uso de especies nativas en franjas verdes de aceras 02	
Lugar de implementación:	Cantón de Montes de Oca, provincia de San José
Descripción del problema y contexto:	
Presencia de especies exóticas en las zonas verdes del cantón, las cuales contribuyen menos a propiciar la conectividad biológica en el territorio y generan menos servicios ecosistémicos; por otro lado, algunas de estas especies generan mayores costos de mantenimiento para la municipalidad. Esta conectividad es relevante para el cantón, especialmente como parte que son de los Corredores Biológicos Interurbanos María Aguilar y Torres, aunque la creación de los mismos es posterior a la entrada en vigencia de este plan regulador.	
Descripción de la solución:	
Se definió un límite mínimo para las especies de árboles nativos a utilizar en las franjas verdes de nuevas urbanizaciones. También se hace una mención a algunos criterios técnicos sobre dichos árboles (tamaño, forma y crecimiento), a considerar para no afectar la infraestructura existente (especialmente aceras). También en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo se incluye en el Título 6. Áreas Verdes regulaciones sobre áreas verdes por tipo de uso del suelo.	
Insumos técnicos utilizados:	
- Estudios de diagnóstico biológico del cantón. - Análisis de estudios de flora y fauna de la zona. - Recomendaciones generadas por especialista en el tema de biodiversidad.	
Normativa donde se incluye la solución:	
Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Título Urbanizaciones, Capítulo 6. Aceras y franjas verdes, Artículo 44. Artículo 44. Las especies de árboles que se utilicen en las franjas verdes tienen que ser al menos en un 50% nativas de la zona. Las características de tamaño, forma y crecimiento deben ser tales que los tipos de árboles utilizados no alteren la infraestructura existente, sobre todo que sus raíces no rompan la acera. Ver Anexo de Arborización y Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo, Título 6 Áreas Verdes.	
Características especiales de esta buena práctica:	
Es una práctica pionera, considerando que data del 2006, orientada a contar con una cobertura vegetal en el cantón que contribuya a propiciar una mayor conectividad biológica, con los consiguientes servicios ecosistémicos que pueden ser generados.	

Detalles de publicación:
El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:
Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr . Tel. 2511-2777.
Datos de contacto de la Municipalidad:
Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera. Correo: sspera@montesdeoca.go.cr

Buena Práctica: Urbanización de terrenos con pendientes pronunciadas 03	
Lugar de implementación:	Cantón de Montes de Oca, provincia de San José.
Descripción del problema y contexto:	
Se identificaron procesos de urbanización en zonas de pendiente media o alta, hecho de forma que causan problemas de erosión, con efectos negativos en la infraestructura y la seguridad de las personas. También, como parte de esos procesos, se presenta la situación de que las áreas a ceder como espacio público se dejan en laderas de los ríos en terrenos con pendientes no apropiadas para este tipo de espacio, algo que las vuelve menos aprovechables e, inclusive, inseguras.	
Descripción de la solución:	
Por un lado, se propuso una regulación para gestionar los procesos de urbanización a realizarse en áreas de pendientes medias y altas, procurando limitar la urbanización de terrenos con pendientes mayores al 15% y proponiendo una forma de establecer los cuadrantes más acordes con la condición del terreno. Por otro, se regula que no se podrán considerar los terrenos aledaños al cauce de ríos que tengan más del 20% como parte del área urbanizable, por lo cual tampoco se pueden contar como parte de la cesión de áreas públicas que corresponda hacer en nuevas urbanizaciones.	
Insumos técnicos utilizados:	
- Análisis de topografía - Estudios de escorrentía - Análisis de catastro - Recomendaciones generadas por especialista en conservación de suelos	
Normativa donde se incluye la solución:	
Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, Título Urbanizaciones, Capítulo 8. Movimiento de tierras y amenazas naturales, Artículo 64 y 65. Artículo 64. En el caso de cañones de río, los terrenos aledaños al cauce que tengan más del 20% de pendiente no podrán urbanizarse, para efectos de la cesión de áreas públicas estos terrenos no se computan por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural de terreno, esto implica prohibición del terraceo y el depósito o extracción de materiales. Artículo 65. Al proyectar urbanizaciones sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente mayores a 15%, es conveniente que tanto las hileras de vivienda como las vías se coloquen de tal manera que los lados largos de la “cuadra” sean paralelos a las curvas de nivel y los lados cortos de la “cuadra” se coloquen formando ángulos agudos para que la pendiente de estas vías no sea muy alta. Formando romboides en lugar de rectángulos.	

Características especiales de esta buena práctica:
Es una práctica pionera, considerando que data del año 2005, orientada a procurar que las nuevas urbanizaciones se realizaran en terrenos más aptos, mejorar su diseño en terrenos con pendientes medias y que la cesión de área pública no se diera en terrenos que puedan limitar su aprovechamiento por parte de las personas.
Detalles de publicación:
El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:
Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr . Teléfono: 2511-2777.
Datos de contacto de la Municipalidad:
Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera. Correo: sspera@montesdeoca.go.cr

Buena Práctica: Cesión de área pública exigida a condominios 04	
Lugar de implementación:	Cantón de Montes de Oca, provincia de San José.
Descripción de la situación y contexto:	
Se encontró que en diversos sectores del cantón había una carencia de espacio público para el tránsito, el estar y la recreación de las personas. Esta situación, en las zonas de vocación residencial, se ve agravada por la tendencia al desarrollo de condominios, que no ceden ningún espacio para el uso público, por lo cual era necesario explorar posibilidades para poder aumentar la cantidad de espacio público en las zonas del cantón donde los condominios residenciales y rurales fueran permitidos.	
Descripción de la solución:	
Se consideró la necesidad de que los condominios realizaran cesión de área pública a la Municipalidad, lo cual se estableció a través del Reglamento de Construcciones, tanto para los condominios en zonas residenciales como para los condominios rurales. En cada caso, se definieron condiciones para la cesión que debería realizarse, buscando la mejor ubicación y acceso a dichas áreas, lo cual equipara los desarrollos de condominios a los tradicionales desarrollos de urbanizaciones, con los cuales, históricamente, se ha dotado a los cantones de espacios verdes públicos.	
Insumos técnicos utilizados:	
- Visitas de campo - Estudios de alturas - Análisis de catastro - Análisis históricos de permisos de construcción por tipos en el cantón	
Normativa donde se incluye la solución:	
Reglamento de Construcciones. Capítulo 9. Condominios Residenciales, Artículos 89 y 90; y Capítulo 11. Condominios Rurales, Artículo 107. Artículo 89. El área de cobertura para un condominio residencial no sobrepasará el 75% del área total del lote, dentro de este porcentaje estarán incluidos parqueos y las calles internas con sus respectivas aceras. El 10% del área del lote restante podrá cubrirse con materiales que dejen libre el paso a la infiltración del agua tales como zacate block, lastre, piedra o similares. Artículo 90. Del porcentaje libre de cobertura que corresponde a un 25% del área total del lote, cuyo manejo se describe en los artículos 88 y 89 del Reglamento de Construcciones, al menos 2/5 partes ó un 40% serán cedidas al uso público, tal y como sucede con las áreas comunales de una urbanización. Funcionaría como área pública y deberá tener acceso desde la acera. Al menos un 60% de esta porción pública corresponderá a área verde, el resto puede manejarse con adoquines, zacate block, u otro material que no represente una impermeabilización total de la superficie. El equipamiento de esta área será suministrado por el desarrollador. Además, deberán acatarse las disposiciones establecidas en el Título 6 "Áreas Verdes" ambos del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.	

Artículo 107. Todo condominio rural deberá ceder gratuitamente a la municipalidad, una porción de su terreno, de conformidad con lo siguiente: a. Cuando la porción a ceder colinda con propiedad pública destinada a recreación, y la misma se ubique en borde del río, que corresponde a la zona de protección de 15 metros a cada lado, el valor será de un 5% del área total del lote. b. Cuando la porción a ceder se ubique al frente de la propiedad: Tendrá que cederse un 4% del área total del lote, la distribución de esta área se regirá de la siguiente forma: b.1 Tanto la longitud paralela a la vía como la perpendicular a esta, deberán tener una longitud mínima de 20 metros. La longitud paralela a la vía podrá ser menor en el caso de que se cumpla el punto b.2 ó b.3 b.2 La longitud paralela a la vía podrá ser de 15 metros si la porción a ceder colinda con otra porción de terreno de la misma naturaleza, o sea un área de carácter público cedido por otro propietario. b.3 La longitud paralela a la vía podrá ser igual a 15 metros, si uno de sus límites laterales tiene un ángulo de inclinación mayor o igual a 120° con respecto a la vía, en ningún caso el ancho efectivo de esta porción será menor a 15 metros. b.4 Para cualquiera de los puntos b.1, b.2 y b.3; se permitirá la construcción de un muro lateral. En caso que se desee construir un muro al fondo del terreno a ceder, será posible únicamente si el nivel de la calle se encuentra al menos 3 metros más arriba que el punto donde se construirá el muro posterior.
Características especiales de esta buena práctica:
Es una práctica pionera, considerando que data del año 2005. Así mismo, tiene la bondad de permitirle al municipio conservar parte de la cobertura verde del cantón, lo cual refuerza la provisión de los beneficios que la naturaleza ofrece (servicios ecosistémicos), para disfrute de las personas. Al 2024 no se conoce otro Plan Regulador con este tipo de regulación.
Detalles de publicación:
El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:
Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr. Teléfono: 2511-2777.
Datos de contacto de la Municipalidad:
Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera. Correo: sspera@montesdeoca.go.cr

Buena Práctica:		Dotación de área pública	05
Lugar de implementación:		Cantón de Paraíso, provincia de Cartago.	
Descripción del problema y contexto:			
Existe un déficit de áreas verdes, parques, plazas y otros espacios públicos en algunos sectores del cantón. La importancia de estas áreas está vinculada con los servicios ecosistémicos que pueden proveer a las personas, lo cual genera beneficios relacionados con la salud mental y física. Por tanto, es necesario asegurar que todas las personas tengan acceso a espacios públicos adecuados, bien diseñados y en buen estado, para los cuales se debe contar con una gestión integral, bien planificada, impulsada por la Municipalidad.			
Descripción de la solución:			
Se busca alinearse con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo No.37623-PLAN-MINAET-MIVAH, la cual fue sustituida por la Política Nacional del Hábitat 2020-2040, donde se establece como la meta de contar con 10m ² de área pública por habitante, algo que la Municipalidad hará paulatinamente por medio de los establecido en el plan regulador, donde se consideran 3 aspectos:			
- Reglas generales para la dotación de área pública, con el fin de alcanzar la meta señalada, donde se consideran tanto las cesiones y donaciones, como las expropiaciones y compras de terrenos. - Criterios técnicos básicos para la selección de áreas públicas. - Criterios para la cesión de área pública en fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones y conjuntos residenciales.			
Los dos primeros se incluyen en el Reglamento de Mapa Oficial y el tercero en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del Plan Regulador.			
Insumos técnicos utilizados:			
- Plan de Desarrollo Humano Local 2021-2031.			
Normativa donde se incluye la solución:			
Reglamento de Mapa Oficial, Capítulo I: Disposiciones Generales sobre las vías y otros espacios públicos, Artículos 5 y 6.			
Artículo 5. Dotación de área pública en el cantón de Paraíso. La Municipalidad de Paraíso buscará alinearse con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, Decreto Ejecutivo No.37623-PLAN-MINAET-MIVAH y sus reformas o normativa que lo sustituya, gestionando paulatinamente el área pública necesaria para garantizar la meta de 10m ² de área pública por habitante. Para ello establecerá sus prioridades en la dotación de área pública utilizando los distritos como unidades de planificación o bien unidades de planificación más pequeñas que al efecto disponga, tales como barrios u otros, según se encuentren con mayor deficiencia en la dotación de área pública, de acuerdo con el inventario del anexo No.1 del presente Reglamento, el cual recibirá mantenimiento de la dependencia encargada del catastro municipal, mismo que será relacionado con las proyecciones de población de los estudios básicos del Plan Regulador de Paraíso o bien las que periódicamente realice la Municipalidad o el Instituto Nacional de Estadística y Censos, para lo cual podrá:			
a. Recibir por donación o cesión de parte del Estado o de sus Instituciones en los términos que establece el Código Municipal, o bien de terceros privados, los bienes inmuebles necesarios para ser destinados a dotación de áreas públicas, incluyendo para ello la figura de dación de pago en los casos en que se justifique la misma según la normativa legal aplicable a tales casos. b. Expropiar o comprar terrenos aptos y necesarios para áreas verdes o facilidades comunales de conformidad con la legislación nacional aplicable para estos efectos.			

Todo lo anterior deberá realizarse en coordinación con los respectivos Concejos de Distrito, y tomando en consideración el respectivo Plan de Desarrollo Humano Local del cantón según los procedimientos establecidos por la Municipalidad de Paraíso. Además, la dotación de estas áreas públicas se hará siempre sin perjuicio de las áreas públicas que, de acuerdo con el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Plan Regulador, deban ser cedidas en virtud de operaciones de fraccionamientos con fines urbanísticos o urbanizaciones que se desarrollen en el cantón. Artículo 6. Criterios técnicos básicos para la selección de áreas públicas. Las áreas públicas que se gestionen en los términos del artículo anterior deberán ubicarse en zonas con disponibilidad de alumbrado público, agua potable, recolección de residuos sólidos y a no más de 300m de distancia caminable de servicios de transporte público, además no podrán tener pendiente predominante superior al 30%, y deben estar libres de amenaza natural o antrópica de conformidad con las limitantes y potencialidades del territorio según el índice de fragilidad ambiental integrado para el cantón de Paraíso. Como excepción a lo indicado en el párrafo anterior, no se aplicarán los criterios señalados para la selección de áreas públicas, cuando se trate de adquisición de áreas de protección para fuentes de agua o terrenos cuya adquisición esté motivada en iniciativas de gestión del riesgo promovidas por la Municipalidad de Paraíso. Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Capítulo III: Fraccionamientos con fines urbanísticos, urbanizaciones y conjuntos residenciales, Sección III: De la cesión de área pública, Art. 32.2. Artículo 23.2. Porcentaje máximo por ceder para áreas públicas. En urbanizaciones o conjuntos residenciales y en fraccionamientos con fines urbanísticos en los que el cálculo del porcentaje de área por ceder como área pública, signifique un lote menor al mínimo establecido por la Zona en que se ubique el inmueble según el Plan Regulador del cantón de Paraíso, la Municipalidad podrá exigir un porcentaje mayor hasta completar el área del lote mínimo, siempre que este porcentaje no exceda del 20% del área total urbanizable o a fraccionar de conformidad con lo indicado en el artículo No.40 de la Ley de Planificación Urbana. Para las urbanizaciones o conjuntos residenciales y en los fraccionamientos que no puedan cumplir con esta norma por exceder el máximo permitido de área pública para cumplir con la cesión respectiva, la Municipalidad estará facultada para solicitar al fraccionador la cesión del área en otro predio de acuerdo con las necesidades de área pública establecidas en atención a lo dispuesto en el artículo “Dotación de área pública en el cantón de Paraíso” del Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de Paraíso y sus reformas. Estas áreas serán traspasadas a favor del dominio municipal para el uso público.
Estado del proceso:
El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°47, de La Gaceta N°43, del miércoles 6 de marzo del 2024. Disponible en: https://www.muniparaiso.go.cr/articulo/196/plan-regulador-es-un-exito
Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:
Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. https://www.desarrolloterritorialcr.com/ Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150. Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com
Datos de contacto en la Municipalidad:
Coordinador a.i. Desarrollo Urbano: Ing. Nelson David Montenegro Masis. Tel. 2220-8710. Correo: nmontenegro@muniparaiso.go.cr

Buena Práctica: Promoción de Recomendaciones Ambientales 06	
Lugar de implementación:	Cantón de Siquirres, provincia de Limón.
Descripción del problema y contexto:	
Por la ubicación del cantón existe la necesidad de fortalecer los Corredores Biológicos Naturales Moín-Tortuguero y Cordillera Volcánica Central-Talamanca, para fomentar condiciones que aseguren la conectividad biológica entre las Áreas Silvestres Protegidas (ASP), a través de los diversos territorios del cantón que cuentan con una vocación de uso del suelo compatible con esa conectividad.	
Descripción de la solución:	
Se incorporan "Recomendaciones Ambientales" para las Zonas especiales y protectoras, las Zonas agrícolas y las Zonas Agroecoturísticas. Estas Recomendaciones buscan la implementación de acciones para la gestión del riesgo, de prácticas de mejoramiento del paisaje (reforestación, cercas vivas, medidas de conservación de suelo y agua) e, inclusive, para promover el fortalecimiento de dos Corredores Biológicos Naturales existentes en el cantón; todo según las características propias de cada zona.	
Insumos técnicos utilizados:	
- Análisis del Diagnóstico Territorial, Eje Físico-Espacial. - Mapeo de buenas prácticas productivas.	
Normativa donde se incluye la solución:	
Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, Capítulo IV. Zonas especiales y protectoras, Artículos 33 y 34; Capítulo V. Zonas agrícolas, Artículo 35; y Capítulo VI. Zona Agroecoturísticas, Artículo 36. {Nota: A modo de ejemplo se incluyen solamente las Recomendaciones Ambientales para un par de zonas. El uso de este símbolo "[...]" indica que hay texto no citado} Artículo 34. Descripción de cada una de las áreas que integran esta zona [...] Z-9 Zona Protección de Áreas de Captación (ZPAC) [...] Recomendaciones Ambientales: 1. En este caso la fluctuación del caudal del río tiene como efecto la inundación de estas áreas por lo que debe restringirse el uso antrópico y respetar el retiro de la rivera de acuerdo con la Ley Forestal y delimitado por la Dirección de Urbanismo. Asimismo, las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas ribereños. 2. Se debe solicitar la instalación de tanques sépticos eficientes como miniplantas de tratamiento o similares. Asimismo, en el futuro sistema de alcantarillado sanitario deberá ejecutarse la conexión de las aguas residuales de las zonas de Captación. 3. Fortalecer el Corredor Biológico Moín-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientales a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos en proceso de regeneración natural; b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación; c) Fomentar la utilización de cercas vivas en las propiedades, de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados de común acuerdo con los propietarios privados de la zona.	

Artículo 35. Definiciones y parámetros para zonas agrícolas Z-10 Zona Agrícola Uno (ZAG-1) [...] Recomendaciones Ambientales: 1. Conservar los potreros con árboles, las zonas de protección de ríos. Se recomienda en la medida de lo posible conservar estos agro paisajes con fines culturales y biológicos, siempre implementando medidas de conservación de suelo y agua. 2. Implementación de proyectos de reforestación en los pastizales de fuerte pendiente para fomentar los corredores biológicos dentro del cantón, con las áreas ribereñas. 3. Se recomienda prácticas de conservación de suelo y agua en las diferentes actividades agropecuarias aun cuando estos suelos presentan pocas limitantes agroecológicas. 4. Promover la estructuración de zonas verdes y reforestaciones para favorecer los procesos de infiltración. 5. Aplicar la Ley de Aguas, política de buenas prácticas agrícolas y agricultura orgánica. 6. Fortalecer el Corredor Biológico Moín-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) Pagos de servicios ambientales a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos en proceso de regeneración natural; b) Creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación; c) Fomentar la utilización de cercas vivas en las propiedades, de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados de común acuerdo con los propietarios privados de la zona. 7. Fomentar la presencia de cercas vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona.
Características especiales de esta buena práctica:
Si bien es cierto que en la norma queda a nivel de recomendación, es importante visibilizar la posibilidad de implementar estas prácticas, que responden a las condiciones específicas del cantón y cada zona, que, en algunos casos, también se apoyan en plataformas existentes con respaldo legal, como lo son los Corredores Biológicos Naturales.
Estado del proceso:
El plan regulador fue publicado en el Alcance N°246 de la Gaceta N°221, con fecha del 18 de noviembre del 2022.
Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:
Programa para la Promoción de la Gestión y del Ordenamiento del Territorio de la Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional (PROGOT-UNA). https://www.progot.una.ac.cr/ Correo: progot@una.cr Contacto: Lidia Orias Arguedas. Correo: lidia.orias.arguedas@una.cr. Cel. 8348-9282.
Datos de contacto en la Municipalidad:
Encargado de Desarrollo Control Urbano: Arq. Álvaro Ramírez Ruiz. Tel. 2768-6266 ext.148. Correo: alvaroramirez@siquirres.go.cr

Buena Práctica: Sesión de área pública a lo largo de la vía férrea para conformación de parque lineal. 07	
Lugar de implementación:	Cantón de Siquirres, provincia de Limón.
Descripción del problema y contexto:	
El cantón de Siquirres es atravesado en gran parte por vía férrea y estos espacios se han convertido en zonas de poca seguridad y depósitos ilegales de basura, estando poco integrados a otros espacios o corredores de movilidad. Dado que el derecho de vía de la línea férrea constituye un espacio público de gran potencial, se ve la necesidad de considerarlo de manera particular dentro de la planificación urbana y el plan regulador, para poder aprovecharlo desde una perspectiva paisajística y de conectividad.	
Descripción de la solución:	
En la búsqueda de un cantón con un paisajismo caracterizado por espacios verdes seguros, donde se conserven especies adaptadas al clima y nativas, que requieran poco mantenimiento, se pensó en integrar las áreas públicas que deben cederse a lo largo de la línea del tren, de manera que pudiera crearse un parque lineal.	
Así, cuando se posible, el área pública a ceder a la Municipalidad se deberá ubicar a lo largo de la vía férrea, con un ancho mínimo de 6 metros. En la medida que esto se vaya realizando, a lo largo del tiempo, podría conformarse un parque lineal contiguo a la línea del tren.	
En estos sitios se pretende incorporar amenidades y comercio, con lo cual se esperaría una mayor ocupación y apropiación del espacio público por parte de las personas, lo cual revierte en una mayor seguridad.	
Insumos técnicos utilizados:	
- Diagnóstico Territorial, Eje Físico-Espacial: Paisajismo y Espacio Verde.	
Normativa donde se incluye la solución:	
III. Reglamento de Vialidad y Redes, Capítulo II. Jerarquía vial, derechos de vía y publicidad, Artículo 49.	
Artículo 49. Red ferroviaria. Clasificación: Se distinguen cuatro clases de vías férreas de acuerdo con su importancia, tráfico, alineamiento, pendiente máxima, velocidad máxima y características constructivas de rieles, uniones y traviesas.	
Derecho de vía mínimo:	
1. Clases 1a. y 2a.: 17 metros	
2. Clases 3a. y 4a.: 14 metros	
[...]	
e) En los sitios en donde no se prevean calles marginales, parte del área pública a ceder a la Municipalidad se deberá ubicar a lo largo de la vía férrea con un ancho mínimo de 6 metros, como parque lineal con acceso por los extremos y en donde no se permitirá ningún tipo de construcción. Las construcciones en los lotes colindantes con la vía férrea, cuando no existe calle marginal, deberán guardar un retiro de construcción de 3 m sobre esa colindancia.	

Características especiales de esta buena práctica:
Se utiliza la posibilidad que la Ley de Planificación Urbana les da a las municipalidades de exigir la cesión de espacio público, para crear zonas verdes en el cantón que sean polifuncionales. Para concretar la visión que se tiene se requerirá de que la buena práctica se implemente a lo largo de los años, para poder integrar realmente un parque lineal.
Estado del proceso:
El plan regulador fue publicado en el Alcance N°246 de la Gaceta N°221, con fecha del 18 de noviembre del 2022.
Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:
Programa para la Promoción de la Gestión y del Ordenamiento del Territorio de la Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional (PROGOT-UNA). https://www.progot.una.ac.cr/ Correo: progot@una.cr Contacto: Lidia Orias Arguedas. Correo: lidia.orias.arguedas@una.cr . Cel. 8348-9282.
Datos de contacto en la Municipalidad:
Encargado de Desarrollo Control Urbano: Arq. Álvaro Ramírez Ruiz. Tel. 2768-6266 ext.148. Correo: alvaroramirez@siquirres.go.cr



Instrumentos e incentivos



Para impulsar un desarrollo urbano ordenado se utilizan incentivos, los cuales pueden ser instrumentos de gestión de suelo (porcentaje de cobertura, incentivos en edificabilidad, económicos, entre otros) y herramientas regulatorias (flexibilidad de norma) que aseguran el cumplimiento de las normas y promueven ciertas prácticas deseables, los cuales pueden incentivar y facilitar ese desarrollo y la gestión eficiente de los recursos urbanos.

Buena Práctica:	Certificado de Obra Terminada	08
Lugar de implementación:	Cantón de Cartago, provincia de Cartago.	
Descripción del problema y contexto:		
El control urbano no es suficiente para garantizar que las edificaciones y obras de infraestructura (temporales o permanentes) son desarrolladas en cumplimiento de lo establecido en el plan regulador y las normas vinculantes, de allí que los parámetros edificatorios se indican desde el certificado del uso del suelo, y cualquier incumplimiento podrían ir en detrimento del equilibrio ambiental del cantón y la visión de desarrollo que la Municipalidad promueve, por lo cual se hace necesario implementar alguna medida que permita verificar el cumplimiento de la norma y del cual, en caso de ser necesario, se puedan derivar acciones correctivas o bien calificar la obra desde la sostenibilidad.		
Descripción de la solución:		
Para todas las obras que hayan sido concluidas conforme o no a lo aprobado para el otorgamiento de la licencia, se extenderá un Certificado de Obra Terminada, a solicitud de cualquier área técnica municipal o bien como finiquito del seguimiento por parte del inspector de la Dirección de Urbanismo Municipal, en el caso de los locales y los centros comerciales este será vinculante al trámite de la patente comercial. En caso de incumplimiento de la licencia municipal aprobada, se iniciarán los procesos correspondientes a demolición y se informará a los departamento municipales y sectoriales encargados del suministro de servicios y otras autorizaciones para que procedan según sus estatutos.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Título II Reglamento de Construcciones; Capítulo III. De las licencias y otros permisos municipales; Artículo 18. Artículo 18. Certificado de obra terminada. Para las obras que hayan sido concluidas conforme a lo aprobado para el otorgamiento de la licencia, se extenderá un certificado de obra terminada, como trámite de oficio, una vez se verifique su cumplimiento por la Municipalidad. En caso de incumplimiento de la licencia municipal aprobada, se informará a los entes municipales y sectoriales encargados del suministro de servicios y otras autorizaciones para que procedan según corresponda. Se definen, según el tipo de obra y trámite, los siguientes certificados: 18.1.- Tipos de certificado de obra terminada: Se definen según el tipo de obra y trámite, los siguientes certificados: a) Certificado de obra terminada para edificaciones u obras en propiedad privada emitido por la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Cartago. b) Certificado de obra terminada para urbanizaciones y fraccionamientos: Emitido por el Concejo Municipal mediante acuerdo municipal expreso, que se fundamentará necesariamente en el dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo de la Municipalidad. Se sustentará por los criterios de las dependencias municipales pertinentes y otras instituciones involucradas.		
Título III. – Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones; Capítulo XXXVII: Trámites de urbanizaciones y licencias, Artículo 566. Artículo 566.- Certificado de obra terminada. Para las obras que hayan sido concluidas conforme a lo aprobado para el otorgamiento de la licencia, se extenderá un Certificado de Obra Terminada, a solicitud de parte y una vez se verifique su cumplimiento por la Dirección de Urbanismo Municipal, en el caso de los locales y los centros comerciales este será vinculante al trámite de certificado del uso del suelo y la patente comercial.		

En caso de incumplimiento de la licencia municipal aprobada, se informará a los entes municipales y sectoriales encargados del suministro de servicios y otras autorizaciones para que procedan según corresponda. Se definen según el tipo de obra y trámite los siguientes certificados:

Artículo 566.1.- Tipos de certificado de obra terminada. Se definen según el tipo de obra y trámite los siguientes certificados:

- a) Certificado de obra terminada para edificaciones u obras en propiedad privada: Lo emite la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad.
- b) Certificado de obra terminada para urbanizaciones y fraccionamientos: Lo emite el Concejo Municipal mediante acuerdo municipal expreso que se fundamentará necesariamente en el dictamen de la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo de la Municipalidad. Se sustentará por los criterios de las dependencias municipales pertinentes y otras instituciones involucradas.

Imágenes asociadas a la buena práctica:

 Municipalidad de Cartago ÁREA DE SERVICIO AL CLIENTE FORMULARIO INTERNO PARA LA EMISIÓN DE CERTIFICADO DE OBRA TERMINADA 				
PARA USO DE PLANIFICACIÓN URBANA			No. DE SOLICITUD	
Fecha de la solicitud		Nombre del funcionario solicitante		
DATOS DEL SOLICITANTE				
Nombre o Razón Social del Solicitante			No de Identificación	
Correo Electrónico			Fax	Teléfono (s)
DATOS INMUEBLE				
ID Predial	No. Finca	Duplicado	Horizontal	Plano de Catastrado
		0	0	
Dirección por señas				
Uso de suelo solicitado				
PARA USO DE LA DIRECCIÓN DE URBANISMO				
Fecha de la recepción de la solicitud		Nombre del funcionario que recibe		
DATOS DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				
Número de Licencia		Fecha de Aprobación		
Tipo de obra según Licencia aprobada				
Dirección por señas				
DATOS DE LA INSPECCIÓN				
Nombre del inspector asignado		Fecha y hr de asignación		
Fecha de la inspección		Hora de la inspección		
Aspectos a evaluar según lo aprobado en la Licencia de construcción, remodelación o ampliación	Si cumplió	No cumplió	Detalle de la situación	
Cobertura				
Redes pluviales				
Niveles y ancho de aceras				
Alineamientos y Alineamientos especiales				

Extracto del formulario interno para la emisión de Certificado de Obra Terminada.

Características especiales de esta buena práctica:

La esencia de esta buena práctica para crear una cultura de responsabilidad social y ambiental, a través de la emisión de un certificado que puede convertirse en una buena carta de presentación, ante toda la institucionalidad costarricense, o bien ser un instrumento de valoración, para iniciar procesos de demolición y corrección de obras.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N° 121, de La Gaceta 120, del 2 de julio del 2024. Disponible en: <https://www.muni-carta.go.cr/plan-regulador-2024/>

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Equipo Planificador Municipal que incluyó a las siguientes unidades: Oficina de Planificación Urbana, Dirección de Urbanismo, Área Técnica de Acueductos Municipal, Unidad Técnica de Gestión Vial, Unidad Ambiental, Oficina de Gestión de Riesgo, Unidad de GIS, Unidad Resolutora, Oficina de Patentes, Oficina de Turismo y Área de Operaciones. Se contó con el Servicio de Acompañamiento del INVU.

Las gestiones para obtener la viabilidad ambiental y todos los documentos que la acompañan, fueron desarrolladas por la empresa consultora Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. <https://www.desarrolloterritorialcr.com/> Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150. Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com

Datos de contacto en la Municipalidad:

Oficina de Planificación Urbana. Jefe, Arq. Oscar López Valverde.
Teléfono: 2550-4537; Correo: oscarlv@muni-carta.go.cr

Buena Práctica: Plan de manejo de finca		09
Lugar de implementación:		Cantón de Cartago, provincia de Cartago.
Descripción del problema y contexto:		
En el territorio se desarrollan diversas actividades productivas e infraestructuras que evolucionan con el tiempo, y deben ser orientadas desde el inicio bajo los parámetros del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Plan Regulador, incluso si no se construyen todas las etapas de inmediato. Las actividades no planificadas adecuadamente pueden tener efectos negativos en el entorno, por lo que las unidades técnicas municipales como Control Urbano, la Unidad Ambiental, la Unidad de Riesgo, y el Acueducto Municipal deben custodiar aspectos como la erosión, la deforestación, y la mala canalización de aguas, la correcta disposición de aguas servidas, el deterioro del paisaje (natural y cultural), el desarrollo urbano ilegal, entre otras. La Municipalidad también debe fomentar prácticas sostenibles como la reforestación, el reciclaje, la recuperación de paisajes deteriorados, todo como parte de una nueva cultura de planificar y desarrollar el territorio del cantón. Es esencial definir mecanismos para que los interesados puedan afrontar y resolver estos desafíos, dentro de los parámetros del plan regulador, antes de otorgar permisos de construcción.		
Descripción de la solución:		
Se debe hacer un análisis técnico integral del uso de la finca para la implementación de actividades e infraestructuras que se quieran desarrollar en las áreas de control especial determinadas en el Plan regulador. Permite un análisis prospectivo de la finca, donde se identifican misión, visión, objetivos, zonas de manejo, programas de manejo y modelo de gestión de las áreas protegidas. Incluye manejo de aguas pluviales, residuales y desechos sólidos, programa de reforestación, manejo del paisaje, accesibilidad y ubicación de las infraestructuras bajo el principio de sostenibilidad. Lo anterior como resultado del análisis y la evaluación de los recursos naturales y culturales existentes en el área y su concordancia con las disposiciones legales vigentes y el Reglamento de Desarrollo Sostenible del Plan Regulador.		
Normativa donde se incluye la solución:		
{Nota: dado que la norma es extensa, se incluirán solamente las partes referidas específicamente a la buena práctica que se describe. El uso de este símbolo “[...]” indica que hay texto no citado. El texto entre este tipo de paréntesis “{ }” no es textual de la norma, sino una interpretación de la misma} Título I. Disposiciones Generales del Plan Regulador Territorial y Glosario; Capítulo II. Glosario y Acrónimos; Artículo 10. Artículo 10.- Glosario [...] 207) Plan de manejo de finca: Análisis técnico requerido para la implementación de infraestructuras, que se establezcan en cualquier área de la zonificación. Permite un análisis prospectivo de la finca, donde se identifican misión, visión, objetivos, zonas de manejo, programas de manejo y modelo de gestión del área protegida. Incluye manejo de aguas pluviales, residuales y desechos sólidos, programa de reforestación, manejo del paisaje, accesibilidad y ubicación de las infraestructuras bajo el principio de sostenibilidad. Lo anterior como resultado del análisis y la evaluación de los recursos naturales y culturales existentes en el área y su concordancia con las disposiciones legales vigentes. [...]		

Título III. – Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Capítulo XXXIII: Generalidades de Urbanizaciones; Artículo 504 y 515.

Artículo 504.- Terrenos con pendiente. Cuando el terreno donde se desarrolla la urbanización cuente con pendiente, se deben determinar las condiciones del movimiento de tierra en cuanto a cortes, rellenos y taludes. Se deben acatar las siguientes disposiciones:

- 1) Pendientes mayores al 15 % debe presentarse un estudio preliminar de suelos y terrazo.
- 2) Pendientes mayores del 30 % se debe presentar el estudio de estabilidad del terreno.
- 3) Prevenir la erosión y los deslizamientos de masas mediante actividades de plantación de especies forestales, que propicien la recuperación del terreno con limitaciones, según el plan de manejo de finca propuesto en el anteproyecto.

[...]

Artículo 515.- Licencia para desarrollos urbanos. La obtención de esta licencia constará de dos fases:

515.1.- FASE 1. Visto bueno de anteproyecto

[...]

515.3.- FASE 2. Aprobación de licencias para construcción de desarrollos urbanos

[...]

515.4.- Sistema Métrico Decimal. Los planos de construcción deben ser confeccionados en el Sistema Métrico Decimal y estar debidamente acotados e incluir lo siguiente:

[...]

5) Lámina de áreas públicas: proyectar en planta y elevación las áreas públicas indicando el tipo de acondicionamiento, la arborización existente y el plan de manejo de finca que se propone, así como la porción o las porciones de áreas destinadas a juegos infantiles con su correspondiente equipamiento y detalle de cada juego por instalar, pavimentos, vallas, instalación de agua, las áreas de resguardo y cualquier otro detalle pertinente.

[...]

Título IV. – Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo del cantón de Cartago; Capítulo XLI. Disposiciones Generales; Reglamento de Zonificación; Artículo 578.

Artículo 578.- Contenido referente a la zonificación de los usos del suelo. A continuación, se definen los diferentes contenidos propuestos para la zonificación de los usos del suelo.

Los tamaños de lote indicados en la tabla de parámetros se aplican únicamente a lotes frente a vía pública.

578.5.- Zona agropecuaria (ZAG) {Seguidamente se incluye una tabla donde se listan usos condicionados para los que se requiere la presentación de un Plan de Manejo de Finca}.

578.6.-Zona rural (ZR) {existen usos condicionados para los que se requiere la presentación de un Plan de Manejo de Finca}.

578.7.- Zona de protección (ZP) {Seguidamente se incluye una tabla donde se listan usos condicionados y parámetros para los que se requiere la presentación de un Plan de Manejo de Finca}. En el Anexo 1. Tablas de parámetros por distrito, hay una nota que señala que “Todo proyecto constructivo en Zona de Protección, requiere del visto bueno de un Plan de Manejo de Finca a evaluar por la oficina de Planificación Urbana y/o Oficina Ambiental”.

578.8.- Zona de protección paisajística (ZPP) {Seguidamente se incluye una tabla donde se listan usos condicionados para los que se requiere la presentación de un Plan de Manejo de Finca}.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



Lámina incluida en el Plan de Manejo de Finca para un proyecto dentro de Zona de Protección, en la zona norte de Cartago donde se promueven quintas habitacionales.

Características especiales de esta buena práctica:

El plan de manejo de finca permite visualizar en el tiempo el proceso que se requiere para que un territorio cumpla con las disposiciones del Plan Regulador, en cuanto a un desarrollo urbano integral y la custodia del medio ambiente a partir de buenas prácticas, que eviten una mala imagen del paisaje y garanticen un buen uso de los terrenos.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N° 121, de La Gaceta 120, del 2 de julio del 2024. Disponible en: <https://www.muni-carta.go.cr/plan-regulador-2024/>

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Equipo Planificador Municipal que incluyó a las siguientes unidades: Oficina de Planificación Urbana, Dirección de Urbanismo, Área Técnica de Acueductos Municipal, Unidad Técnica de Gestión Vial, Unidad Ambiental, Oficina de Gestión de Riesgo, Unidad de Sistemas de Información Geográfica (SIG), Unidad Resolutora, Oficina de Patentes, Oficina de Turismo y Área de Operaciones. Se contó con el Servicio de Acompañamiento del INVU.

Las gestiones para obtener la viabilidad ambiental y todos los documentos que la acompañan, fueron desarrolladas por la empresa consultora Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. <https://www.desarrolloterritorialcr.com/> Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150. Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com

Datos de contacto en la Municipalidad:

Oficina de Planificación Urbana. Jefe, Arq. Oscar López Valverde.
Tel. 2550-4537; Correo: oscarlv@muni-carta.go.cr

Buena Práctica: Intercambio de áreas verdes de uso público por altura. 10

Lugar de implementación: Cantón de Curridabat, provincia de San José.

Descripción del problema y contexto:

Falta de áreas verdes de uso público en ciertas partes del cantón. Esto se había visto agravado con el establecimiento progresivo de condominios, que no ceden espacio público.

Descripción de la solución:

Se crea la posibilidad de intercambiar un porcentaje de área verde del lote donde se haga un nuevo desarrollo inmobiliario, la cual debe estar al frente de la propiedad y quedar abierta para que pueda ser usada por las personas, por una mayor altura, de acuerdo con el transecto en el que se encuentre.

Insumos técnicos utilizados:

- Conocimiento del cantón.
- Estadística de áreas verdes en el cantón, que con el establecimiento de los condominios se fueron perdiendo.

Normativa donde se incluye la solución:

Capítulo 6 Requisitos para edificaciones que superen la altura base/típica en el Área Central del cantón de Curridabat, Artículos 46 a 50, 55, 57 a 60.

Artículo 46. Aquellos propietarios, inversionistas o desarrolladores que opten por aprovechar el aumento de la altura en su proyecto, según lo permita la zona donde se ubique y que se señala en la Imagen 2, Tabla resumen del Plan Regulador en el Área Central, deben cumplir con los requisitos que se indican en los artículos siguientes de este capítulo.

Artículo 47. Se debe cumplir con el Capítulo 5 del presente Reglamento de Plan Regulador.

Artículo 48. Únicamente se puede optar por edificios que superen la altura base/típica en las zonas denominadas en el presente Reglamento de Plan Regulador como Núcleo Urbano, Zona Urbana Central, Zona Urbana General.

Artículo 49. Todo proyecto para la construcción de edificaciones que superen la altura base/típica, deben presentar ante la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, un anteproyecto, para ser analizado y aprobado, preliminarmente al ingreso del trámite para solicitud de permiso de construcción del proyecto.

Artículo 50. El anteproyecto debe incluir una propuesta de diseño del espacio público, con el fin de verificar la integración con su entorno inmediato.

Artículo 55. Todos los proyectos de edificios que superen la altura base/típica deben incluir la instalación de mobiliario urbano, en el espacio público, para beneficio de la comunidad. Para esto, deberán retirarse en el frente de la propiedad lo que se exija en cada transecto, según los artículos 57.1, 58.1, 59.1 del presente Reglamento.

Artículo 57. En la Zona de Núcleo Urbano, la altura es de 4 pisos máximo, un proyecto puede aumentar hasta 25 pisos máximo, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Retirar una porción del edificio para generar un espacio abierto entre la calle y el ingreso peatonal al edificio. El patio que se genera puede utilizarse para colocar cafés al aire libre, mobiliario urbano y generar sombra. Este retiro debe ser mínimo de 5.00 metros, a partir de la línea de propiedad y no debe usarse como espacios de parqueo. [...]

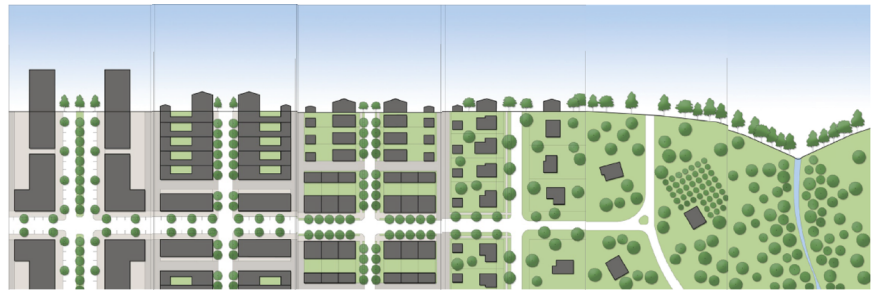
Artículo 58. En la Zona Urbano Central, la altura es de 3 pisos máximo, un proyecto puede aumentar hasta 11 pisos máximo, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Destinar como mínimo el 20% del área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín en el espacio entre la fachada frontal de un edificio y el límite frontal de la propiedad. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visualmente continuo con los jardines de las propiedades adyacentes. Dicho jardín genera una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio. [...]

Artículo 59. En la Zona Urbano General, la altura es de 2 pisos máximo, un proyecto puede aumentar a 5 pisos máximo, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Destinar como mínimo el 15% del área del lote para jardín frontal abierto, un área de jardín en el espacio entre la fachada frontal de un edificio y el límite frontal de la propiedad. Este permanece sin cerramiento y genera un espacio visualmente continuo con los jardines de las propiedades adyacentes. Dicho jardín genera una zona de amortiguamiento entre la vía pública y el edificio. [...]

Imágenes asociadas a la buena práctica:



	NUCLEO URBANO	ZONA URBANA CENTRAL	ZONA URBANA GENERAL	ZONA SUBURBANA	RESERVA URBANA	ZONA NATURAL
MANZANAS						
Perímetro de manzanas	400 mts. máx.	400 mts. máx.	500 mts. máx.	600 mts. máx.	No aplica	No aplica
LOTES						
Superficie de lote	360 mts. mín. 10,000 mts. máx	250 mts. mín. 8,000 mts. máx	150 mts. mín. 6,000 mts. máx	1,500 mts. mín. No aplica máx	No aplica	No aplica
Ancho de lote	15 mts. mín.	10 mts. mín.	8 mts. mín.	15 mts. mín.	No aplica	No aplica
Porcentaje de cobertura	100% máx.	85% máx.	70% máx.	60% máx.	Condicionado	No aplica
Porcentaje de área libre	0% mín.	15% mín.	30% mín.	40% mín. (permeable)	No aplica	No aplica
ESPACIO PÚBLICO						
Parque urbano	según table de usos	según table de usos	según table de usos	Permitido	Permitido	Permitido
Área verde	No permitido	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido
Plazoleta	Permitido	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido
Plaza	Permitido	Permitido	No permitido	No permitido	No permitido	No permitido
Campo de juegos infantiles	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido

Extracto de la Imagen 2 Tabla Resumen del Plan Regulador.

Características especiales de esta buena práctica:

Permite aumenta la oferta de espacio para el uso público en las zonas más urbanas del cantón, buscando que los proyectos posean una fachada más amigable con el peatón.

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°197, del 15 de octubre de 1993. Actualmente se trabaja en su modificación.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

El Plan Regulador vigente fue formulado por un equipo municipal.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Dirección de Desarrollo y Control Urbano: Ing. Juan Carlos Arroyo.

Correo: juan.arroyo@curridabat.go.cr

Buena Práctica:	Derechos de transferencia de derechos de construcción	11
-----------------	---	----

Lugar de implementación:	Cantón de Montes de Oca, provincia de San José
--------------------------	--

Descripción del problema y contexto:

Debido a que para los edificios declarados como patrimonio arquitectónico se establecen una serie de limitaciones, que impiden que sus propietarios puedan hacer cualquier tipo de cambio físico severo, se considera la necesidad de ofrecer algún tipo de incentivo que se otorgaría a los propietarios de edificaciones con un alto valor arquitectónico o patrimonial, con el interés primordial de velar por la conservación de la identidad arquitectónica y cultural del cantón.

Descripción de la solución:

Se desarrolló la herramienta de transferencia de derechos de construcción, para la Zona Especial de carácter Histórico- Arquitectónico, la cual plantea la posibilidad de transferir un área construible de una edificación declarada como patrimonio histórico a una edificación o propiedad en otra zona del cantón.

La propiedad declarada como patrimonio debe tener condiciones tales que por sus características (tamaño de lote, retiros y otros) y, además, por las limitaciones impuestas en cuanto a las reestructuraciones y alteraciones en la edificación no le sea posible aprovechar el espacio disponible en el terreno, donde el cálculo del área a transferir se hará tomando en cuenta el área de construcción actual preservada, y el área de construcción potencial.

Solo se permitió la transferencia de derechos de construcción a las zonas comerciales y mixtas establecidas en el Mapa de Zonificación.

Insumos técnicos utilizados:

- Análisis de catastro
- Estudios de alturas
- Análisis de infraestructuras con declaratoria de patrimonio según el Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.
- Recomendaciones generadas por especialista en gestión del patrimonio

Normativa donde se incluye la solución:

Reglamento de Zonificación, Título 8 Zonas Especiales, Capítulo 40. Zona especial de carácter histórico arquitectónico, Artículos 188 a 196.

Artículo 188. Solo se permitirá la transferencia de derechos de construcción a las zonas comerciales y mixtas establecidas en el Mapa de Zonas Especiales de este reglamento. Los usos que se establezcan en estas zonas receptoras de derechos de transferencia deberán acatar las disposiciones de los usos permitidos en cada una de estas zonas receptoras, según lo establecido en el Título 2 “Actividades Permitidas en las Zonas del Cantón” de este reglamento.

Artículo 189. El porcentaje de cobertura base será el establecido en el Título 3 “Áreas de Cobertura” de este reglamento, según la zona en la que se ubique el edificio y no podrá aumentarse. La transferencia de derechos le permitirá aumentar su área constructiva.

Artículo 190. La ecuación de cálculo del área a transferir será:

$$At = (N \cdot Az - Aa) \cdot 0,65$$

At: Área para transferir

N: Número de pisos permitido

Az: Área de cobertura permitida

Aa: Área de construcción actual

Artículo 191. Ubicación de las zonas de transferencia: Las zonas receptoras de derechos de transferencia ubicadas en circunvalación cuya capacidad de construcción en alturas es de 7 pisos o 23 metros de altura, permitirá su transferencia a las zonas debidamente especificadas:

Tabla 12. Ampliación de las alturas por aplicación de derechos de transferencia en zonas específicas con potencial para la transferencia de pisos

Ubicación de la zona	Altura máxima permitida según la zonificación del uso del suelo	Altura máxima permitida aplicando los derechos de transferencia
Circunvalación	7 pisos o 23 metros	8 pisos ó 26 metros
Avenida central de Montes de Oca hasta límite con Curridabat	5 pisos o 17 metros	6 pisos o 20 metros
Bordes Sector Universitario	5 pisos o 17 metros	6 pisos o 20 metros

*ver el Mapa de Zonas Especiales

Artículo 192. Número de pisos transferibles

a. Podrá transferirse un máximo de 1 piso.

b. Número máximo de Pisos transferibles por zona:

Ubicación de la zona	Número de pisos transferibles	Máximo de pisos permitidos
Zona Comercial – Sector Circunvalación	1	8
Resto de Zona Comercial	1	6
Zona mixta	1	6

Artículo 193. Altura Máxima en la zona de destino: Podrán aumentarse el número de pisos permitido según el reglamento de zonificación del uso del suelo y utilizarse los topes máximos de altura planteados en la tabla 12 en las zonas destinatarias, siempre y cuando no se llegue a alturas que sobrepasen 1.5 veces el ancho de la calle actual.

Artículo 194. Retiros para alturas superiores a los 7 pisos: Para alturas que sobrepasen los 7 pisos deberán tener retiros laterales de 6 metros como mínimo.

Artículo 195. El derecho de transferencia solo será otorgado una vez, esto se podrá supervisar a través de un título de derecho de propiedad de los cuales, propietarios y municipalidad tendrán copia, para evitar la doble transferencia.

Artículo 196. El derecho de transferencia no podrá sobrepasar las alturas ya establecidas en cada zona.

Características especiales de esta buena práctica:

Es una práctica pionera, considerando que su autoría es del año 2005. Actualmente es más común que se fomente ese tipo de prácticas en los Planes Reguladores.

Se establecen zonas receptoras de los beneficios y los procedimientos para gestionar los procesos de transferencia de derechos constructivos.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr. Teléfono: 2511-2777.

Datos de contacto de la Municipalidad:

Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera.

Correo: sspera@montesdeoca.go.cr

Buena Práctica: Incentivo por área de tránsito y uso público 12

Lugar de implementación: Cantón de Montes de Oca, provincia de San José

Descripción de la situación y contexto:

Se encontró que en diversos sectores del cantón había una carencia de espacio público para el tránsito, el estar y la recreación de las personas, lo cual no sólo se presentaba en barrios predominantemente residenciales sino, especialmente, en áreas centrales, más comerciales y de servicios o mixtas, por lo cual era necesario explorar posibilidades para aumentar la cantidad de espacio de uso público en estas áreas.

Descripción de la solución:

Se definió un incentivo para fomentar que los proyectos inmobiliarios comerciales incorporen, en la primera planta, espacio abierto al tránsito y uso de las personas. En caso de hacerlo se podría obtener un piso más de altura de construcción, que la definida para la zona donde se encuentre el desarrollo, según las condiciones definidas en la norma.

Insumos técnicos utilizados:

- Visitas de campo
- Estudios de alturas
- Análisis de catastro

Normativa donde se incluye la solución:

Reglamento de Zonificación, Título 4. Alturas Permitidas, Capítulo 26. Regulaciones en Alturas, artículo 85.

Artículo 85. Para Zonas Mixta y Comercial, cualquier edificación de índole comercial que ponga a disposición del peatón una parte de su primera planta, de manera que favorezca al espacio urbano mediante plazoletas, jardines, corredores, entre otros, se les permitirá la construcción de un piso más cuya área de piso será equivalente a 4 veces el área dispuesta al peatón, para estos propósitos existen dos casos:

a. Espacio Frontal: Para este caso el frente paralelo a la vía pública no podrá ser menor a 8 metros y el fondo no será menor a 4 metros, la proporción máxima frente fondo será de 2,1. Ni la zona correspondiente a antejardín, ni los estacionamientos, ni accesos vehiculares podrán ser tomados en cuenta para este efecto.

b. Galería Interior: Corresponde a un corredor interno que comunica dos frentes de cuadra, no podrán crearse galerías que de alguna forma se interrumpan o no traspasen la cuadra. El ancho mínimo de este pasaje será de 6 metros.

Los espacios antes mencionados estarán disponibles al peatón al menos 12 horas diarias, siendo recomendable que lo estén las 24 horas. Sólo se permite construir mobiliario urbano. Se excluyen de estos espacios actividades comerciales ambulantes, temporales o estacionarias para lo que se firmará un acuerdo entre los propietarios del inmueble y la Municipalidad para no cambiar el uso de este espacio.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



Fuente: <http://sigmabusinescenter.com/>

Características especiales de esta buena práctica:

Es una práctica pionera, considerando que data del año 2005. Ofrece un gran potencial para la generación de espacios de tránsito y estar en las zonas más centrales del cantón, ampliando el ejercicio del Derecho a la Ciudad para las personas.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr. Teléfono: 2511-2777.

Datos de contacto de la Municipalidad:

Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera.

Correo: sspera@montesdeoca.go.cr

Buena práctica: Promoción del desarrollo de vivienda de interés social 13

Lugar de implementación: Cantón de San Pablo, provincia de Heredia.

Descripción del problema y contexto:

San Pablo ha sido un cantón muy atractivo para el desarrollo inmobiliario en las últimas décadas. Además, por su ubicación, cerca de la ciudad de Heredia, en un entorno agradable para vivir y con buena disponibilidad, en sus alrededores, de bienes y servicios, donde el desarrollo inmobiliario se ha orientado principalmente hacia la clase media, derivando esto en un aumento en los precios del suelo, por lo que el acceso a soluciones de vivienda para la población de menores ingresos está muy comprometido. Ante esto, se identificó la necesidad de considerar alguna forma para incentivar la creación de oferta de vivienda de interés social en el cantón.

Descripción de la solución:

Mediante un sistema de incentivos urbanísticos planteado en el plan regulador de San Pablo, que es referido por la Municipalidad como Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se promueve el desarrollo de vivienda social, entendida como la unidad de vivienda que no supera el monto máximo definido por el BANHVI.

La intención es que exista una mayor oferta de vivienda asequible para aquellas familias que pueden acceder a un subsidio, principalmente de manera individual. Para ello se establecen parámetros base de edificabilidad (área de piso), ocupación (cobertura), frente y tamaño mínimo de lote, que pueden ser mejorados si al menos el 15% de las unidades de vivienda se venden por debajo del valor máximo que considera el BANHVI. Esta práctica incentivable es una de las 18 existentes, referida como IDU-04, la cual se ha colocado en el primer grupo de prioridad para ser aplicada.

Insumos técnicos utilizados:

- Análisis del mercado inmobiliario.
- Análisis legal de la normativa y jurisprudencia aplicable.
- Análisis de experiencias internacionales en instrumentos de gestión del suelo, como el derecho de compra preferente, el reajuste de terrenos, el banco de suelos y los planes parciales.

Normativa donde se incluye la solución:

Capítulo Cuarto. Zonificación, Sección Segunda. Implementación del régimen dinámico de zonificación de uso de suelo en el territorio local, Subsección Tercera. Implementación de prácticas incentivables, Artículo 127. Anexos Septo y Sétimo.

{Nota: dado que este artículo es más largo, se incluirán solamente las partes referidas a la buena práctica que se describe. El uso de este símbolo “[...]” indica que hay texto no citado}

Artículo 127. Delimitación y clasificación de las prácticas incentivables aplicables. Las prácticas incentivables se han definido de conformidad con criterios técnicos establecidos en instrumentos nacionales e internacionales asociados a la implementación del desarrollo urbano sostenible, los cuales incluyen, pero no se limitan, a los mencionados en el artículo 5 del presente reglamento. La lista de prácticas incentivables que se presenta a continuación, incluye todas aquellas prácticas que, de forma voluntaria, podrán ser implementadas para acceder al régimen de incentivos urbanísticos.

[...]

IDU-04 Por construir vivienda densa y/o de interés social.

Capítulo Cuarto. Zonificación, Sección Segunda. Implementación del régimen dinámico de zonificación de uso de suelo en el territorio local, Subsección Tercera. Implementación de prácticas incentivables, Artículo 127. Anexos Septo y Sétimo.

{Nota: dado que este artículo es más largo, se incluirán solamente las partes referidas a la buena práctica que se describe. El uso de este símbolo “[...]” indica que hay texto no citado}

Artículo 127. Delimitación y clasificación de las prácticas incentivables aplicables. Las prácticas incentivables se han definido de conformidad con criterios técnicos establecidos en instrumentos nacionales e internacionales asociados a la implementación del desarrollo urbano sostenible, los cuales incluyen, pero no se limitan, a los mencionados en el artículo 5 del presente reglamento. La lista de prácticas incentivables que se presenta a continuación, incluye todas aquellas prácticas que, de forma voluntaria, podrán ser implementadas para acceder al régimen de incentivos urbanísticos.

[...]

IDU-04 Por construir vivienda densa y/o de interés social.

[...]

Para la aplicación de las prácticas incentivables listadas en la tabla anterior, las cuales se podrán aplicar de forma voluntaria para la obtención de los incentivos urbanísticos indicados en el artículo siguiente, se establecen tres grupos de aplicación (G1, G2 y G3), según el orden de prioridad definido por el municipio para su implementación y promoción, por lo que sólo podrá aplicarse una práctica del grupo dos (G2) al haber aplicado previamente una del grupo uno (G1) y así sucesivamente. Para visualizar el orden de aplicación de las prácticas de manera gráfica puede consultarse la Tabla de aplicación de prácticas incentivables según categoría de suelo, incluida como anexo sexto del POT.

Anexo Sexto. Tabla de aplicación de prácticas incentivables según categoría de suelo.

{Se incluyen 10 diferentes tablas, según el tipo de zona. Como ejemplo ver apartado “Imágenes asociadas a la buena práctica”}

Anexo Séptimo. Guía de implementación específica de prácticas incentivables.

[...]

IDU-4 Por construir vivienda densa y/o de interés social. En los casos en que aplique según se indique en la tabla de mejoramiento de parámetros según prácticas por categoría de suelo, se otorgará el derecho de acceder al parámetro de edificabilidad mejorado al que tiene derecho un predio, a los proyectos que construyan unidades de vivienda de interés social, cuyo valor sea igual o esté por debajo del valor máximo de solución de vivienda establecido por el BAHNVI. La edificación o el proyecto deberá tener la declaratoria de interés social del BAHNVI, cuando se argumente que la solución será adquirida a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

El proyecto podrá acceder al 50% del rango entre el parámetro base y el mejorado del valor adicional de edificabilidad si cuenta con al menos un 15% de unidades de vivienda de interés social.

Podrá además liberar los parámetros mejorados de frente y área de predio hasta en un 75%, el índice de ocupación (IO) en hasta en un 20% del área del predio, el índice de permeabilidad (IP) hasta en un 20% menos del área permeable requerida, la altura (h.) podrá alcanzar hasta un 50% del parámetro mejorado y el retiro a vías principales (RVP) podrá reducirse hasta en un 20%).

Imágenes asociadas a la buena práctica:

UC- Urbano Consolidado									
Código	Prioridad	Fraccionamiento		Obr					
		Frente	Área	IE_M	IO	IP	h.	RVP	RC
CD-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
CD-2	G2	-	-	-	-	-	~50%	-	-
IDU-1*									
IDU-2									
IDU-3									
IDU-4	G1	~75%	~75%	CE	~50%	~50%	~50%	~50%	-
IDU-5	G2	-	-	CE	-	-	-	-	-
IDU-6*	G1	-	-	F	~25%	~25%	~25%	~50%	-
IDU-7	G1	-	-	F	-	-	~50%	~50%	-
IPA-1*	G1	~75%	~75%	F	~25%	~25%	-	-	-
IPA-2*	G2	-	-	-	~25%	~25%	~25%	-	-
IPA-3	G1	-	-	-	~50%	~50%	-	-	-
AGR-1									
ICU-1	G3	-	-	F	-	-	-	-	-
ICU-2	G1	-	-	-	~50%	~50%	~50%	~50%	-
ICU-3	G1	-	-	CE	-	-	-	-	-
ICU-4	G3	-	-	F	~75%	~60%	~75%	-	-
ICU-5	G1	-	-	CE	~50%	~50%	~25%	-	~100%

Tabla de aplicación de prácticas incentivables para la zona “Urbano Consolidado” (Anexo 6°), donde se denota que la práctica IDU-4 otorga acceso a la mayoría de parámetros mejorados.

Características especiales de esta buena práctica:

Promueve que aumente la oferta de vivienda de interés social en el cantón, lo cual no es una práctica común en los planes reguladores vigentes.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°34, de La Gaceta N°32, del 20 de febrero del 2024.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Trabajo conjunto del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad y el Consorcio GP Experts – Laboratorio de Diseño.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
Arq. Alejandro Vallejo Rivas. Correo: avallejo@sanpablo.go.cr
Arq. Santiago Baizán Hidalgo. Correo: sbaizan@sanpablo.go.cr



Gobernanza



La gobernanza urbana y territorial implica la creación de estructuras y procesos que aseguren tanto una gestión eficiente y participativa del territorio, como una adecuada implementación de la normativa y la toma de decisiones inclusiva, asegurando que las voces de todas las partes interesadas sean escuchadas.

Buena Práctica:	Gobernanza para el desarrollo urbano	14
Lugar de implementación:	Cantón de Paraíso, provincia de Cartago.	
Descripción del problema y contexto:		
Si bien el Plan Regulador es un instrumento clave en la planificación urbana, que establece el ordenamiento del territorio a mediano y largo plazo, para garantizar su eficacia es, fundamental, un seguimiento constante que permita evaluar su implementación y adaptarlo a cambios imprevistos o nuevas realidades. Lo mismo aplica a procesos específicos como la renovación urbana, donde deben desarrollarse proyectos que, por lo general, son más complejos y donde se requiere de una adecuada participación de todos los sectores involucrados, en especial sociedad civil, sector privado y Gobierno Local, para asegurar el beneficio de todas las partes y en especial para el entorno urbano. Para esto se requiere de mecanismos específicos que aseguren el cumplimiento de los objetivos del plan, fomentando la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión, alineado con los principios de gobernanza para el desarrollo urbano.		
Descripción de la solución:		
Se considera la creación de dos comisiones: una de Seguimiento del Plan Regulador y otra de Renovación Urbana. La primera supervisa la correcta aplicación del plan, analiza casos específicos, recomienda actualizaciones, controla permisos y licencias, y asesora en situaciones conflictivas, garantizando la eficacia y relevancia del plan. La segunda se encarga de analizar los programas de renovación urbana que se propongan en el cantón y de dar seguimiento a todas las intervenciones. Ambas comisiones serían instrumentos fundamentales para fortalecer la gobernanza urbana, asegurando la implementación efectiva del plan regulador en todos sus alcances. Adicionalmente, para los procesos de renovación urbana, se promueve la participación de todas las partes involucradas en la definición de los proyectos, para lo cual también deberá considerarse con detalle la comunicación a usar, incluyendo manejo de la información, convocatorias, representatividad por sectores, alcances de intervención de cada sector, metodología y cronograma.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Datos de construcción para el cantón (2016-2021) facilitados por el CFIA. - Datos de proyectos de interés social tramitados por el BAHNVI (2001-2011). - Datos del Centro Nacional de Patrimonio, sobre patrimonio histórico arquitectónico. - Datos del proceso participativo (consulta sobre sitios de valor cultural, patrimonio histórico arquitectónico o intangible y sobre el estado de las facilidades comunales).		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Zonificación, Capítulo I: Disposiciones Generales, Artículo 2.		
Artículo 2. Comisión de Seguimiento del Plan Regulador. De conformidad con los artículos 59 y 60 de la Ley 4240 de Planificación Urbana, se crea la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador del cantón de Paraíso, formada por regidores, funcionarios y vecinos interesados. Corresponderá al Concejo Municipal de Paraíso, de conformidad con sus competencias en la materia, determinar el mecanismo para el nombramiento de sus miembros, la distribución de los cupos (7 máximo) y los mecanismos de sustitución de éstos. Esta comisión será la encargada de darle seguimiento al Plan Regulador y para efectos de participar en la preparación y aplicación del Plan Regulador, se establecen las siguientes funciones para la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador:		

- Velar por la correcta aplicación del Plan Regulador.
- Analizar aquellos casos particulares que requieran un criterio específico y una toma de decisión particular, que esté fuera del alcance exclusivo del técnico municipal.
- Estudiar los casos conflictivos y asesorar al personal municipal sobre la aplicación de restricciones, cuando la Comisión trate de asuntos que circunstancialmente afecten a otros organismos, solicitar asesoramiento y consultar al organismo afectado, pudiendo pedir el envío de un representante en caso de que la magnitud del caso lo requiera.
- Preparar y recomendar las modificaciones y enmiendas que sean necesarias para mantener el Plan Regulador actualizado. Llevar un control de los permisos y licencias que se otorguen, elaborando un inventario que facilite la actualización del Plan Regulador. Cualquiera otra asignada por los reglamentos del Plan Regulador.

Reglamento de Renovación Urbana, Capítulo I: Disposiciones Generales, Artículos 7 y 9.

Artículo 7. Comisión de Renovación Urbana. La Municipalidad de Paraíso podrá nombrar una comisión llamada Comisión de Renovación Urbana, que se encargará de analizar los programas de renovación urbana que se propongan en el cantón y en general de dar seguimiento a todas las intervenciones de renovación urbana, o bien delegar estas funciones en la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador, constituida de conformidad con el Reglamento de Zonificación, o en la dependencia administrativa encargada del control y fiscalización urbana.

En caso de que la Municipalidad nombre una Comisión de Renovación Urbana o delegue estas funciones en la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador, esta contará para lo que corresponda con el apoyo técnico del Departamento de Desarrollo Urbano o aquella dependencia que la sustituya, lo cual deberá ser oficializado por acuerdo del Concejo Municipal organismo que además establecerá la forma de integración y nombramiento de los miembros de la Comisión de Renovación Urbana.

Artículo 9. Participación ciudadana. La Municipalidad promoverá la participación de todas las partes involucradas, sociedad civil, sector privado y Gobierno Local para la definición de las normas programáticas, a través de mecanismos, procedimientos y estrategias que permitan garantizar el conocimiento oportuno y la cooperación activa de las partes interesadas. Para tales fines, se debe incluir en los programas de renovación urbana una propuesta de comunicación y participación que incluya aspectos como el manejo de la información, convocatoria, sectores representados, alcances de intervención de cada sector, metodología, cronograma, entre otros.

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°47, de La Gaceta N°43, del miércoles 6 de marzo del 2024. Disponible en:

<https://www.muniparaiso.go.cr/articulo/196/plan-regulador-es-un-exito>

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. <https://www.desarrolloterritorialcr.com/>

Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150.

Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com

Datos de contacto en la Municipalidad:

Coordinador a.i. Desarrollo Urbano: Ing.Nelson David Montenegro Masis.

Tel. 2220-8710. Correo: nmontenegro@muniparaiso.go.cr

Buena Práctica: Creación de la Comisión de Patrimonio Histórico 15

Lugar de implementación: Cantón de Siquirres, Provincia de Limón

Descripción del problema y contexto:

El cantón posee un importante patrimonio cultural-arquitectónico que se busca conservar. Parte de la historia de éste se forjó con base en el funcionamiento del ferrocarril y las actividades productivas asociadas, lo cual tiene un reflejo material en edificaciones y cultural en sus pobladores que interesa preservar.

Descripción de la solución:

El Concejo Municipal nombró una Comisión de Patrimonio conformada por funcionarios municipales que incluyen a la persona coordinadora del proceso de ordenamiento territorial, más una persona regidora (quien la presidirá) y representantes de la comunidad (máximo 3 personas) con experiencia en rescate de valores y tradiciones del cantón. A través del trabajo de la Comisión, la Municipalidad, de acuerdo con las potestades legales con las que cuenta, ha impedido el derribo total o parcial de una edificación declarada por el Ministerio de Cultura Juventud y Deportes (MCJD) como patrimonio histórico arquitectónico.

Insumos técnicos utilizados:

- Declaraciones de bienes como patrimonio histórico arquitectónico.
- Diagnóstico sociocultural.

Normativa donde se incluye la solución:

Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, Capítulo II Tipos de zonas de uso según su naturaleza jurídica o zonificación, Artículo 30.

Artículo 30. Creación de la comisión de patrimonio histórico de Siquirres. El Concejo Municipal nombrará una Comisión de Patrimonio conformada por funcionarios municipales (coordinador del proceso de ordenamiento territorial, más un regidor que la preside) y representantes de la comunidad (máximo 3 personas) con experiencia en rescate de valores y tradiciones del cantón. La comisión tendrá como objetivos los siguientes:

- Velar por el cumplimiento de la Ley N°7555 Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico.
- Remitir al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Histórico del MCJD las solicitudes de Declaratoria del Patrimonio Histórico Arquitectónico.
- Proponer los destinos de los fondos del presupuesto municipal referentes a Patrimonio.
- Definir las zonas protegidas o de control especial de interés histórico, cultural o arquitectónico del Cantón.
- La definición de zonas de interés que serán zonas de interés histórico, cultural o arquitectónico en el Cantón.
- Autorizar los arreglos que se realicen en zonas de protección velando porque permitan una integración con el entorno y se utilicen materiales adecuados.
- Velar por la conservación y protección de los materiales históricos o tradicionales por contemporáneos y cuando así sea que mantengan las mismas o similares características en cuanto a textura, color, forma, sistema constructivo y estructural.
- Convertirse en un órgano informativo y consejero cada vez que una obra afecte un bien que pueda ser de interés patrimonial, ya sea, para demolición, reparación, restauración, reacondicionamiento, obra nueva o bien que afecte una de las partes de la estructura o el terreno en la cual se ubica, esto con fin de evitar la pérdida del patrimonio cultural.

- i) Podrá la Comisión sesionar cuando así lo requiera para efecto de dar trámite a alguna solicitud que afecte una propiedad que tenga interés patrimonial.
- j) Será la responsable de autorizar los permisos de construcción que afecten bienes patrimoniales.
- k) Deberá convertirse en un ente promotor del acervo cultural del cantón a escala nacional e internacional, de la importancia histórica de los centros poblados y sus edificaciones.
- l) Poseer una base de datos de las edificaciones declaradas para apoyar en la administración y cuidado de dichas instalaciones a nivel municipal.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



Fotos de tres propiedades declaradas patrimonio histórico arquitectónico: Escuela Justo Antonio Facio (1935); la antigua estación del ferrocarril y la Iglesia Católica San José Patriarca.

Nota: Adaptado de Escuela Justo Antonio Facio de la Guardia [Fotografía], por micostaricadeantano.com, s.f., micostaricadeantano.com (<https://micostaricadeantano.com/2020/01/23/escuela-justo-antonio-facio-de-la-guardiasiquirres-limon-1901-1950/>).

Nota: Adaptado de Estación de Siquirres [Fotografía], por Fecosa.net, s.f., Fecosa.net (http://www.fecosa.net/Estaciones_Atlantico_archivos/Siquirres1.htm).

Nota: Adaptado de Cantón de Siquirres [Fotografía], por Guías Costa Rica, s.f., Guías Costa Rica (<https://guiascostarica.com/siquirres/>).

Características especiales de esta buena práctica:

Para implementar esta buena práctica se requiere hacer un reglamento específico, donde se deben definir los objetivos de la Comisión, de acuerdo con las necesidades del cantón, su contexto histórico y la aspiración.

Estado del proceso:

El plan regulador fue publicado en el Alcance N°246, de la Gaceta N°221, del 18 de noviembre del 2022.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Programa para la Promoción de la Gestión y del Ordenamiento del Territorio de la Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional (PROGOT-UNA). <https://www.progot.una.ac.cr/>

Correo: progot@una.cr

Contacto: Lidia Orias Arguedas. Correo: lidia.orias.arguedas@una.cr. Cel. 8348-9282.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Encargado de Desarrollo Control Urbano: Arq. Álvaro Ramírez Ruiz.

Tel. 2768-6266 ext.148. Correo: alvaroramirez@siquirres.go.cr

Buena Práctica de Proceso: Participación ciudadana en modalidad virtual 16

Lugar de implementación: Cantón de Cartago, provincia de Cartago.

Descripción de la situación que se debía gestionar:

En época de la pandemia por COVID-19, se debía dar a conocer la propuesta de modificación del Plan Regulador a todos los distritos, para validar la propuesta y recibir observaciones que pudieran alimentar su construcción. Dada la situación, que impedía hacer talleres presenciales, era necesario encontrar una forma de trabajo que permitirá avanzar con el proceso de formulación de la modificación al plan regulador, que fuera lo suficientemente efectiva para ofrecer espacios apropiados para la participación ciudadana y obtener los insumos de información relevantes de la población.

Descripción de la forma en que se abordó la situación:

Se ideó una forma de realizar un proceso participativo por medio de talleres de trabajo virtuales, el cual se presentó a aprobación del Concejo Municipal para poder seguir con las coordinaciones necesarias a lo interno de la Municipalidad.

Se coordinó la creación de los talleres con el área de Comunicación y Tecnologías de la Información, los cuales se convocaron por medio de redes sociales

En total se realizaron 10 talleres, uno en cada distrito, donde hubo una participación de más de 100 personas. Los talleres fueron realizados por equipo técnico de la Municipalidad, que incluyó a la Alcaldía, la Oficina de Planificación Urbana, el área de Comunicación y parte del Equipo Planificador.

El valor de estos espacios se refleja en la información levantada, en la diversidad de actores que participaron y en la percepción positiva de la gente respecto a la propuesta de modificación que se les presentó.

Insumos técnicos utilizados:

- Plataforma TEAMS.
- Mensajes gráficos para divulgar las convocatorias por redes.

3 claves del éxito con esta buena práctica:

- Aprobación de la realización de un taller por distrito por parte del Concejo Municipal.
- Apoyo desde la alcaldía para gestionar una buena comunicación del proceso.
- Experiencia tecnológica y técnica para desarrollar los talleres virtuales.

Resultados destacados de la implementación de esta buena práctica:

Se logró validar la propuesta de modificación del plan regulador con la ciudadanía de todos los distritos del cantón y recabar información antes de la audiencia pública.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Equipo Planificador Municipal que incluyó a las siguientes unidades: Oficina de Planificación Urbana, Dirección de Urbanismo, Área Técnica de Acueductos Municipal, Unidad Técnica de Gestión Vial, Unidad Ambiental, Oficina de Gestión de Riesgo, Unidad de GIS, Unidad Resolutora, Oficina de Patentes, Oficina de Turismo y Área de Operaciones. Se contó con el Servicio de Acompañamiento del INVU.

Las gestiones para obtener la viabilidad ambiental y todos los documentos que la acompañan, fueron desarrolladas por la empresa consultora Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150. Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com

Datos de contacto en la Municipalidad:

Oficina de Planificación Urbana. Jefe, Arq. Oscar López Valverde.
Teléfono: 2550-4537; Correo: oscarlv@muni-carta.go.cr

Buena Práctica de Proceso:		Formulación del plan regulador por equipo municipal	17
Lugar de implementación:		Cantón de Curridabat, provincia de San José.	
Descripción de la situación que se debía gestionar:			
Desde la Municipalidad de Curridabat, por especial interés de la alcaldía, se quería la formulación de la modificación al plan regulador vigente fuera realizada por el equipo técnico municipal. Sin embargo, para ello se requería ampliar los conocimientos de conceptos urbano a diversos niveles de la Municipalidad, que permitiera también una apropiada nivelación del equipo municipal que participaría en el proceso. Así mismo, se consideraba también necesario recibir algún apoyo profesional especializado, que pudiera ayudarle al equipo municipal a dirigir la formulación de la modificación al plan regulador en línea con la visión que se tenía desde la alcaldía para el tipo de desarrollo urbano deseado para el cantón.			
Descripción de la forma en que se abordó la situación:			
En un primer momento se decide invertir en la capacitación del equipo técnico de la municipalidad, en materia de conceptos urbanos, lo cual incluyó al alcalde y a los encargados de las áreas financiera, ambiental, social, gestión vial y de desarrollo urbano. Para ello, todas estas personas cursaron un diplomado que realizó la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) con el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (LILP). Esta práctica fue conocida, en la Municipalidad de Curridabat, como “Alcalde + 5”. En un segundo momento, se contrató a un grupo de especialistas internacionales, que vinieron al país a desarrollar, de manera conjunta con el equipo municipal, bajo la coordinación de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, la modificación al plan regulador. Este proceso incluyó una dinámica de trabajo con diversos grupos, especialmente comunales, con quienes se desarrollaron talleres de trabajo, donde se discutían y analizaban problemas concretos, contraponiéndolos con las necesidades y aspiraciones de la población, para llegar a plantear las formas en que a través de la normativa del plan podrían gestionarse.			
Insumos técnicos utilizados:			
- Metodología SmartCode. - Conocimiento de la ciudad. - Talleres de participación ciudadana (Tipo Charretes).			
3 claves del éxito de esta buena práctica:			
• Se realizó un importante desarrollo de capacidades y empoderamiento del equipo municipal, que permitió no sólo cumplir con la tarea de realizar esa modificación del plan regulador, sino su posterior implementación e, inclusive, asumir una segunda modificación. • El liderazgo de la alcaldía marcó la pauta del trabajo. Este liderazgo se caracterizó por el involucramiento tanto a nivel técnico como político, lo cual fue clave para concretar la tarea. • La forma de comunicación con los participantes de los talleres resultó clave. Se utilizaron imágenes e ilustraciones que permitieron transmitir, de una forma más comprensible, los conceptos urbanos que se discutían y tener respuestas que aportaron información valiosa.			

Resultados destacados de la implementación de esta buena práctica:
Con esta práctica se consiguió hacer la modificación al plan regulador en un tiempo récord, de manera muy económica y en total congruencia con la visión de desarrollo que la alcaldía y la municipalidad tenían. Además, la gran participación ciudadana y de actores clave, como el Concejo Municipal, le dio viabilidad a la aprobación y puesta en vigencia del plan.
Estado del proceso:
El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°197, del 15 de octubre de 1993. Actualmente se trabaja en su modificación.
Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:
El Plan Regulador vigente fue formulado por un equipo municipal.
Datos de contacto en la Municipalidad:
Dirección de Desarrollo y Control Urbano: Ing. Juan Carlos Arroyo. Correo: juan.arroyo@curridabat.go.cr

Buena Práctica de proceso:		Creación de Equipo Interdisciplinario para la actualización del Plan Regulador.	18
Lugar de implementación:		Cantón de La Unión, provincia de Cartago.	
Descripción de la situación que se debía gestionar:			
Con miras a poder hacer una modificación más expedita del Plan Regulador vigente, cuando se considere necesario, se enfrenta la necesidad de contar con algún mecanismo que permita consolidar los insumos técnicos que puedan justificar esa modificación. Este mecanismo debería ser parte de un proceso interno a la Municipalidad, para que sea alimentado por las personas funcionarias de las distintas áreas vinculadas con la implementación del Plan.			
Descripción de la forma en que se abordó la situación:			
Mediante una decisión de la Alcaldía, se conformó el Equipo Interdisciplinario Municipal para el Mantenimiento y Actualización del Plan Regulador, integrado por las unidades de Desarrollo y Control Urbano, Gestión Ambiental, Infraestructura, Unidad Técnica Vial y Recurso Hídrico. Este equipo tiene la responsabilidad de coordinar los distintos aspectos técnicos, tanto a nivel interno como con otras instituciones, con el objetivo de que, al menos cada dos años, se eleve al Concejo Municipal la solicitud formal para iniciar el proceso de actualización del Plan Regulador Para ello el Equipo prepararía la información e insumos técnicos necesarios (mapas, propuestas de políticas y reglamentos) y las propuestas de mejora específicas, sirviendo como un apoyo técnico al Concejo Municipal, responsable de aprobar cualquier modificación al Plan Regulador. Este apoyo también se materializaría en la actualización de los movimientos registrales, vías, zonas municipales y recuperación de bienes públicos, entre otros. El Equipo es coordinado por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, responsable de programar las diferentes sesiones de trabajo y mantener informada a la Alcaldía sobre el avance y los cambios que se requieran desarrollar. De este modo, se espera evitar procesos largos e indefinidos para la actualización de un Plan Regulador.			
Insumos técnicos utilizados:			
- Directriz de la Alcaldía informada mediante oficio MLU-DAM-138-2024 del 31/enero/2024. - Convocatoria a reuniones periódicas.			
3 claves del éxito con esta buena práctica:			
- Se mantienen actualizados los reglamentos de desarrollo urbano y el cantón se adapta constantemente a los cambios. - La coordinación, a través de la Alcaldía, logra la atención de las diferentes direcciones relacionadas con el proceso de actualización. - Mantener contacto estrecho con las instituciones involucradas en la revisión del Plan (INVU y MIVAH, entre otros) para evacuar consultas que surjan del proceso e identificar y definir las mejoras necesarias.			

Resultados destacados de la implementación de esta buena práctica:
Esta práctica se está empezando a implementar, pues el Plan Regulador se publicó en setiembre del 2023, sin embargo, se espera que permita realizar una actualización constante de la herramienta, logrando conformar un proceso rutinario de mejora. A la fecha el Equipo se ha reunido periódicamente y se han identificado los reglamentos, políticas y mapas que se deben actualizar, para ello se generó un cronograma de trabajo, con el cual se programa y monitorea el proceso.
Detalles de publicación:
El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°186, de la Gaceta N°177, con fecha del 27 de setiembre del 2023.
Equipo municipal que participa en esta buena práctica:
Dirección de Desarrollo y Control Urbano, Unidad Ambiental, Unidad de Infraestructura, Unidad Técnica Vial y Dirección de Recurso Hídrico.
Datos de contacto en la Municipalidad:
Dirección de Desarrollo y Control Urbano. Ing. Mario Portuguese Castro. Correo: mportuguez@munilaunion.go.cr

Buena Práctica de Proceso:

Revisión de proyectos por parte de la Unidad Ambiental previo a conceder permisos

19

Lugar de implementación: Cantón de La Unión, provincia de Cartago.

Descripción de la situación que se debía gestionar:

Debe darse cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS) del Plan Regulador, mismo que indica en su artículo 2 que las disposiciones contenidas en él son de orden público, interés social y observancia obligatoria en todo el territorio cantonal, debiendo ser aplicadas a todas aquellas actividades, obras o proyectos que se desarrollen.

En este sentido, corresponde que se haga una revisión integral de los proyectos inmobiliarios, de previo a que sean otorgados los permisos de construcción, a fin de verificar el cumplimiento de lo establecido en el RDS. Esa revisión requiere de una coordinación interna entre los departamentos o unidades que pueden realizarla y los que otorgan, finalmente, los permisos.

Descripción de la forma en que se abordó la situación:

La Dirección de Desarrollo y Control Urbano, mediante Directriz MLU-DIDECU-596-2024 con el respectivo visto bueno de la alcaldía, solicita a la Unidad Ambiental de manera formal, la revisión de los proyectos de gran magnitud (superiores a los 2000 m²) y desarrollos urbanísticos que impliquen la creación de nuevos servicios y la apertura de calles, en el cumplimiento de lo estipulado en el RDS.

Por este medio se garantiza la coordinación interdepartamental para cumplir con lo estipulado en el plan regulador.

Insumos técnicos utilizados:

- Directriz de la DIDEKU y Alcaldía, informada mediante oficio MLU-DIDECU-596-2024 del 17/mayo/2024.

3 claves del éxito con esta buena práctica:

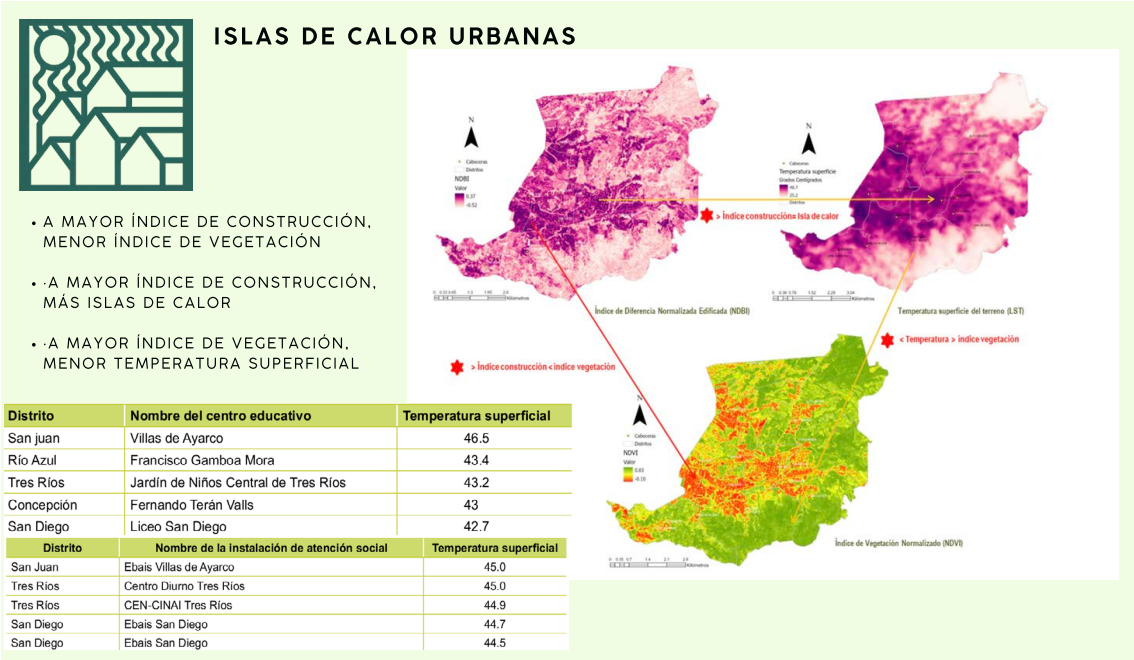
- Mitigación de islas de calor verificadas por el Consultor Ambiental de la Municipalidad en los desarrollos urbanísticos.
- Revisión de la inclusión de especies autóctonas, grado de contaminación visual que podría generarse, de potenciales invasiones a áreas de protección, inclusión de infraestructura verde, cobertura vegetal versus grado de impermeabilización, pasos de fauna, pago por servicios ambientales, relación con las Zonas Protectoras y efecto sobre especies protegidas, realizado para todo desarrollo o proyecto urbanístico y de gran magnitud.
- Preservación y disminución del impacto negativo al ambiente, los servicios ecosistémicos y las necesidades de arborización, entre otros, así como todo lo relacionado con el RDS que sea de competencia del profesional responsable del proyecto.

Resultados destacados de la implementación de esta buena práctica:

Con esto se cuenta con un dictamen técnico de la Unidad Ambiental de la Municipalidad que refuerza la justificación de solicitud de subsanaciones, a quien gestiona los permisos para el proyecto.

En el caso de que sea aprobado, se cuenta con la debida revisión en materia ambiental, para otorgar el visto bueno a un proyecto de este tipo.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



La imagen muestra el análisis de las islas de calor en el cantón, algo que debe ser considerado por todo nuevo proyecto de gran magnitud, para planear o definir el porcentaje de cobertura y las acciones de reverdecimiento que se vayan a ejecutar. Esta es sólo una de las condiciones que se analizan en la Unidad Ambiental. Fuente: Municipalidad de La Unión.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°186, de la Gaceta N°177, con fecha del 27 de setiembre del 2023.

Equipo municipal que participa en esta buena práctica:

Dirección de Desarrollo y Control Urbano, Unidad Ambiental y Alcaldía.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Dirección de Desarrollo y Control Urbano. Ing. Mario Portuguese Castro.
Correo: mportuguez@munilaunion.go.cr

Unidad Ambiental. Ing. Ricardo Laurent Aguilar.
Correo: rlaurent@munilaunion.go.cr



Zonificación



La zonificación es una herramienta fundamental en la planificación urbana y territorial que define los usos permitidos del suelo en un determinado espacio geográfico. A través de ésta, se busca proteger recursos ambientales valiosos y la vida de las personas y prevenir conflictos entre usos incompatibles, al tiempo que se garantice un desarrollo equilibrado y ordenado, con reglas dinámicas y flexibles.

Buena Práctica: Protección del recurso hídrico subterráneo		20
Lugar de implementación:		Cantón de Barva, provincia de Heredia.
Descripción del problema y contexto:		
El cantón de Barva se encuentra en la superficie de los acuíferos Colima y Barva, donde la recarga acuífera potencial es muy alta, por lo cual se hace necesario contar con normativa de uso del suelo que promueva la protección del recurso hídrico. Es necesario proteger los mantos acuíferos de los procesos de urbanización y deforestación, para que no se reduzca la capacidad del suelo para absorber agua y que se dé la recarga natural sin contaminación, todo lo cual podría degenerar en una escasez de agua futura, tanto para la población de cantón como otros habitantes de la Gran Área Metropolitana.		
Descripción de la solución:		
Para fomentar la recarga acuífera y la protección del recurso hídrico en el cantón, se implementó una zona específica llamada Zona Especial de Protección de Aguas (ZEPA). Está zona tiene como objetivo proteger la parte del cantón que cuenta con una mayor densidad de manantiales o nacientes de agua, así como tomas de agua para abastecimiento y consumo humano. En ella hay presencia importante de cobertura boscosa y terrenos donde la pendiente va de media a fuerte y muy fuerte. Así, esta zona incentiva el uso de buenas prácticas para la protección del recurso hídrico, con un uso eficiente del mismo, donde se establecen usos del suelo y una serie de condiciones asociadas a estos, acordes con la vocación de la zona y lo que se pretende para ella, promoviendo la protección ambiental y el desarrollo sostenible en la región.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Estudio “Recarga potencial del acuífero Colima y Barva Valle Central, Costa Rica”, realizado por el SENARA, en el año 2006, que reflejan que, para el territorio que ocupa el cantón de Barva, la recarga acuífera potencial es muy alta.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Zonificación; Título Primero Normas Generales del Plan Regulador, Capítulo Séptimo: Transformación de inmuebles, establecimientos peligrosos, protección de zonas e impacto ambiental, Artículo 39; y Título Segundo Zonificación, Capítulo Décimo Noveno: La Zona Especial de Protección de Aguas (ZEPA), Artículo 109 a 111. Artículo 39. Protección de Pozos y Nacientes: En cuanto a la existencia de pozos, nacientes y sus áreas de protección podrán aplicarse, según sea el caso, los siguientes procedimientos: a) Cuando una finca se encuentre afectada por la presencia de un pozo, naciente (permanente o intermitente), toma de agua para consumo humano y/o sus áreas de protección, de conformidad con la ubicación de fuentes que se indican en el mapa de Zonificación; en los registros del Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA); en los registros de la Dirección de Aguas del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE); en los registros de las ASADAS; o en los registros municipales, se aplicará como requisito previo para el otorgamiento de un permiso de construcción, remodelación, ampliación o demolición, la elaboración de un estudio hidrogeológico específico que determine: i. La delimitación precisa de la zona de protección y recarga. ii. El análisis de vulnerabilidad a la contaminación iii. Y los procedimientos, obras y mecanismos que deberán aplicarse y desarrollarse para la óptima protección del recurso agua, el suelo y el subsuelo.		

b) Los estudios hidrogeológicos deberán ser elaborados y firmados por un profesional en el área de hidrogeología y ser aprobados por SENARA. Los costos de elaboración de los estudios correrán por cuenta del interesado. Como resultado de tales estudios, la Municipalidad podrá señalar los lugares autorizados.

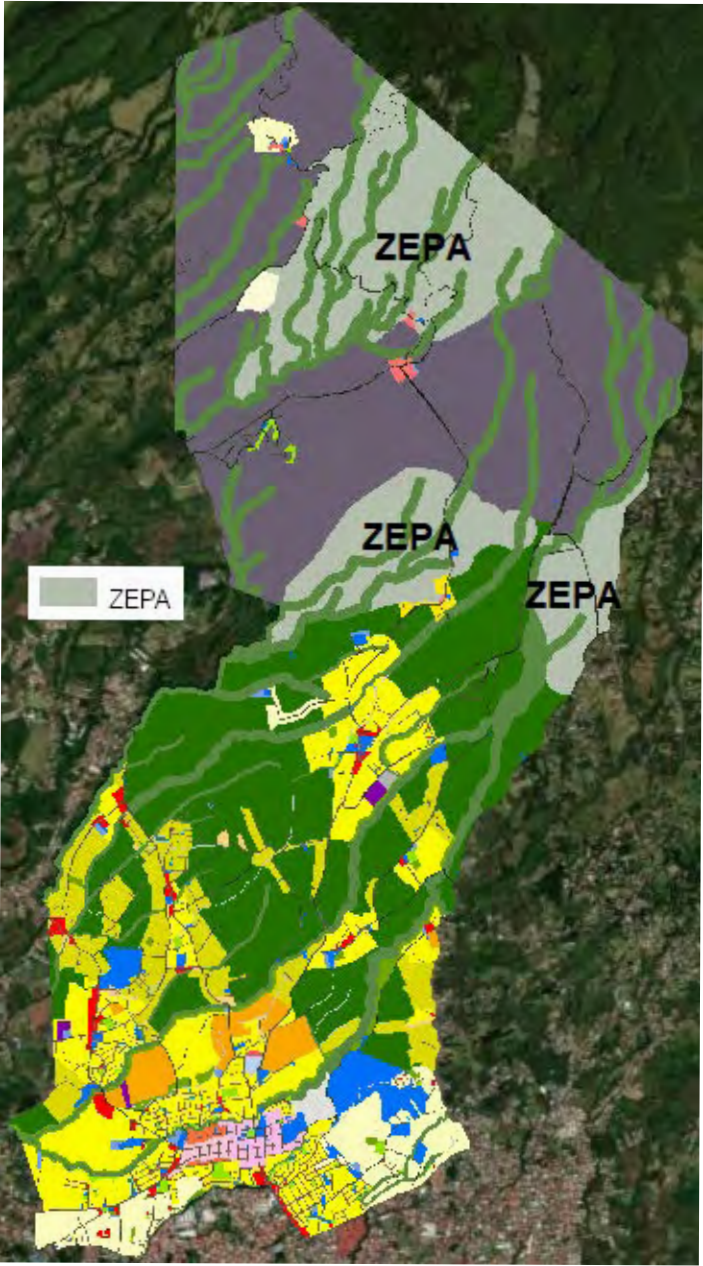
Artículo 109. Esta zona comprende terrenos ubicados en la sección norte del Cantón, característicos por una mayor densidad de manantiales o nacientes de agua, así como tomas de agua para abastecimiento y consumo humano; presencia importante de cobertura boscosa y terrenos donde la pendiente va de media a fuerte y muy fuerte. Tiene como propósito contener el desarrollo urbano no compatible con la vocación del suelo, establecer restricciones para garantizar la protección del recurso hídrico y los afloramientos de agua, estimular la reforestación y el desarrollo de actividades de bajo impacto compatibles con la fragilidad del terreno, entre ellas el ecoturismo, la protección y la investigación. Se identifica en el mapa de zonificación con la simbología correspondiente y las siglas ZEPA.

Artículo 110. Los usos permitidos para la ZEPA son los establecidos en el anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.

Artículo 111. Los usos permitidos establecidos para la ZEPA, deberán cumplir con las siguientes regulaciones mínimas:

Variable	Requisitos
Superficie mínima de Lote (m²)	20.000
Frente Mínimo de Lote (m)	75
Retiro Frontal (m)	10
Retiro Lateral (m)	5
Retiro Posterior (m)	10
Altura Máxima (pisos)	2
Altura Máxima (metros)	8
Cobertura máxima (%)	10
Área Verde mínima (%)	90
Densidad máxima	1 vivienda por hectárea
Número mínimo de estacionamientos	Para uso residencial, un espacio por cada unidad habitacional. Para usos comerciales o de servicios, un espacio por cada 50m² de área de construcción.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



Zonificación de uso del suelo del Plan Regulador de Barva, con resalte de la Zona Especial de Protección de Aguas (ZEPA) en la parte alta del cantón.
Fuente: Mapa de Zonificación del visor web de la Municipalidad de Barva.

Características especiales de esta buena práctica:

Se hace conservación del recurso hídrico por medio de la protección de nacientes y manantiales, buscando asegurar la disponibilidad para consumo humano, agrícola e industrial, a largo plazo, evitando su contaminación y resguardando su pureza natural.

Se preservan ecosistemas asociados a las nacientes y manantiales, que albergan una diversidad de especies de flora y fauna, con lo cual se promueve una conservación de la biodiversidad, la generación de servicios ecosistémicos (regulación del clima y la protección contra la erosión del suelo, entre otros) y la preservación del equilibrio ecológico, contribuyendo así a la salud ambiental del cantón y la región.

Además, de esta protección se generan beneficios socioeconómicos, a través de la generación de empleo en actividades compatibles con la conservación del medio ambiente, como el turismo ecológico, así como la seguridad alimentaria y el desarrollo de prácticas agrícolas sostenibles.

Todo lo anterior redunda en un fortalecimiento de la resiliencia ante el cambio climático, al contribuir tanto con la mitigación como la adaptación.

Detalles de publicación:

El plan regulador vigente fue publicado en el Alcance N°241, de la Gaceta N°227, con fecha del 7 de diciembre del 2023.

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Desarrollos, Ecología, Paisajismo, Planificación, Arquitectura y Turismo Sociedad Anónima (DEPPAT), en conjunto con la Comisión de Plan Regulador de la Municipalidad.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Departamento de Ingeniería Municipal. Arq. Kattya Ramírez Freer.

Tel. (506) 2260-3292 extensiones 230 y 232; Correo: kattia.ramirez@munibarva.go.cr

Buena Práctica: Zonificación por medio de transectos

21

Lugar de implementación: Cantón de Curridabat, provincia de San José.

Descripción del problema y contexto:

En el cantón había una especialización del uso del suelo, donde no existían usos mixtos, lo cual creaba diversas problemáticas por la falta de cercanía de ciertos usos complementarios y necesarios en diversas zonas. Adicionalmente, se marcaba una segregación del espacio por medio de la variable de densidad utilizada como uno de los requisitos para zonas residenciales en el plan regulador vigente hasta la fecha (de 1993) de habitantes por hectárea.

Descripción de la solución:

Se decide incorporar en la zonificación del plan regulador la figura de transectos, donde se permiten usos mixtos y eliminar la variable de densidad (habitantes x Ha).

De esta forma, el Plan se convierte en una norma que regula la forma.

Insumos técnicos utilizados:

- Metodología SmartCode.
- Álgebra de Mapas.
- Conocimiento de la ciudad.
- Talleres de participación ciudadana (Tipo Charretes).

Normativa donde se incluye la solución:

Capítulo 1. Objetivo y Alcances, Artículos 5 y 6; y Capítulo 2 Caracterización de las Zonas de Transectos, Artículo 7 a 14.

{Nota: dado que la norma es extensa, sólo se incluye el primer artículo del Capítulo 2. El uso de este símbolo "[...]" indica que hay texto no citado}

Artículo 5. Alcances del Reglamento. [...]

El Transecto

a) Las comunidades deben proveer opciones para la habitación y asentamiento humano en base a distintas zonas con características físicas definidas y no en base a usos.

b) Las zonas del Transecto descritas en la Tabla 1, tabla general de normativa constituyen el Plan Regulador y Estándares urbanísticos, en lo que se refiere al carácter de cada una de estas zonas.

c) El concepto del Transecto fue desarrollado por la firma estadounidense de Duany Plater-Zyberk, para luego ser adaptado al Código Urbano Inteligente (o SmartCode en inglés).

La normativa presentada en este reglamento se organiza con base al concepto del Transecto y utiliza tablas y diagramas derivados del SmartCode, herramienta de uso abierto y público, pero que se adaptó al español, así como a las condiciones y términos locales de Costa Rica para su efectiva aplicación como parte del Plan Regulador, con el fin de proveer al ciudadano un cantón más amigable para caminar, de fácil acceso a los servicios y que respete y desarrolle la belleza urbana.

Artículo 6. Definición de Términos. [...]

68. Transecto: Herramienta de planificación urbana que designa las zonas de una ciudad en base a sus características físicas y su relación con el medioambiente desde las zonas más urbanas a las más rurales o naturales. [...]

79. Zona del Transecto: se define como un área donde para toda su superficie, se establecen los parámetros que se deben aplicar, como el uso, superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación y número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Las zonas del Transecto vienen graficadas en las tablas y mapas presentes en el documento.

Artículo 7. Delimitación de Transectos. La delimitación de cada una de las zonas definidas en el Capítulo 2, se encuentran representadas en la Imagen 1, Mapa de los Estándares Urbanísticos para el Plan Regulador del Área Central del Cantón de Curridabat y en la imagen 2, Tabla General de Normativa, que se presentan a continuación.

{Siguen al texto las imágenes que se incluyen en la sección a continuación.}

Imágenes asociadas a la buena práctica:

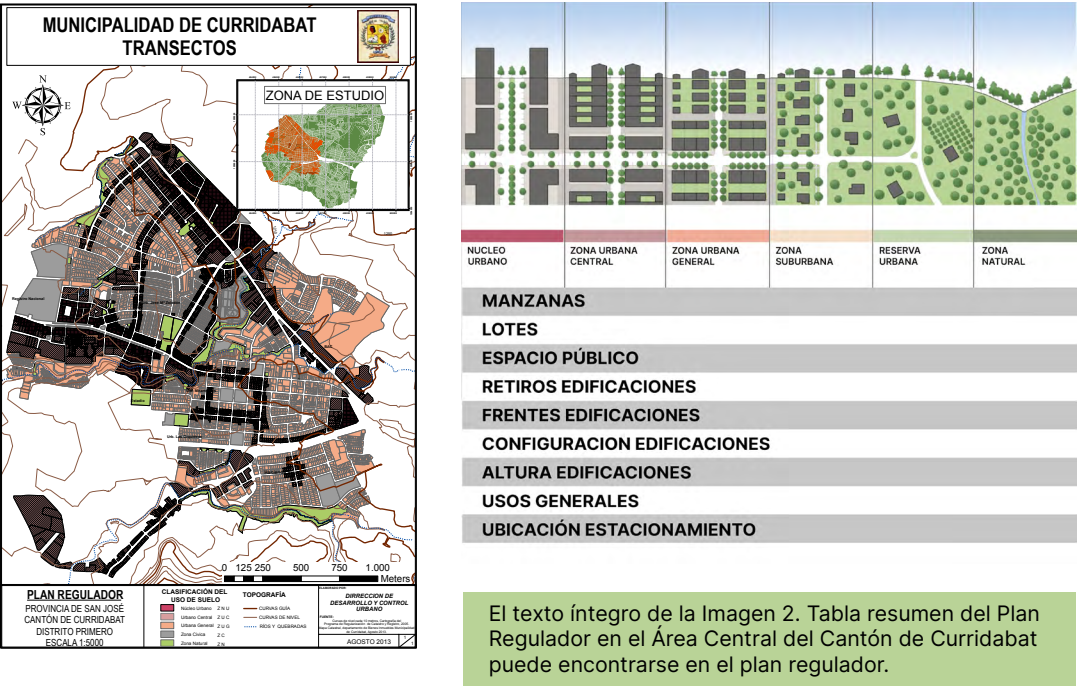


Imagen 1. Mapa del Plan Regulador del Área Central del Cantón de Curridabat.
Imagen 2. Tabla Resumen del Plan Regulador en el Área Central del Cantón de Curridabat.

Características especiales de esta buena práctica:

Permite los usos mixtos, elimina el concepto de densidad. Le permite al municipio tener injerencia en cómo va a interactuar el proyecto con el espacio público.

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°197, del 15 de octubre de 1993. Actualmente se trabaja en su modificación.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

El Plan Regulador vigente fue formulado por un equipo municipal.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Dirección de Desarrollo y Control Urbano: Ing. Juan Carlos Arroyo.
Correo: juan.arroyo@curridabat.go.cr

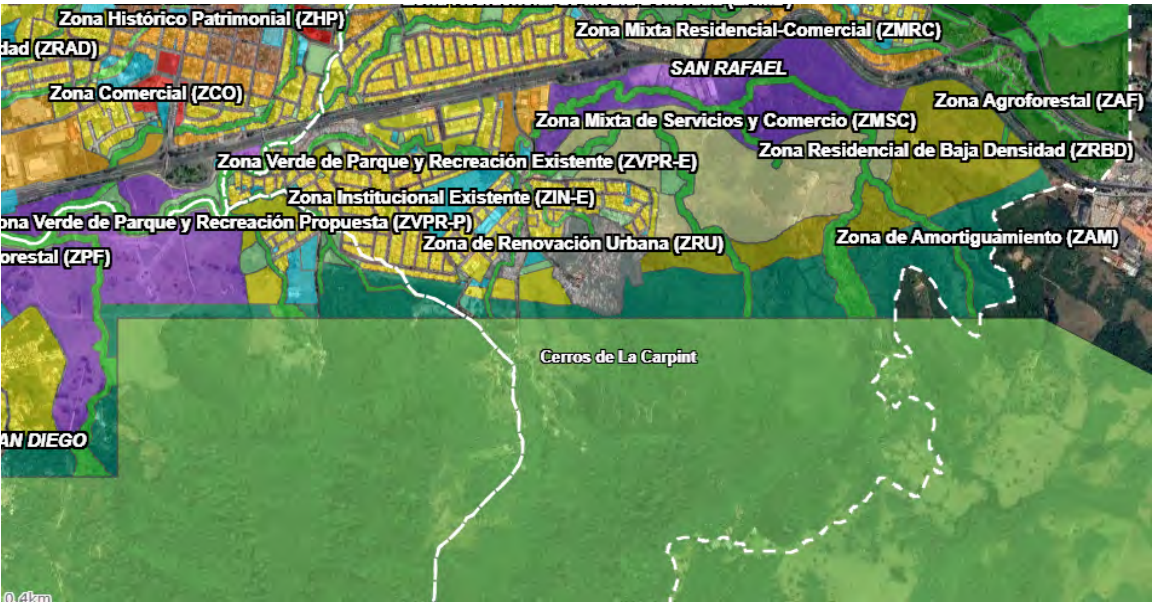
Buena Práctica: Zonas de amortiguamiento de Áreas Silvestres Protegidas		22
Lugar de implementación:		Cantón de La Unión, provincia de Cartago.
Descripción del problema y contexto:		
En el cantón hay dos Áreas Silvestres Protegidas (ASP): la Zona Protectora Cerros de La Carpintera al sur y la Zona Protectora Río Tiribí al norte. El uso del suelo en estas ASP se rige por los respectivos planes de manejo, pero se considera necesario hacer una transición apropiada entre éstas, las fincas con características de protección ambiental y las zonas más densas y de mayor intensidad de usos del cantón, de manera que se obtenga una apropiada transición, mediante zonas que sean amortiguadoras, donde se potencien actividades orientadas a la conservación y de baja densidad, en las áreas colindantes a dichas Zonas.		
Descripción de la solución:		
Se definió la Zona de Amortiguamiento de Zonas Protegidas¹ (ZAM), la cual comprende terrenos paralelos a los límites de ambas Áreas Silvestres Protegidas. El propósito de la ZAM es prevenir, contener y/o mitigar el impacto directo e indirecto del desarrollo de actividades humanas sobre los límites de las Zonas Protectoras, por medio de un espacio que mitigue el efecto de borde, para lo cual se definen los usos del suelo, los retiros, las alturas y las coberturas permitidas.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Plan de Manejo de la Zona Protectora Cerros de la Carpintera. - Plan de Manejo de la Zona Protectora Tiribí. - Catastro municipal.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Zonificación, Título Segundo Zonificación de Usos del Suelo, Capítulo Décimo Quinto: La Zona de Amortiguamiento de Zonas Protegidas (ZAM), Artículo 94 a 96. Artículo 94. La ZAM comprende terrenos paralelos a los límites de las áreas silvestres protegidas. El propósito de la ZAM es el de prevenir, contener y/o mitigar el impacto directo e indirecto del desarrollo de actividades humanas sobre los límites de las Zonas Protegidas, por medio de un espacio que mitigue el efecto de borde. Artículo 95. Los usos que son aplicables a todo el espacio que comprende la ZAM son los establecidos en el anexo 1 del presente Reglamento. Serán usos no permitidos o prohibidos, todos aquellos que no han sido incluidos como usos permitidos.		

¹ El concepto correcto para el tipo de ASP considerada por la Municipalidad de La Unión en esta buena práctica, definido en la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, es “Zona Protectora”.

Artículo 96. Los usos permitidos deberán aplicar las siguientes disposiciones:

Variable	Requisitos de Control Urbano	
	Residencial Unifamiliar	Agropecuario y/o Servicios
Superficie mínima lote (m²)	50.000	50.000
Frente mínimo de lote (m)	30	30
Retiro frontal mínimo (m)	10	10
Retiro lateral mínimo (m)	10	10
Retiro posterior mínimo (m)	10	10
Altura máxima (pisos)	2	3
Altura máxima (m) 7 11	7	11
Cobertura máxima (%)	3	15

Imágenes asociadas a la buena práctica:



La imagen muestra un acercamiento al Mapa de Zonificación, donde puede identificarse en color verde oscuro la ZAM que limita con la Zona Protectora Cerros de La Carpintera, al sur del cantón.



La Imagen muestra un acercamiento al Mapa de Zonificación, donde puede identificarse en color verde oscuro la ZAM que limita con la Zona Protectora Tiribí, al norte del cantón.

Fuente: Municipalidad de La Unión.

Características especiales de esta buena práctica:

En el anterior plan regulador, las zonas residenciales de mediana densidad se ubicaban en colindancia inmediata a las Zonas Protectoras, lo que creaba un efecto de borde sobre ésta. Con la implementación de la ZAM, se disminuirá la construcción muy cercana a los límites de las ASP, trasladando el efecto de borde a una distancia mayor.

Promover una menor segregación, ya que el tamaño mínimo de finca es de 50.000 m², donde la cobertura de construcción permitida es únicamente del 3% para uso habitacional y del 15% para actividades agropecuarias, con lo que se evita el surgimiento de desarrollos densos.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°186, de la Gaceta N°177, con fecha del 27 de setiembre del 2023.

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

La modificación del Plan Regulador fue realizada por un equipo técnico de la Municipalidad de La Unión, que incluyó a las siguientes unidades: Dirección de Desarrollo y Control Urbano, Unidad Ambiental, Unidad Técnica Vial, Dirección de Recurso Hídrico y Asesoría Jurídica de Control Urbano. Además, también participaron en el proceso el Concejo Municipal y la Alcaldía.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Dirección de Desarrollo y Control Urbano. Ing. Mario Portuguese Castro.

Correo: mportuguez@munilaunion.go.cr

Buena práctica: Identificación y potenciación de áreas de interés para el desarrollo urbano		23
Lugar de implementación:	Cantón de San Pablo, provincia de Heredia.	
Descripción del problema y contexto:		
El cantón de San Pablo ha presentado en las últimas décadas un desarrollo urbanístico vertiginoso. Poco a poco el suelo disponible con las mejores características se ha ido ocupando con usos urbanos y en especial con residencias. Algunas de las áreas urbanizables que van quedando son igualmente atractivas para el desarrollo inmobiliario, pero plantean retos respecto a la provisión de servicios básicos, la geometría de los predios que la conforman y la inadecuada conexión de éstas con el tejido urbano existente. Existen tres zonas de especial interés: 1) El sector conocido como Calle María Manca en los alrededores del Cementerio de San Pablo; 2) La zona definida como zona industrial La Valencia en el Plan GAM de 1982, ubicada entre la línea del tren que atraviesa el cantón al este y la ruta nacional 3 al oeste, y 3) Una zona ubicada al sur de la ruta nacional 112, que se encuentra fuera del Anillo de Contención Urbana del Plan GAM de 1982, en el barrio de Las Cruces. Estas tres zonas son vitales, desde el punto de vista estratégico, porque su apropiado desarrollo permitiría: i) Darle continuidad al tejido urbano existente; ii) Dotarlas de equipamientos públicos, zonas recreativas y para el esparcimiento; iii) Promover el emplazamiento de más fuentes de empleo en el cantón; y iv) Consolidar los centros urbanos, aumentando la densidad en ellas.		
Descripción de la solución:		
La solución es brindar, a través de diferentes instrumentos, las mejores condiciones para encauzar el desarrollo urbano hacia estas zonas, considerando las políticas de desarrollo del cantón. Para estas áreas se promovieron las siguientes acciones: 1. Clasificación del suelo mayoritariamente urbanizable, con algunas limitantes ambientales, asociadas principalmente a la topografía, las cuales pueden ser solventadas por medio de la implementación de medidas tecnológicas. El desarrollo debe ser integrado con el de su entorno para optimizar su uso. A raíz de ello, estas tres áreas se consideran en el POT como suelo urbanizable de consolidación tipo I (las dos áreas que se ubican dentro del ACU de la GAM) y como suelo urbanizable de expansión tipo I (el área de Las Cruces que está fuera del ACU de la GAM) Estas áreas tienen un tratamiento de desarrollo urbano especial. 2. Reforzamiento de un tratamiento diferenciado y encauzar el desarrollo urbano, para que sea más intenso, hacia estas 3 áreas, en el mapa de zonificación de uso del suelo se establecieron como las siguientes subzonas: 1) Zona Mixta Centro Urbano San Pablo; 2) Zona Mixta Centro de Empleo y 3) Zona Mixta Centro Urbano Las Cruces. Cada una de estas zonas tienen parámetros urbanísticos ventajosos respecto a su entorno (a excepción de los parámetros urbanísticos de los ejes viales). 3. Limitación al desarrollo de condominios de gran tamaño y establecimiento de continuidades viales, con el fin de asegurar que haya continuidad del tejido urbano existente (Ver artículo 86 del POT). Así, el desarrollo de condominios en estas áreas está condicionado a la provisión de áreas públicas para la vialidad, parques, juegos infantiles y facilidades comunales. Las continuidades viales que deben respetarse están definidas en el Mapa Oficial.		

4. Definición de áreas de reserva para uso público. En estas mismas áreas de interés, utilizando una variante ajustada al ámbito del cantón del derecho de compra preferente, se establecieron áreas de reserva para el uso público (Ver a partir del artículo 31 del POT). Las propiedades que se encuentran en el polígono delimitado como Áreas de Reserva de Uso Público (ARP), cuando su propietario desee venderlas, deben ser ofrecidas primero al municipio para una eventual compra, de previo a solicitar un certificado de uso del suelo para cualquier actividad a desarrollar. No existe obligación del municipio de adquirir la propiedad, ni tampoco del propietario de vendérsela a la municipalidad. Solo está obligado a ofrecérsela primero al Gobierno Local. 5. Complementariamente, estas áreas son “receptoras” de: - Canjes de área pública que pueda negociar la municipalidad, a partir de la aplicación del artículo 40 de la LPU, que provengan de otros proyectos, en estricto apego de lo que permite la propia ley y la jurisprudencia relacionada. - Donaciones de área pública que pueda recibir la municipalidad por el otorgamiento de derechos adicionales de construcción o parámetros urbanísticos mejorados. - Dado que mediante el reglamento de mapa oficial se establece que el 10% del recaudo por concepto de permisos de construcción se deberá utilizar en la compra de terrenos, la adquisición de suelo deberá realizarse prioritariamente en estas áreas. Para cada una de las ARP indicadas en el Mapa Oficial, existe una distribución preferible de usos públicos que deben desarrollarse. La intención de esta medida es que el municipio pueda participar activamente del desarrollo urbano integral de estas áreas, no solo como promotor, sino también como propietario de suelo, dado que en las mismas la relación suelo público – suelo privado está desbalanceada.
Insumos técnicos utilizados:
- Levantamiento de uso del suelo. - Análisis de infraestructura urbana existente. - Estudios viales. - Análisis de la geometría y disposición de las propiedades a partir del mapa catastral. - Clasificación del suelo urbanizable con tratamientos específicos. - Análisis de la normativa y jurisprudencia aplicable. - Análisis de experiencias internacionales en instrumentos de gestión del suelo como el derecho de compra preferente, el reajuste de terrenos, el banco de suelos y los planes parciales. - Índices de Fragilidad Ambiental.
Normativa donde se incluye la solución:
{Nota: dado que la norma es extensa, se incluirán solamente las partes referidas específicamente a la buena práctica que se describe. El uso de este símbolo “[...]” indica que hay texto no citado} Capítulo Segundo. Mapa Oficial; Sección Segunda. Adquisición, gestión y enajenación del dominio público municipal; Artículos 31 a 42. Artículo 31. Reservas Públicas Para Futuros Equipamientos. De conformidad con el resultado de los estudios que fundamentan el POT, y considerando las necesidades futuras de cobertura e infraestructura del cantón, se incluye como parte del contenido del Mapa Oficial, las áreas de reserva pública previstas para futuros equipamientos.

Artículo 32. Condiciones Aplicables a las Propiedades que Soportan Reservas Públicas Para Futuros Equipamientos. [...]

Artículo 33. Clasificación y Parámetros Aplicables a las Áreas de Reserva Pública para futuros equipamientos. [...]

Artículo 34. Aplicación de la Cesión Urbanística en Áreas de Reserva de uso Público. [...]

Artículo 35. Naturaleza de las Continuidades Viales. [...]

Artículo 36. Disposiciones Aplicables a Propiedades que Soportan Continuidades Viales. [...]

Artículo 37. Incorporación de Nuevas Vías Públicas. [...]

Artículo 38. Fondo de Tierras. [...]

Artículo 39. Aplicación de Tasa de Valorización por Beneficios Generados al Adquirir Terrenos y Ejecutar Obras de Interés Público. [...]

Artículo 40. Disposiciones Relativas al uso y Disposición del Dominio Público Municipal. [...]

Artículo 41. Enajenación de Terrenos Municipales Destinados a Parques, Facilidades Comunes y Otros Destinos Específicos. [...]

Artículo 42. Procedimiento para la Enajenación de Terrenos Municipales. [...]

Capítulo Tercero. Fraccionamientos, urbanizaciones y otras operaciones de transformación de suelo; Sección Primera. Clasificación del Suelo; Subsección Segunda: Categorías y Subcategorías de Suelo, Art. 50; y Sección Tercera. Régimen de Propiedad en Condominio; Art. 85.

Artículo 50. Aplicación de Planes Parciales y Planes Maestros en los suelos URC-I, URC-II, URE-I y URE-II. En consideración de las particularidades de los suelos URC-I y URE-I, se considera prioritario que los predios ubicados en dichas subcategorías sean desarrollados por medio de planes urbanísticos detallados de forma preferente, por lo que, en virtud de lo anterior, la realización de dichos planes en estos suelos se considera como una práctica incentivable, de conformidad con lo indicado en el capítulo cuarto del POT y en el Anexo Quinto del POT. En el caso de que el propietario decida no realizar dicho plan para transformar el predio o los predios incluidos en dichas categorías, deberá aportar como requisito para el otorgamiento del permiso respectivo, un plan maestro arquitectónico con naturaleza de anteproyecto, el cual deberá ser formulado a escala de todo el polígono correspondiente al tipo de suelo en cuestión, delimitado por calles públicas, cauces de dominio público y suelos de otra categoría.

Dadas las características de los suelos URC-II y URE-II, los propietarios de predios ubicados en dichos suelos no deberán realizar planes urbanísticos detallados, sino que únicamente estarán obligados a realizar un plan maestro, en los términos previamente indicados, el cual deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

Artículo 86. Localización y condiciones para la realización de los proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio. Los proyectos que se deseen desarrollar bajo el régimen de propiedad en condominio en San Pablo, serán permitidos, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) En predios que no han sido previamente urbanizados y que se encuentran incluidos en las subcategorías de suelo URC-I, URC-II, URE-I y URE-II, de conformidad con lo indicado en el artículo 47 del POT, se permitirá únicamente el desarrollo de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, sin haber realizado previamente una urbanización, en los términos del artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en aquellos predios que no superan los 8000 metros cuadrados de área, y que conserven una relación de 1:3 en lo que se refiere al frente y fondo del predio. En caso de que el interesado acceda a realizar las obras de habilitación urbana requeridas, incluidas en la sección quinta del presente capítulo, se permitirá la realización de proyectos en régimen de condominio en dichas subcategorías de suelo, con un área máxima de 25000 metros cuadrados, sin ninguna restricción en cuanto a la relación entre el frente y fondo del predio.

b) En predios que se encuentran incluidos en las subcategorías de suelo Urbano consolidado (UC), Suburbano (SU), Urbanizable de consolidación tipo 3 (URC-III) y Urbanizable de expansión tipo 3 (URE-III), de conformidad con lo indicado en el artículo 47 del POT, se permitirá el desarrollo de proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, con o sin la habilitación urbana requerida, con un área máxima de 25000 metros cuadrados, y sin ninguna restricción en cuanto a la relación entre el frente y fondo del predio.

c) Los proyectos bajo el régimen de propiedad en condominio, no serán permitidos en ninguna de las subcategorías de suelo no urbanizable (NU-I, NU-II y NU-III), dada las características y naturaleza de dicha categoría de suelo, salvo en los casos de predios que sean afectados por zonas de protección definidas en la Ley Forestal (suelo NU-I), cuya área restante sea suelo urbanizable o urbanizado.

d) Los proyectos de condominio, deberán cumplir con todas las disposiciones incluidas en la Ley número 7933 y en su Reglamento.

Capítulo Cuarto. Zonificación; Sección Primera. Delimitación del Uso Mixto en el territorio local; Art. 115.

Artículo 115. Régimen de Zonificación aplicable al cantón de San Pablo. Para la articulación del uso mixto de forma general en el territorio local, e igualmente, con la finalidad de procurar el uso razonable y sostenible del suelo no urbanizado, se establecen las siguientes zonas, de conformidad con los criterios enunciados en el artículo 42 del presente Reglamento: [...]

c) Zona Mixta Centro de Empleo (MCE): Esta clasificación alude directamente a la localización de grandes equipamientos comerciales, de servicios e industrias, de bajo impacto, los cuales se pueden combinar con usos residenciales, siendo capaces de influir de forma significativa en la generación de empleo en el cantón.

d) Zona Mixta Centralidad San Pablo (MCSP): Esta zonificación ha sido establecida con el propósito de consolidar el tejido urbano existente del distrito primero, procurando asegurar la generación de infraestructura, de equipamientos públicos y privados requeridos, así como la provisión de servicios, necesarios para mejorar la funcionalidad y compacidad de dicho sector.

e) Zona Mixta Centralidad Las Cruces (MCLC): La zonificación aplicada al sector de Las Cruces, tiene como principal objetivo la articulación de esta zona mediante el potenciamiento del uso mixto y una habilitación urbana, gradual y gestionada. [...]

Imágenes asociadas a la buena práctica:

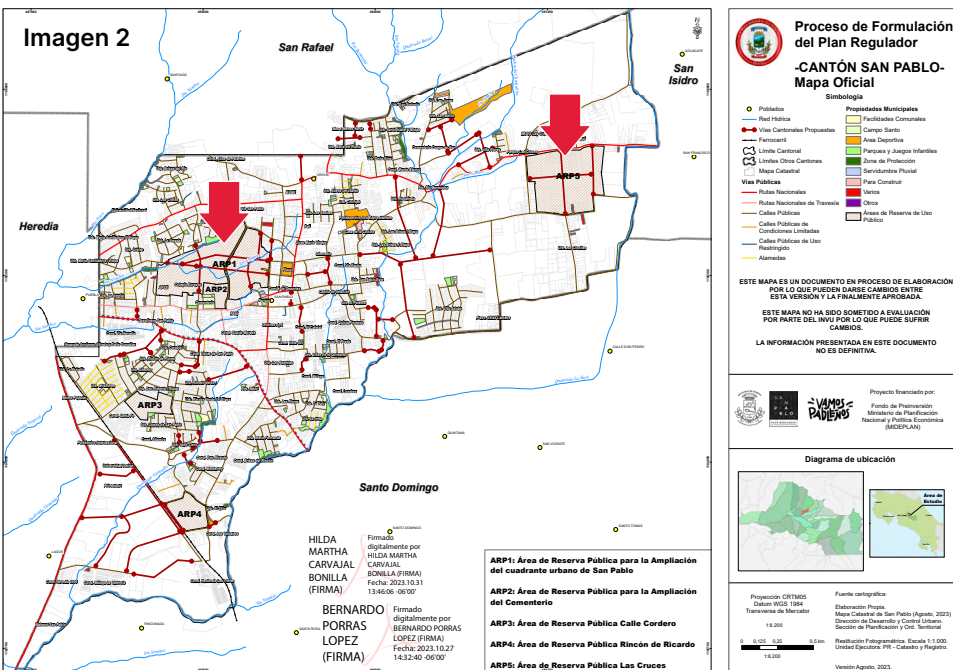
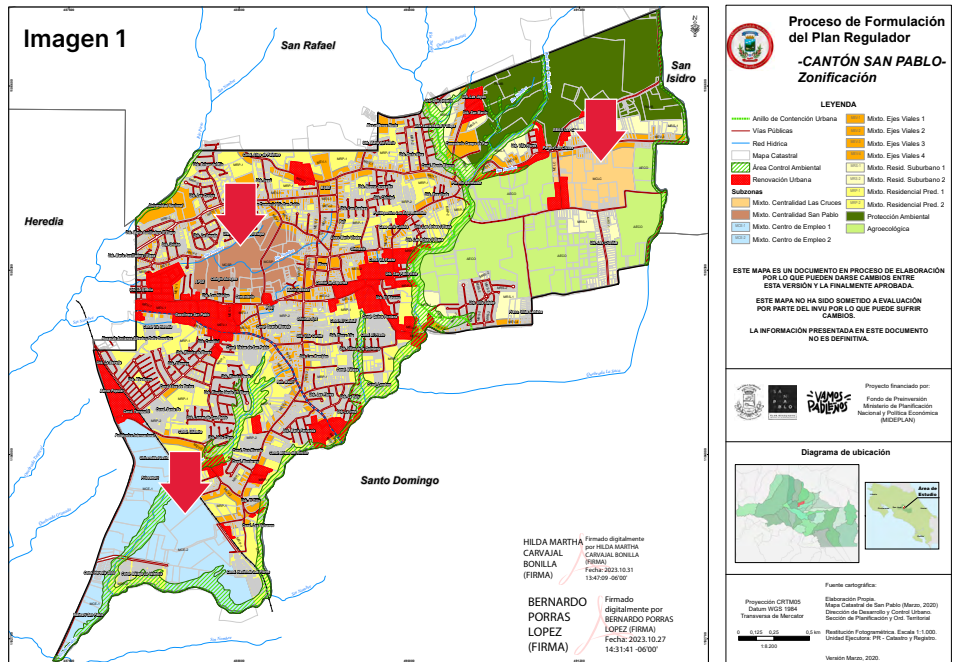


Imagen 1. Mapa de Zonificación.
Imagen 2. Mapa Oficial, con demarcación de las Áreas de Reserva de Uso Público.

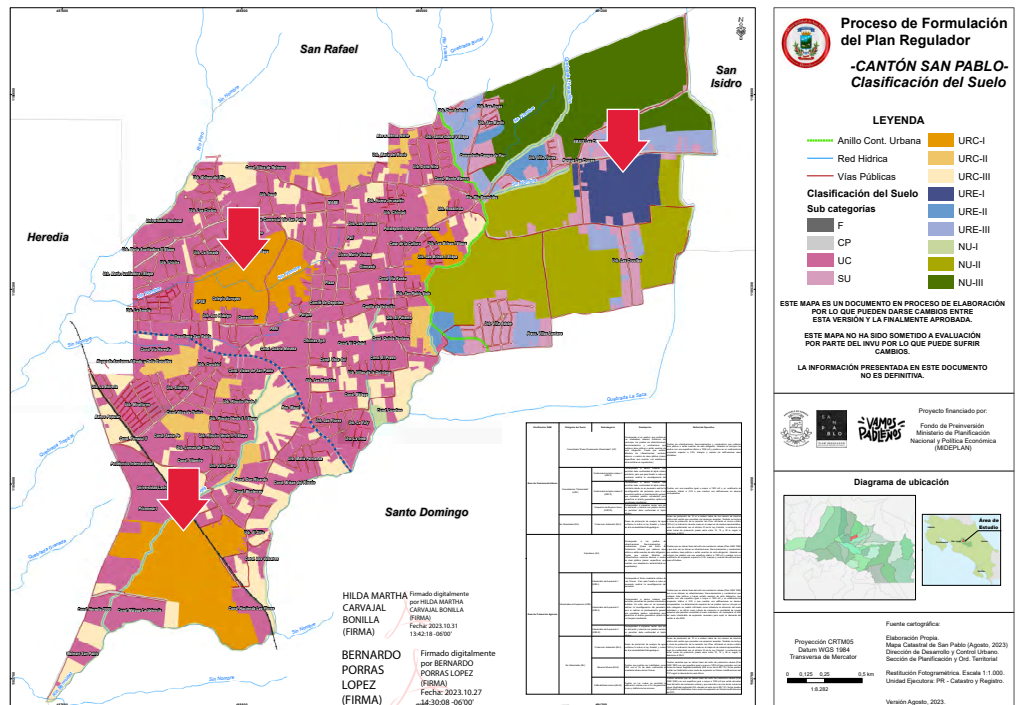


Imagen 3. Mapa de Clasificación del Suelo.
En las tres imágenes se resaltan con flechas rojas las tres áreas de interés citadas, las cuales tienen una especial atención en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Características especiales de esta buena práctica:

Esta buena práctica muestra cómo puede darse la articulación de las diferentes facultades otorgadas por la Ley de Planificación Urbana a las municipalidades y el máximo provecho que se le pueda sacar a la normativa vigente, para promover el desarrollo urbano en el territorio y una mejor integración del tejido urbano.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°34, de La Gaceta N°32, del 20 de febrero del 2024.

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Trabajo conjunto del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad y el Consorcio GP Experts – Laboratorio de Diseño.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
Arq. Alejandro Vallejo Rivas. Correo: avallejo@sanpablo.go.cr
Arq. Santiago Baizán Hidalgo. Correo: sbaizan@sanpablo.go.cr

Buena práctica:		Incorporación de zonas de mayor fragilidad ambiental en mapa de zonificación	24
Lugar de implementación:		Cantón de San Pablo, provincia de Heredia.	
Descripción del problema y contexto:			
En San Pablo se han presentado problemas por la inadecuada ocupación de zonas de mayor fragilidad ambiental; es este caso se ubican en torno a las riberas de los ríos Bermúdez y Pirro y las quebradas San Pablo, Gertrudis y La Saca. Estas áreas son frágiles mayoritariamente por la topografía del terreno, por ser las áreas de mayor vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos y por encontrarse en ellas la mayor parte de la cobertura boscosa del cantón. Se identifican en los IFAS como I-A y I-B.			
Descripción de la solución:			
Como se conoce la metodología IFAS funciona como un sistema de “semáforo” que permite identificar aquellas áreas que son susceptibles ante la ocupación humana del territorio de conformidad con un conjunto de variables, pero sin profundizar en estudios más específicos que permitan la toma de decisiones certera. Por esta razón, se incorporó en el mapa de zonificación de uso del suelo una zona especial denominada Área de Control Ambiental (ACA), conformada por las áreas identificadas con el IFAS I-A y I-B. Estas zonas no tienen parámetros urbanísticos específicos, tampoco son excluyentes de otras zonas de uso del suelo, sino que se señalan sobre la zonificación de uso del suelo, con el fin de que para ellas se realicen estudios más específicos o se implementen ciertas medidas ambientales, si se quiere urbanizar, construir o hacer uso de un terreno que forme parte del ACA; las condiciones para ello están en el artículo 207.			
Insumos técnicos utilizados:			
- Índices de Fragilidad Ambiental y Análisis de Alcance Ambiental. - Análisis de la normativa y jurisprudencia aplicable.			
Normativa donde se incluye la solución:			
Capítulo Cuarto. Zonificación; Sección Quinta. Áreas de Control Especial, Art. 169; y Capítulo Quinto. Construcciones, Sección Séptima. Edificaciones en áreas de Renovación Urbana y Áreas de Control Ambiental, Art. 207. Artículo 169. Área de Control Ambiental. El Área de Control Ambiental (ACA) corresponden a un área delimitada alrededor del perímetro de los ríos, quebradas y nacientes que se identifican en el cantón, ACA ha sido establecido para garantizar un adecuado tratamiento urbano-ambiental de dichos predios, en razón de su cercanía con las zonas de protección forestal. En los predios ubicados dentro de las ACA es permitido construir, de conformidad con los parámetros aplicables según la zona en la cual se ubique el predio en cuestión, y de forma adicional, se deberán cumplir una serie de medidas dispuestas para asegurar la integridad ambiental de los suelos aledaños a las áreas de protección.			

Las ACA delimitan en su totalidad, las áreas I-A y I-B identificadas en el mapa de zonificación ambiental del cantón de San Pablo, las cuales corresponden, de conformidad con la clasificación de los IFAS, a las áreas de mayor fragilidad, mismas que reciben dicha clasificación en el caso particular de San Pablo, por el alto nivel de riesgo que presentan estos predios por ser propensos a deslizamientos e inundaciones.

En razón de lo anterior, se establece en el artículo 207 del POT, las disposiciones que deberá cumplir cualquier interesado en edificar en los predios ubicados en esta zona, con la finalidad de mitigar dichos factores y reducir el riesgo potencial presente en dichos predios.

Artículo 207. Lineamientos para Edificaciones en Áreas de Control Ambiental (ACA). Para las edificaciones proyectadas en los predios comprendidos en las Áreas de Control Ambiental, se deberá cumplir con los siguientes lineamientos en lo que se refiere a la edificación de las construcciones y obras. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en Reglamento de Desarrollo Sostenible de San Pablo, en relación con las condiciones de uso de los terrenos de fragilidad ambiental I-A y I-B presentes en el cantón, los cuales conforman en su totalidad las ACA definidas en el presente Reglamento:

a) En áreas con pendiente igual o mayor al 20%, se prohíbe la eliminación de especies forestales cuyo diámetro del tronco sea igual o superior a 15 cm a la altura del pecho (1.25 m.), independientemente de la especie arbórea en particular. En terrenos con pendiente menor a la indicada anteriormente, se debe mantener un porcentaje del 25% de los individuos forestales presentes en la propiedad. Para los casos que amerite, será necesario tramitar la autorización de corta de árboles respectiva ante el SINAC.

b) De previo a otorgar licencias de urbanización o construcción en predios ubicados en las ACA, es necesario realizar lo siguiente:

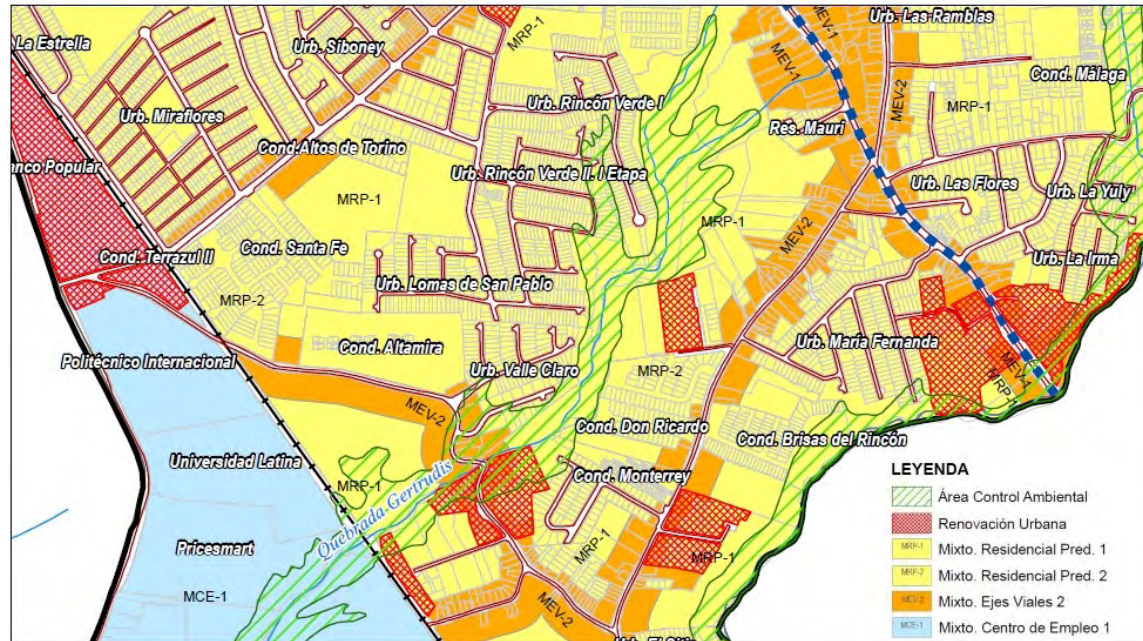
i. Estudios específicos y medidas de mitigación para el control de la erosión (en terrenos con pendientes mayores al 10%) escorrentía (en todos los casos) y estabilidad de taludes (en terrenos con pendiente mayor a 15%).

ii. Estudios que descarten o establezcan medidas de mitigación para proteger edificaciones e infraestructura de inundaciones y deslizamientos. En el caso de propiedades que limiten o presenten colindancia con cursos de agua, es necesario un dictamen de la CNE sobre la posible afectación por estas amenazas y las recomendaciones técnicas que surjan al respecto, las cuales condicionarán el otorgamiento de la respectiva licencia por parte del municipio.

iii. En proyectos urbanísticos, se debe procurar la ubicación de áreas verdes y parques lineales en estos sitios.

c) Es obligatorio el uso de sistemas de tratamiento colectivo (plantas de tratamiento) que cumplan con los parámetros físico-químicos y biológicos mínimos del Reglamento de Vertidos.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



Detalle del mapa de zonificación de uso del suelo, donde es posible apreciar el Área de Control Ambiental (ACA) superpuesta a la zonificación convencional.

Características especiales de esta buena práctica:

Se incorporan, en los Reglamentos de Desarrollo Urbano y en el mapa de zonificación de uso del suelo del plan, las zonas de mayor fragilidad ambiental para darles un tratamiento particular en la normativa.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°34, de La Gaceta N°32, del 20 de febrero del 2024.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Trabajo conjunto del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial de la
Municipalidad y el Consorcio GP Experts – Laboratorio de Diseño

Datos de contacto en la Municipalidad:

Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
Arq. Alejandro Vallejo Rivas. Correo: avallejo@sanpablo.go.cr
Arq. Santiago Baizán Hidalgo. Correo: sbaizan@sanpablo.go.cr

Buena práctica:	Gestión de concurrencias de zonas de uso del suelo en una misma propiedad	25
------------------------	--	-----------

Lugar de implementación:	Cantón de San Pablo, provincia de Heredia
--------------------------	---

Descripción del problema y contexto:

El cantón de San Pablo de Heredia ha presentado en las últimas décadas un desarrollo urbanístico vertiginoso, con un mercado inmobiliario muy dinámico, lo que implica que su catastro está en constante cambio y, por ende, es muy probable que haya propiedades que ocupen área ubicada en dos o más zonas diferentes del plan regulador, lo cual constituye una concurrencia de zonas de uso del suelo. Aun ajustando la zonificación al mapa catastral del cantón, se pueden presentar concurrencias por este dinamismo en la transacción de propiedades, ante lo cual se requiere prever una forma para gestionar el asunto cuando se presente.

Descripción de la solución:

En la subsección décima del POT “Zonificación concurrente en un mismo predio” se definen las normas a considerar para resolver estos casos. Por ejemplo, las zonas que pretenden cierta conservación ambiental o mantener la ocupación mínima de los predios y usos agropecuarios, no pueden verse disminuidas independientemente de la zona con la que concurren. Por otro lado, las zonas que pretenden potenciar los usos distintos a los residenciales pueden extenderse al resto de la propiedad.

Estos criterios están alineados con las políticas de desarrollo definidas en el plan y con el modelo de ocupación establecido. El detalle de solución para cada concurrencia puede consultarse en subsección indicada.

Insumos técnicos utilizados:

- Propuesta de zonificación de uso del suelo.
- Mapa catastral del cantón.
- Análisis legal de la normativa y jurisprudencia aplicable.
- Análisis de experiencias internacionales en instrumentos de gestión del suelo como el derecho de compra preferente, el reajuste de terrenos, el banco de suelos y los planes parciales.

Normativa donde se incluye la solución:

Subsección décima: Zonificación concurrente en un mismo predio. Artículo 156 a 159.

Artículo 156. Resolución de oficio en casos de concurrencia de zonas o subzonas en un mismo predio. La municipalidad, por medio del otorgamiento del certificado del uso de suelo, definirá las condiciones en las que se debe resolver los casos de concurrencia, tomando en consideración el uso o actividad solicitada por el interesado, de conformidad con los criterios de resolución indicados en la presente subsección.

Artículo 157. Criterio para la aplicación de dos o más zonas con categorías de suelo no urbanizables, de forma simultánea, en casos de zonificación concurrente. En consideración de la importancia de asegurar la conservación de los predios destinados a la conservación ambiental y la conservación en estado natural de los predios ubicados en la zona agroecológica, respectivamente, se permitirá la concurrencia de predios en las zonas AEEO y PAMB, únicamente bajo las siguientes condiciones:

a) Concurrencia con zonas AECO y PAMB. De conformidad con lo indicado en el artículo anterior, las zonas AECO y PAMB no podrán ser sometidas a cambios de zona por motivo de concurrencia en un mismo predio con otra zona o subzona, y por lo tanto, se deberán respetar los parámetros aplicables a dichas porciones, de conformidad con la zonificación aplicable a las mismas. Tomando como base el plano de catastro de la propiedad y la zonificación del POT, y aplicando las herramientas y programas de gestión de información geográfica municipales, la institución determinará la superficie de terreno que corresponde a la zona AECO o a la zona PAMB, a efectos de localizar la aplicación de dichos parámetros en el predio afectado por esta condición.

Si en la propiedad concurren más de dos zonas, se podrán aplicar los criterios de resolución de concurrencias estipulados en el presente artículo, siempre y cuando se mantenga invariable la porción de terreno correspondiente a AECO o PAMB, de conformidad con lo indicado en el párrafo anterior.

Artículo 158. Criterio para la generalización de una zona sobre dos o más zonas o subzonas, por ubicación frente a ejes viales. En aquellos casos en donde un predio se encuentre ubicado frente a una vía o eje vial principal, y de forma concurrente se encuentre afectado por la zona MEV y otra zona o subzona, se procederá a generalizarla

aplicación de la zona MEV sobre las otras zonas o subzonas, de conformidad con las siguientes condiciones:

a) Concurrencia de zona MEV con zonas MRP y MRS. Los parámetros de las subzonas que conforman la zona MEV prevalecerán por sobre los parámetros de las subzonas de MRP y MRS, siempre y cuando el acceso al predio esté consignado en el plano de catastro por la vía pública de mayor jerarquía. Cuando un predio sobre el cual ya se generalizó la zona MEV, sea sometido posteriormente a operaciones de fraccionamiento, urbanización y proyectos bajo el régimen de condominio en los cuales se genera tenencia de la tierra, los predios resultantes y colindantes con la vía pública de mayor jerarquía, deberán facilitar el acceso por esta vía, y respetar los parámetros de la subzona MEV aplicable.

Los predios accesados por vías públicas o privadas internas, originados a partir del sometimiento de un predio a las operaciones urbanísticas detalladas en el párrafo anterior, deberán aplicar los parámetros de MRP o MRS según corresponda.

No es posible bajo ninguna circunstancia, la aplicación de los parámetros de MRP o MRS a la totalidad del predio, si en el mismo concurre una subzona MEV. Por lo tanto, se deberá respetar la aplicación de la zona MEV y sus parámetros, en al menos una cuarta parte del predio, la cual se deberá ubicar adyacente a la vía pública de mayor jerarquía.

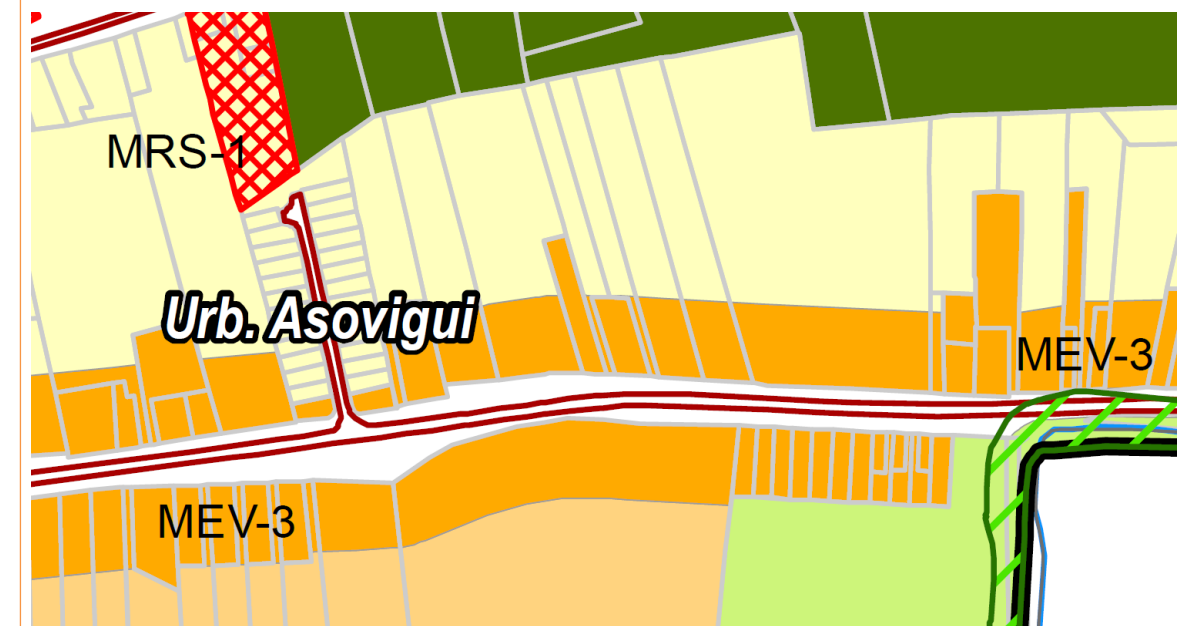
b) Concurrencia de zona MCLC y MCSP con zona MEV. Los parámetros de las subzonas que conforman la zona MEV prevalecerán por sobre los parámetros de las subzonas MCLC y MCSP, siempre y cuando el acceso al predio esté consignado en el plano de catastro por la vía pública de mayor jerarquía. Cuando un predio objeto de esta doble zonificación, sea sometido a operaciones urbanísticas de fraccionamiento, urbanización y proyectos sometidos al régimen de propiedad en condominio bajo la modalidad de condominio horizontal, o bien bajo aquellas modalidades donde el condómino es propietario exclusivo de un terreno propio, los predios resultantes y adyacentes a la vía pública de mayor jerarquía que se generen, deberán ser accesados por esta vía obligatoriamente, y cumplir con los parámetros de la subzona MEV, según corresponda, en concordancia con la subzona aplicable. [...]

Artículo 159. Criterio para la generalización de una zona sobre dos o más zonas o subzonas, por mayor afectación del área del predio. En aquellos casos en donde de forma concurrente se encuentre afectado un predio por la zona MRP y la zona MRS, o bien se encuentre afectado por dos subzonas pertenecientes a una misma zona, se procederá a generalizar la aplicación de una zona o subzona, de la siguiente forma:

a) Concurrencia de zona MRP con zona MRS. Los parámetros de las subzonas que conforman la zona MRP prevalecerán sobre los parámetros de las subzonas de MRS, cuando la superficie del predio que corresponde a la primera sea mayor a la superficie del predio que corresponda a la segunda, y se aplicará, en sentido contrario, cuando la situación sea inversa, es decir, cuando la superficie del predio que corresponde a la zona MRS sea mayor a la superficie del predio que corresponda a la zona MRP.

b) Concurrencia de subzonas que pertenecen a la misma zona. En el caso de los predios donde concurren dos subzonas distintas pero que pertenecen a la misma zona, prevalecerán los parámetros de la subzona que cubra la porción mayor del predio.

Imágenes que ilustran la solución:



La imagen muestra un acercamiento al Mapa de Zonificación de uso del suelo, donde se incluyó el mapa catastral (línea gris) para tener una referencia de los límites de las zonas y el deslinde las propiedades. En este caso los parámetros y usos de la zona "Mixta Eje Vial 3 (MEV-3)" que son predominantemente no residenciales, pueden aplicarse a la totalidad de la propiedad, inclusive si la misma está zonificada como zona "Mixta Residencial Suburbano 1 (MRS-1)" en la cual predomina el uso residencial. No obstante, no se puede hacer a la inversa, coincidiendo con una de las políticas de desarrollo del POT, que pretende promover usos distintos a los residenciales.

Características especiales de esta buena práctica:

- Evita vacíos legales y ambigüedades en la interpretación del Mapa de Zonificación de uso del suelo.
- Articulación entre el modelo de ocupación definido en el plan con las cuestiones operativas más específicas.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°34, de La Gaceta N°32, del 20 de febrero del 2024.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Trabajo conjunto del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad y el Consorcio GP Experts – Laboratorio de Diseño.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
 Arq. Alejandro Vallejo Rivas. Correo: avallejo@sanpablo.go.cr
 Arq. Santiago Baizán Hidalgo. Correo: sbaizan@sanpablo.go.cr



Movilidad sostenible



La movilidad sostenible en el contexto urbano incluye la creación de calles seguras y accesibles, así como la promoción de políticas que apoyen el uso de bicicletas, la caminabilidad y el acceso al transporte público en entornos urbanos.

Buena Práctica: Tamaño máximo para condominios		26
Lugar de implementación:	Cantón de Montes de Oca, provincia de San José.	
Descripción de la situación y contexto:		
La falta de regulación sobre el tamaño máximo de los condominios ha generado impactos significativos en la morfología urbana y en la conectividad vial, tanto en zonas urbanas como rurales. Durante años, la práctica común fue autorizar la construcción de condominios horizontales de gran extensión, que superan ampliamente el tamaño de una cuadra tradicional. Estas estructuras se consolidan como bloques cerrados que no permiten el paso a través de ellos, lo que obliga a peatones y vehículos a rodearlos para continuar su trayecto. Esto provoca mayores distancias de desplazamiento, afecta la conectividad vial y peatonal, y reduce la redundancia de la red vial, comprometiendo la eficiencia y accesibilidad del espacio urbano.		
Descripción de la solución:		
Se decidió establecer límites al tamaño de los condominios, con el fin de que sus dimensiones permitieran la creación de una trama urbana con conectividad y redundancia vial, similar a la que existe en el centro del cantón, donde las cuadras tienen un área construida cercana a los 6.000 mil metros cuadrados (sin contar las aceras). Para ello se decidió regular el tamaño máximo de un terreno para construir en condominio, el frente de lote mínimo y la longitud máxima de cada condominio.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Estudios de diagnóstico de morfología urbana - Catastro, análisis de frente y fondo de lotes - Análisis de estudios de conectividad y redundancia en temas de vialidad - Recomendaciones generadas por especialista en el tema de morfología urbana		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Construcciones. Capítulo 8. Regulaciones generales: Condominios o construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal, Artículos 82 a 84.		
Artículo 82. El área de terreno máxima para construir en condominio no debe de sobrepasar los 6000 metros cuadrados.		
Artículo 83. El frente mínimo de terreno para construir condominios, en ningún caso puede ser menor a 12 metros.		
Artículo 84. La longitud más larga de cualquier tipo de condominio no podrá sobrepasar los 150 metros de longitud.		
Características especiales de esta buena práctica:		
Es una práctica pionera, considerando que data del año 2005. Así mismo, al 2024 aún no es común que se fomente ese tipo de control de impactos a la morfología urbana y conectividad de los condóminos en los Planes Reguladores.		
Detalles de publicación:		
El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.		
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:		
Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr . Teléfono: 2511-2777.		
Datos de contacto de la Municipalidad:		
Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera. Correo: sspera@montesdeoca.go.cr		

Buena Práctica: Calles internas en condominios		27
Lugar de implementación:	Cantón de Montes de Oca, provincia de San José.	
Descripción de la situación y contexto:		
La falta de regulación sobre el tamaño mínimo de las calles o vías internas en los condominios ha generado problemas de circulación y convivencia urbana entre residentes y usuarios. Esta situación puede dar lugar a espacios viales insuficientes para el tránsito seguro de vehículos y peatones, dificultando la movilidad interna, el acceso de servicios y la calidad del entorno habitacional. Estos efectos negativos pueden prevenirse mediante un diseño adecuado del proyecto, que contemple criterios mínimos de dimensionamiento vial y una planificación coherente con la normativa urbana.		
Descripción de la solución:		
Se definió un ancho mínimo para las calles internas en todos los condominios que garantice suficiente espacio para el adecuado tránsito y la convivencia.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Estudios del Diagnóstico Vial - Análisis de estudios de conectividad y redundancia en temas de vialidad - Recomendaciones generadas por especialista en el tema de transporte y diseño vial		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Construcciones. Capítulo 8. Regulaciones generales: Condominios o construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal, Artículo 81.		
Artículo 81. Las calles internas de un condominio tendrán un ancho mínimo de 7 metros más las aceras como lo establece el artículo 80 de este reglamento. Dichas circulaciones no se consideran como zonas de recreación ni mucho menos están contempladas dentro del porcentaje de áreas verdes, el área para circulación vehicular no podrá exceder en ningún caso el 10% del área total del lote y este porcentaje forma parte del área de cobertura.		
Características especiales de esta buena práctica:		
Es una práctica pionera, considerando que data del año 2005. Al 2024 aún no es común que se fomente ese tipo de regulación a través de los Planes Reguladores.		
Detalles de publicación:		
El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.		
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:		
Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr . Teléfono: 2511-2777.		
Datos de contacto de la Municipalidad:		
Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera. Correo: sspera@montesdeoca.go.cr		

Buena Práctica: Fomento a la movilidad activa		28
Lugar de implementación:	Cantón de Paraíso, provincia de Cartago.	
Descripción del problema y contexto:		
Falta de implementación adecuada de Movilidad y su fortalecimiento.		
Descripción de la solución:		
Se propone incorporar desde los Objetivos de Desarrollo Local y las Acciones Estratégicas la promoción del desarrollo orientado al transporte público y de la movilidad activa, bajo lo cual se promueve especialmente el desarrollo de infraestructura ciclista, incluyendo la instalación de cicloparqueos.		
Lo anterior en apego a lo dispuesto tanto en la normativa nacional vigente, como en el Plan de Movilidad Activa o Plan de Reordenamiento Vial municipal.		
Adicionalmente, se considera la construcción de infraestructura ciclista externa a un proyecto como uno de los criterios de desarrollo sostenible, bajo los cuales se puntúan los proyectos para obtener la autorización de una variación en las normas de zonificación sobre cobertura, altura y densidad permitidas (Ver la ficha de la buena práctica Promoción del diseño sostenible).		
Insumos técnicos utilizados:		
- Plan de Desarrollo Humano Local 2021-2031.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Mapa Oficial, Capítulo III: Diseño, Construcción y Operación de infraestructura en espacio público, Artículo 20.		
Artículo 20. Intervenciones autorizadas para la movilidad y seguridad ciclista. La construcción de infraestructura ciclista deberá realizarse en todos los casos, respetando lo dispuesto por la Ley de Movilidad y Seguridad Ciclista No.9660 y sus reformas o normativa que la sustituya. Particularmente se podrán desarrollar las intervenciones autorizadas por el MOPT y la Municipalidad de Paraíso, según sus competencias en la administración de las vías públicas, amparadas o contempladas en un Plan de Movilidad Activa desarrollado para estos efectos, así como en la determinación de los estudios técnicos necesarios para dictaminar la factibilidad y tipo de infraestructura requerida, respetando además para efectos de diseño y construcción de ciclovías segregadas, demarcadas, independientes o cicloparqueos las normas básicas del presente Reglamento y aquellas establecidas en el Decreto Ejecutivo No.42111-MOPT-H-MEP, Reglamento de la Ley de Movilidad y Seguridad Ciclista y sus reformas o normativa que lo sustituya.		
Reglamento de Mapa Oficial, Capítulo VII: Ciclovías, Artículo 45.		
Artículo 45. Cicloparqueos. La Municipalidad podrá definir con base en un Plan de Movilidad Activa o Plan de Reordenamiento Vial, las áreas recreativas donde se requiera al menos un punto de estacionamiento de bicicletas o cicloparqueos, los cuales deberán tener una capacidad de al menos 10 usuarios. Así mismo deberá asegurar puntos de estacionamientos a lo largo del recorrido de las ciclovías que se construyan en los cuales se garantice la seguridad de los ciclistas y las bicicletas.		
Reglamento de Zonificación, Capítulo I: Disposiciones Generales, Artículo 4.		
Artículo 4. Objetivos de desarrollo y acciones estratégicas. Atendiendo lo dispuesto por el inciso a) del artículo No.16 de la Ley de Planificación Urbana y sus reformas, así como otros instrumentos de planificación como el Plan de Desarrollo Humano Local del Cantón, el Plan Regulador de Paraíso y su presente Reglamento de Zonificación, buscan atender los siguientes lineamientos y objetivos de desarrollo.		

Objetivos de Desarrollo Local	Acciones Estratégicas
Procurar que la movilidad y el transporte sean seguros, eficientes y sostenibles, considerando la estructura y el funcionamiento de los asentamientos humanos del cantón y permitiendo la creación y acceso a las oportunidades que las áreas urbanas generan (empleo, servicios, comercio, recreación y cultura).	1. Mejorar la operación y funcionamiento de las redes viales previendo el crecimiento futuro y la integración de nuevos desarrollos a la estructura urbana existente mediante planes viales cantonales. 2. Promover el desarrollo con orientación a los sistemas de transporte público y la movilidad no motorizada.
[...]	
Reglamento de Construcciones, Capítulo I: Disposiciones Generales, Artículo 7.	
Artículo 7. Diseño sostenible. [...]	
Descripción de criterios: [...]	
11. Construcción de infraestructura ciclista externa al proyecto (parqueos para bicicletas y otros): La construcción de infraestructura ciclista se programará de conformidad con lo indicado en el Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de Paraíso, así como los planes de movilidad activa que desarrolle la Municipalidad. (Puntaje 7)	
Características especiales de esta buena práctica:	
Pone de manifiesto el interés de la Municipalidad de Paraíso, el cual se refleja en la normativa, por promover un desarrollo orientado al transporte público y a la movilidad activa, donde pueda desarrollarse infraestructura ciclista de manera progresiva, de la mano con el desarrollo urbanístico del cantón. También se plantea la necesidad de que la Municipalidad cuente con un Plan de Movilidad Activa, que sustente el desarrollo de algunas de los aspectos contemplados en la noma.	
Estado del proceso:	
El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°47, de La Gaceta N°43, del miércoles 6 de marzo del 2024. Disponible en: https://www.muniparaíso.go.cr/articulo/196/plan-regulador-es-un-exito	
Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:	
Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. https://www.desarrolloterritorialcr.com/ Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150. Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com	
Datos de contacto en la Municipalidad:	
Coordinador a.i. Desarrollo Urbano: Ing. Nelson David Montenegro Masis. Tel. 2220-8710. Correo: nmontenegro@muniparaíso.go.cr	

Buena Práctica: Gestión de continuidades viales públicas 29

Lugar de implementación: Cantón de San Pablo, provincia de Heredia.

Descripción del problema y contexto:

San Pablo ha presentado un crecimiento urbanístico vertiginoso en los últimos años. La principal modalidad utilizada ha sido la figura de condominio residencial, la cual no dota de espacio público, ni tampoco permite una extensión del tejido urbano de manera integrada con la trama existente, al no contar con calles públicas. Aunado a esto, el desarrollo urbanístico se ha llevado a cabo a lo largo de las vías existentes, siguiendo una configuración de espina de pescado, dejando predios vacantes “a espaldas” de estos proyectos que, a la postre, representan una oportunidad para conectar y articular las áreas urbanas existentes.

Por otro lado, también ha existido incertidumbre respecto a los mecanismos de los que dispone el municipio para concretar la construcción de nuevas vías públicas, donde se requieren y hay oportunidades para hacerlo, empezando por los medios para adquirir el suelo necesario.

Descripción de la solución:

La política establecida respecto a la gestión de nuevas vías públicas (continuidades viales) pasa por reconocer la naturaleza de “reserva de dominio público” de las vías públicas proyectadas en el mapa oficial del POT. Además, se reconocen los mecanismos para adquirir el suelo necesario, los cuales son: compra, donación, cesión o expropiación.

Se establece la obligatoriedad de que en los proyectos urbanísticos bajo la modalidad de “urbanización” se consideren e incorporen las continuidades viales proyectadas, en vista de que este tipo de proyectos están obligados a ceder área para espacio público. Para los proyectos en condominio, los mismos se limitan en entornos donde están previstas las continuidades (Ver ficha “Identificación y potenciación de áreas de interés para el desarrollo urbano”).

Adicionalmente, también se establecen normas para modificar parcialmente el trazo de la continuidad vial, siempre y cuando se respete la intención de conectar las vías públicas que originalmente se consideraron y también se establecen normas para evitar trazos sinuosos, que no contribuyan al despliegue del tejido urbano en el territorio por urbanizar.

Insumos técnicos utilizados:

- Ortofotos
- Levantamiento de uso del suelo
- Mapa catastral del cantón
- Análisis legal de la normativa y jurisprudencia aplicable
- Análisis de experiencias internacionales en instrumentos de gestión del suelo como el derecho de compra preferente, el reajuste de terrenos, el banco de suelos y los planes parciales.

Normativa donde se incluye la solución:

Sección Segunda. Adquisición, Gestión y Enajenación del Dominio Público Municipal. Artículos 35, 36 y 227.

Artículo 35. Naturaleza de las continuidades viales. Las continuidades viales constituyen reserva de dominio público, para la ampliación futura de la red vial cantonal. En razón de lo anterior, no se consideran calles públicas, y por lo tanto, no le son aplicables las disposiciones sobre segregación o transformación de suelo frente a calle pública, en el tanto no sean habilitadas como consecuencia de dichos procesos, e incorporadas de forma definitiva al dominio público municipal.

Artículo 36. Disposiciones aplicables a propiedades que soportan continuidades viales. A todas aquellas propiedades que soporten continuidades viales de conformidad con lo establecido en el mapa oficial de la municipalidad, se les aplicará las siguientes condiciones:

a) Las propiedades que soportan continuidades, dado el interés público manifiesto en lo que respecta a la ampliación de la red vial cantonal, podrán ser adquiridas por la municipalidad, mediante cualquier forma de adquisición de dominio contemplado en la legislación vigente.

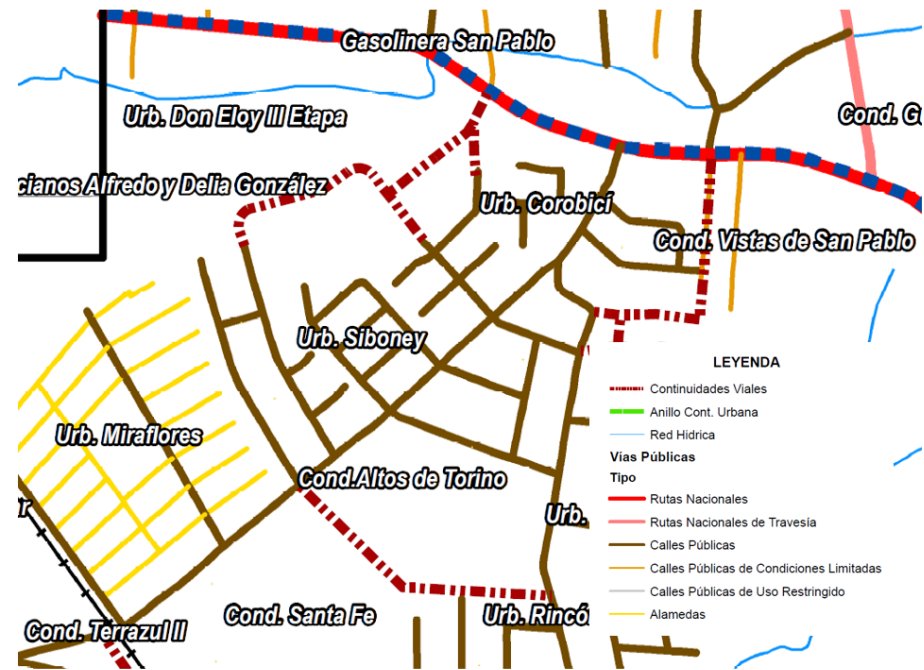
b) De conformidad con los principios y procedimientos previstos en el POT, para la formalización, extensión y consolidación de la red vial municipal, así como del tejido urbano que articula dicha red, se deberá ceder y habilitar la continuidad a favor del dominio público municipal, en aquellos casos donde se lleve a cabo un proceso de urbanización, con el correspondiente sustento técnico, por parte de la municipalidad.

Artículo 227. Jerarquía de las vías públicas proyectadas. Las vías públicas proyectadas del cantón, en lo que se refiere a su jerarquía, respetarán la clasificación establecida en el artículo anterior, no obstante, deberán utilizar para su habilitación y proyección de diseño, el ancho mayor de diseño transversal de la vía dispuesto en los artículos anteriores, de conformidad con lo dispuesto en el mapa de jerarquía de vías públicas proyectadas, el cual se incluye como anexo décimo al POT. En ningún caso estas vías podrán ser de uso privado.

Las vías públicas proyectadas que se indican en el mapa oficial del POT podrán ser modificadas cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

1. El trazo de la vía puede variar si se respeta el punto de inicio, el punto final y si la longitud del nuevo trazo no supera en 1.3 veces el trazo original de la misma.
2. El punto de inicio o el punto final puede variarse si se conectan las mismas vías públicas y se mantiene la afectación sobre las mismas propiedades, que fueron consideradas inicialmente en el planteamiento del POT.
3. Únicamente se permite trasladar la afectación de una vía proyectada de una propiedad a otra, como parte de un planteamiento integral (plan urbanístico detallado) donde se demuestre el consentimiento de los propietarios o la debida compensación, a través de la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Imágenes que ilustran la solución:



En el Mapa Oficial se denota el trazo de las continuidades viales que deberán respetarse (Vías Cantonales Propuestas), en línea en color rojo oscuro donde destaca el punto de inicio y fin de cada una.

Características especiales de esta buena práctica:

- Evita vacíos legales y ambigüedades en la interpretación del Mapa Oficial.
- Permite tener un panorama claro sobre la forma en cómo se concreta una continuidad vial.
- Articula el modelo de ocupación definido en el plan con las cuestiones operativas más específicas.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°34, de La Gaceta N°32, del 20 de febrero del 2024.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Trabajo conjunto del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Municipalidad y el Consorcio GP Experts – Laboratorio de Diseño.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial
Arq. Alejandro Vallejo Rivas. Correo: avallejo@sanpablo.go.cr
Arq. Santiago Baizán Hidalgo. Correo: sbaizan@sanpablo.go.cr

Buena Práctica: Declaración de ciclovías como de alta importancia

30

Lugar de implementación: Cantón de Siquirres, provincia de Limón.

Descripción del problema y contexto:

Culturalmente la bicicleta ha sido un medio de transporte muy popular en el cantón, caracterizado por una topografía plana. Así, se ve la necesidad de procurar mayor seguridad para los ciclistas, para lo cual se deben mejorar las rutas utilizadas por los ciclistas actualmente, definiendo ciclovías formales y ampliar su alcance. Esta acción podría incidir en la disminución de los costos de transporte y de la contaminación ambiental, así como en la mejora de la condición física de las personas, con impactos positivos en su salud, los cuales serían externalidades positivas adicionales a tener en consideración.

Descripción de la solución:

Se propone el diseño y construcción de ciclovías en el cantón, tanto a nivel de la periferia como en el centro, las cuales permitirán conectar el cantón transversalmente y permitiendo un recorrido amigable al ciclista. En el cantón se debe disponer de ciclovías periféricas y en la ciudad de Siquirres. Las ciclovías que se propone construir, para lo que se requiere del visto bueno del MOPT cuando se trata de una carretera es nacional, son las siguientes: i. Al oeste de la Ciudad de Siquirres vía Guácimo (Siquirres-Germania) y cinco kilómetros vía Limón, en la Ruta Nacional 32 (Siquirres – Pacuarito); ii. Una en dos partes, de La Alegría al cruce, y de Portón a Florida; iii. En la avenida 3 de la ciudad de Siquirres, cinco kilómetros vía a El Carmen.

Si el derecho de vía es de 11m y las dimensiones de la calzada lo permitan, la ciclovía será unidireccional y presentará un derecho de vía de 2m.

Normativa donde se incluye la solución:

III. Reglamento de Vialidad y Redes, Capítulo II. Jerarquía vial, derechos de vía y publicidad, Artículo 48.

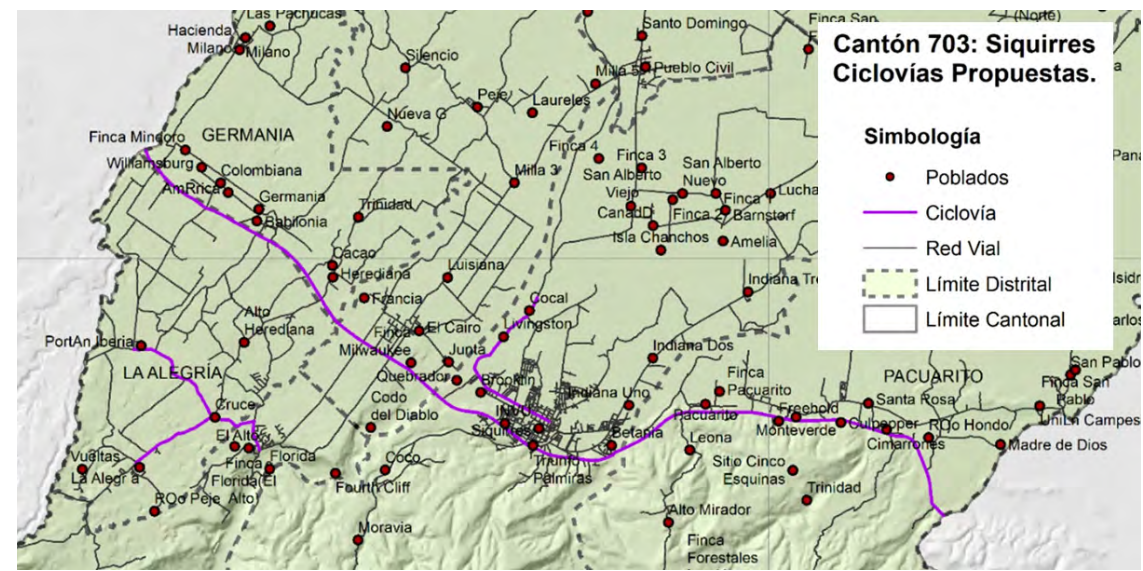
Artículo 48. Otras vías

Ciclovías: Se declaran de alta importancia en el Cantón de Siquirres donde la topografía plana ayuda a que su uso sea muy generalizado fundamentalmente en los sectores populares, ya que además permiten mayor seguridad a los ciclistas, disminuyen la contaminación ambiental, mejoran la condición física, de las personas y disminuyen los costos de transporte. Las ciclovías tendrán una calzada de 2,5 metros.

Se encuentran señaladas en el Mapa de Vialidad, pero también pueden ser implementadas sobre vías cantonales primarias y secundarias; así como en las vías de los cuadrantes urbanos si el derecho de vía es de 11m y las dimensiones de la calzada lo permitan, en este caso, la ciclovía será unidireccional y presentará un derecho de vía de 2m.

[...]

Imágenes asociadas a la buena práctica:



En la imagen se muestra un acercamiento al mapa de ciclovías propuestas para el cantón, las cuales están trazadas en líneas de color magenta. Estas se disponen en la periferia y en la ciudad de Siquirres y tendrán una calzada de 2,5 metros.

Características especiales de esta buena práctica:

El tema se desarrolla a nivel inicial básico, pero se potencia una condición del lugar que, por medio de infraestructura adecuada, puede ser atendida, conservada y potenciada.

Estado del proceso:

El plan regulador fue publicado en el Alcance N°246 de la Gaceta N°221, con fecha del 18 de noviembre del 2022.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Programa para la Promoción de la Gestión y del Ordenamiento del Territorio de la Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional (PROGOT-UNA). <https://www.progot.una.ac.cr/>
 Correo: progot@una.cr
 Contacto: Lidia Orias Arguedas. Correo: lidia.orias.arguedas@una.cr. Cel. 8348-9282.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Encargado de Desarrollo Control Urbano: Arq Álvaro Ramírez Ruiz.
 Tel. 2768-6266 ext.148. Correo: alvaroramirez@siquirres.go.cr



Renovación urbana



La renovación urbana se define en la Ley de Planificación Urbana, en su capítulo sexto, como el proceso de mejoramiento o rehabilitación de áreas degradadas o subutilizadas en las ciudades, que permite revitalizar el espacio urbano, mejorar su funcionalidad y atractivo, por medio de la rehabilitación de edificios históricos, la mejora de la infraestructura y la creación de espacios públicos, entre otras posibilidades, promoviendo un entorno urbano más dinámico y accesible.

31

Cantón de Montes de Oca, provincia de San José.

Descripción del problema y contexto:

Se presentan áreas con cierto grado de deterioro en el cantón con un potencial para la renovación urbana, misma que debe incentivarse de algún modo para que los propietarios encuentren ventajas en implementar ciertas estrategias que contribuyan a dicha renovación.

Descripción de la solución:

Se generó un incentivo para que, en el caso de utilizar los lotes en zonas residenciales para procesos de regeneración urbana, se pudieran construir 2 pisos adicionales al límite máximo permitido para la zona, según el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo. Para ello se generaron una serie de condiciones para poder implementar el incentivo, las cuales quedaron plasmadas en este mismo Reglamento.

Insumos técnicos utilizados:

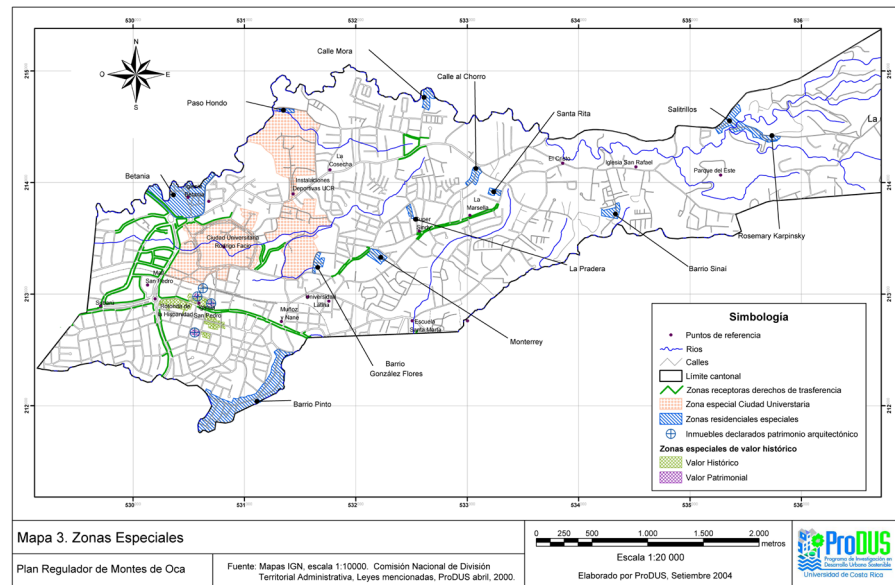
- Visitas de campo
- Análisis de topografía
- Estudios de escorrentía
- Análisis de catastro
- Recomendaciones generadas por especialista en conservación de suelos

Normativa donde se incluye la solución:

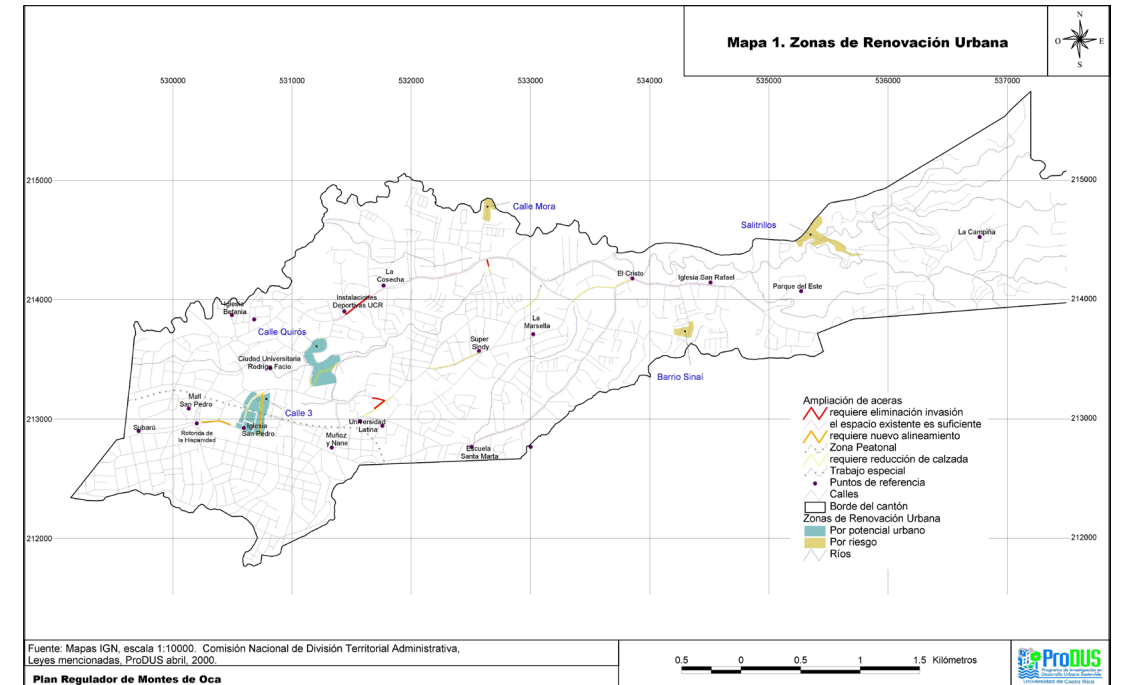
Reglamento de Zonificación, Título 4 Alturas permitidas, Capítulo 26 Regulaciones en alturas, Artículo 79.

Artículo 79. En el caso de zonas especiales la altura máxima permitida será de dos pisos u ocho metros de altura, excepto si es Zona de Renovación Urbana, caso en que se permitirán 4 pisos o catorce metros si el lote se va a utilizar para este fin, siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados en los artículos 76 y 77 de este Reglamento. Ver Título 8 Zonas Especiales de este Reglamento.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



La imagen corresponde al Mapa de Zonas Especiales del Plan Regulador de Montes de Oca.



La imagen es un acercamiento al Mapa de Renovación Urbana.

Comparando ambas imágenes puede verse los sitios donde aplica la buena práctica comentada.

Características especiales de esta buena práctica:

Es una práctica pionera, si se considera que su autoría es del año 2006, donde se manifiesta una zonificación más dinámica del territorio

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr. Teléfono: 2511-2777.

Datos de contacto de la Municipalidad:

Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera.
Correo: sspera@montesdeoca.go.cr

Buena Práctica: Incentivos para la regeneración y repoblamiento urbano 32

Lugar de implementación: Cantón de San José, provincia de San José.

Descripción del problema y contexto:

A finales de la década de 1990 se detectó un decrecimiento de la población en los 4 distritos centrales de San José (tasa de decrecimiento de hasta un -0,4%). Este fenómeno se manifestó, primero, con la desocupación de viviendas y, progresivamente, el paso de viviendas a otras actividades como comercio, servicios y oficinas, entre otros. Posteriormente, empezó a darse una desocupación y un decaimiento de la actividad constructiva. Todo ello incidía en la pérdida de competitividad con respecto a otros lugares del GAM, que crecían en población y actividades comerciales y de servicio.

Por otra parte, los proyectos inmobiliarios que se desarrollaban carecían de un enfoque de renovación urbana, donde no contribuían a mejorar el entorno urbano y el espacio público de la ciudad.

El Decreto N°31730-MIDEPLAN-MIVAH (3/febrero/2004), se establece para crear el “Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José”, para los cuatro distritos centrales de San José, que busca “... conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y las facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar general.”.

Posteriormente, se reforma con el Decreto N°42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH (20/diciembre/2019), cambiando el nombre del programa por “Programa de Renovación Urbana Repoblamiento del Cantón de San José” el cual aplica a los 11 distritos.

Pese a lo anterior, se vuelve necesario complementar dicho decreto a través del plan regulador, el cual la Municipalidad de San José refiere como los Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU), para definir los parámetros que aplican para la obtención de incentivos.

Descripción de la solución:

Para llevar a cabo la Renovación Urbana y Repoblamiento, del cantón de San José, es fundamental acompañar la parte programática de una obra pública con normas que regulen los proyectos inmobiliarios a los que se les otorgaba licencia de construcción en el cantón de San José, a fin de orientarlos a un desarrollo más armoniosos con el entorno, reduciendo impactos ambientales en su puesta en marcha. Para ello se definieron un conjunto de parámetros en los RDU, para calificar los proyectos que buscan obtener los incentivos disponibles. No obstante, antes de otorgar estos beneficios los desarrolladores deben de cumplir con una serie de aspectos que buscan la sustentabilidad del edificio y la mejora del espacio público en su entorno, como:

- Sistemas de ahorro de agua y energía.
- Sistemas de climatización natural.
- Implementación de paredes y techos verdes.
- Arborización.
- Implantación de elementos artísticos.
- Aporte de espacio para el uso público.

Así, en los RDU se define un artículo donde se desarrollan los elementos relacionados con la Regeneración y Repoblamiento Urbano del cantón y los beneficios o incentivos disponibles, mismos que deben ser aprobados previamente por la Comisión de Repoblamiento, establecida por medio del decreto ejecutivo mencionado antes.

Insumos técnicos utilizados:

- Proceso de reformas a los Reglamentos de Desarrollo urbano del cantón San José.
- Consulta a la sociedad civil y desarrolladores inmobiliarios.
- Audiencia pública.

Normativa donde se incluye la solución:

Reglamento de Disposiciones Generales, Capítulo III Intervención municipal en la regulación y promoción del desarrollo urbano, Sección I Formas y Zonas de Intervención, Artículo 13. Regeneración y Repoblamiento Urbano (RRU)

Artículo 13. Regeneración y Repoblamiento Urbano (RRU). En coincidencia con el Decreto N°31730-MIDEPLAN-MIVAH del 3 de febrero del 2004 y su reforma con el Decreto N°42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH del 20 de diciembre del 2019, se declaran los 11 distritos del cantón San José como territorio de Regeneración y Repoblamiento Urbano.

[...]

13.1.4. Incentivos. A fin de favorecer estos proyectos, la Municipalidad de San José tendrá por incentivos las siguientes acciones:

- a. Las dependencias encargadas de emitir las autorizaciones de dichos proyectos darán un trámite más expedito a las solicitudes y gestionará lo correspondiente ante otras instituciones involucradas, a fin de agilizar los tiempos de su respuesta.
- b. El impuesto de construcción se reducirá hasta un 0.01% del valor de la obra.
- c. La MSJ priorizará dentro de los planes de inversión pública y de mejora de sus servicios, la zona donde se ubica el proyecto, además coordinará con otras instituciones aspectos de mejoramiento de ésta.
- d. Los valores de Coeficiente del Aprovechamiento del Suelo (CAS), definidos en la Tabla 2 “Valores de los Coeficientes de Aprovechamiento del Suelo (CAS)”, podrán variarse a favor del proyecto, por parte de la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento, de acuerdo con la Tabla 1. Incentivos porcentuales de edificabilidad según condición y zona, conforme al desglose de las siguientes condiciones:
 - Dotación de sistemas más eficientes para el manejo de aguas (SEA). Busca la instalación de sistema eficientes en aguas pluviales, residuales y ahorro en el suministro de agua potable.
 - Dotación de sistemas más eficientes de consumo eléctrico (SEE). Busca que se incorporen en los proyectos sistemas energéticos eficientes y de climatización que disminuyan el consumo eléctrico.
 - Movilidad Sostenible (MS). Conforme las políticas de carbono neutral que promueve el Estado y el Municipio, en busca de mejorar la calidad y movilidad urbana, se promueve la incorporación de espacios de estacionamiento para bicicletas y vehículos 100% eléctricos con puestos de recarga, adicionales a los que se establecen en la Ley N°9660 Movilidad y Seguridad Ciclista; Ley N°9518 Incentivos y promoción para el transporte eléctrico; y otras normas que regulen este la movilidad.

- Diseño arquitectónico integrado al espacio público (DAI). Se promueve que los proyectos contemplen en sus diseños arquitectónicos elementos paisajísticos con funcionalidad ecológica que se integren al entorno inmediato; instalando elementos verdes en: muros, paredes de fachada, techos o azoteas, ya sea de forma individual o combinada, al menos en una tercera parte de su superficie.

- Arborización sobre la vía pública peatonal (AVP). Se refiere a la plantar especies forestales en un mínimo de 80 metros al frente del proyecto. Las especies por plantar deben contar con el aval o criterio técnico de la Sección de Parques y Arboricultura Urbana. En caso de que el espacio ya se encuentre arborizado o no cuente con las condiciones para realizarlo, éste podrá ser permutado preferiblemente en un radio de 200 metros alrededor del proyecto, o bien en cualquier otro espacio del cantón que lo requiera, previa valoración de la Dirección de Desarrollo Urbano.

- Arte Urbano (AUb). Consiste en la integración al proyecto de nuevos elementos de arte urbano (muralismo y/o elementos escultóricos), como también, la posibilidad de restaurar y/o dar mantenimiento a obras existentes. En caso de desarrollos en propiedades esquineras, dichos elementos escultóricos (nuevos) deben ubicarse al menos en una de sus esquinas. Los murales podrán integrarse a una de las fachadas o paredes del inmueble que se proyecten a la vía pública con un área mínima de 50m².

De no existir la posibilidad de integrar estos elementos artísticos al inmueble, esta área podrá ser permutada preferiblemente en un radio de 200 metros alrededor del proyecto; o bien, en cualquier otro espacio del cantón que lo requiera; esto aplicaría también para la posibilidad de la restauración y/o mantenimiento de elementos existentes.

- Habilitación del Espacio Público (HEP). Para optar por este incentivo del área total de la finca, se debe habilitar un mínimo de ésta al uso público de la siguiente manera.

- Para todo el cantón, con excepción de las Zonas de Interés Socioeconómico, Cultural y Turístico (ZISECT), deberá destinar como mínimo un 10% del área total de la finca.

- En las centralidades de Distrito de Innovación T24 (DI-T24) y Centro Histórico (CHSJO), deberá destinar como mínimo un 12% del área total de la finca. Para el caso del CHSJO, existe la posibilidad de permutar "HEP" a otro sitio del cantón, de acuerdo con lo indicado en el inciso 10.2.2.2. del presente Reglamento. {Ver otra ficha de la MSJ}

- En la centralidad de González Víquez (GV), deberá destinar como mínimo un 15% del área total de la finca. Este espacio deberá ubicarse frente a la vía pública, y destinarse para áreas verdes, parques, jardines, plazoletas o similares; integradas estrictamente al uso público a través de las aceras o vías peatonales, entendiendo que dentro este porcentaje se encuentran contemplados los retiros frente a vía pública establecidos por ley. Estos espacios no deben estar destinados para actividades privativas (áreas de mesas y/o publicidad relacionada a establecimientos comerciales particulares, otras).

Todo lo anterior, bajo la coordinación y valoración del Departamento de Servicios Culturales.

Para las condiciones anteriores, el desarrollador presentará a la Sección de Permisos de Construcción, previo a ser presentado ante a la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento, memoria de cálculo donde se demuestren los beneficios y ventajas de los sistemas de energía y consumo de agua propuestos, sobre otros existentes en el mercado; así también, se deberá presentar memoria descriptiva de las intervenciones que se hagan en cuanto a las variables ambientales, culturales y paisajísticas del proyecto como aporte al espacio público.

La siguiente tabla resume los valores porcentuales de incentivo de edificabilidad asignados a cada una de las condiciones según zona:

Tabla 1. Incentivos de Edificabilidad según condición y zona. (Valores porcentuales)				
Condiciones	Todo el cantón, con excepción de las zonas ZISECT	Zonas de Interés Socio-Económico, Cultural y Turístico (ZISECT).		
		Centralidades		
		Distrito de Innovación T24 (DI-T24)	Centro Histórico (CHSJO)	González Víquez (GV)
SEA	1.0	1.5	1.0	1.5
SEE	1.0	1.5	1.0	1.5
MS	1.0	2.0	1.0	2.0
DAI	4.0	5.0	5.0	5.0
AVP	4.0	5.0	5.0	5.0
AUb	4.0	5.0	5.0	5.0
HEP	10.0	15.0	12.0	15.0
% total de edificabilidad	25%	35%	30%	35%

Características especiales de esta buena práctica:

Se considera que con ella se logrará el desarrollo de proyectos ambientalmente aceptables y con certificación de sustentabilidad; una renovación urbana a través de nuevos espacios para el uso público, con arborización y arte urbano y la generación y captura de plusvalías.

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°257, de La Gaceta N°237, del 21 de diciembre del 2023. Disponible en:

https://www.msj.go.cr/docu/Paginas/Reglamentos_Desarrollo_Urbano.aspx

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

El Plan Regulador fue elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San José.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Dirección de Desarrollo Urbano. Geog. Luis Mauricio Vega Ramírez.

Teléfono: 2547-6707. Correo: mvegar@msj.go.cr

Buena Práctica: Zonas de Intervención para la Renovación Urbana		33
Lugar de implementación:	Cantón de San José, provincia de San José.	
Descripción de la situación y contexto:		
De acuerdo con el Diagnóstico Cantonal 2020, e información de otras fuentes (programas y proyectos a nivel regional y local) se han identificados sitios importantes que requieren de intervención urbanística, ya sea a través de un proceso de renovación o de control urbano, que contribuya a mejorar la ciudad y sus entornos. Los anteriores Reglamentos de Desarrollo Urbano (RDU) no incluían un recurso de este tipo, existiendo un vacío con la parte programática del Plan de Desarrollo Municipal.		
Descripción de la solución:		
Se incluyó en los RDU normativa sobre Zonas de Intervención para la Renovación Urbana, donde se identifican y caracterizan, entendiendo que requieren de una reintervención o tratamiento urbanístico diferenciado, para las cuales se han definido una serie de criterios y condiciones para orientar las intervenciones en dichas zonas. Asimismo, se acompaña la norma de un conjunto de mapas temáticos, disponibles en la página web de la Municipalidad, que incluyen: Unidades Geográficas de Renovación para la Intervención Urbana; Zonas de Control Especial y de Renovación Urbana; Zonas de Amenazas a Deslizamientos e Inundaciones; Índice de Fragilidad Ambiental Integrado - Agrupación por Limitantes Técnicas y Barrios.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Proceso de reformas a los Reglamentos de Desarrollo urbano del cantón San José. - Consulta a la sociedad civil y desarrolladores inmobiliarios. - Audiencia pública.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Disposiciones Generales, Capítulo III Intervención municipal en la regulación y promoción del desarrollo urbano, Sección I Formas y Zonas de Intervención, Artículo 10. {Nota: dado que este artículo es muy largo, se incluirán solamente algunas partes. El uso de este símbolo “[...]” es para indicar que hay texto no citado} Artículo 10. Zonas de intervención para la Renovación Urbana (ZIRU). Son aquellas áreas que por sus características particulares se someten a regulaciones especiales de acuerdo a la Ley 4240 Planificación Urbana; en los RDU se distinguen, para los fines de aplicación de sus normas y desarrollo de programas, planes y proyectos, a través de las Unidades Geográficas de Renovación para la Intervención Urbana y Zonas de Control Especial y de Renovación Urbana. 10.1. Unidades Geográficas de Renovación para la Intervención Urbana (UGRIU). Están dados en el cantón San José por medio de cuatro formas de intervención: la competitividad territorial para rehabilitar, remodelar, regenerar las áreas urbanas disfuncionales, o conservar las mismas. Estos planes deben cumplir con las disposiciones de altura, densidad, y uso de la tierra, entre otros, dispuestos en la presente normativa.		

Dichas formas de intervención se pueden identificar en los mapas de: “Unidades Geográficas de Renovación para la Intervención Urbana del cantón San José” y que se detallan en el de “Zonas de Control Especial y de Renovación Urbana del cantón San José” de la siguiente manera:

a. Rehabilitación Urbana. Abarca el Centro Histórico, las zonas de control especial y de renovación urbana y las áreas de interés patrimonial y turístico, así como algunos ejes viales donde se proponen paseos peatonales y bulevares, además, de la zona de influencia inmediata a la línea del ferrocarril por ser ésta un corredor público masivo que estructura el desarrollo urbano orientado al transporte, rehabilitando el eje ferroviario en sus principios de movilidad (caminar, pedalear, transportar, conectar), de planificación (mezclar, densificar, compactar, cambiar), ambientales y de foresta (reforestar, paredes verdes, ornato), tal como se detalla en el Artículo 10, incisos 10.2.1. y 10.2.2.2., del “Reglamento 1 Disposiciones Generales”.

b. Remodelación Urbana. Comprenden en su mayoría a los asentamientos humanos informales que se encuentran dispersos en el cantón, con la particularidad de que gran parte de ellos están ubicados en terrenos marginales próximos a los cuerpos de agua (ríos, quebradas), con carencias de servicios básicos, algunos de ellos localizados en sitios con fuertes pendientes y con presencia de amenazas por deslizamientos e inundación principalmente. Además, estos asentamientos se caracterizan por tener una variabilidad en cuanto a tamaño, cantidad de habitantes, composición social, e incluso estructura económica. En referencia a la atención de este tipo de invasiones, se considera el Artículo 10, inciso 10.2.4., del “Reglamento 1 Disposiciones Generales”, la aplicación de normas excepcionales para la regularización y formalización de estos espacios urbanos.

c. Regeneración Urbana. Estas zonas están fundamentadas en el Decreto N°42154-MIDEPLAN-MOPT-MCJ-MIVAH del 20 de diciembre del 2019 y contemplan las centralidades del Distrito de Innovación T-24 y González Víquez. Las principales intervenciones o proyectos públicos que se proponen impulsar para esta zona por parte de la municipalidad y del Gobierno Central se basan en: mejoramiento de las vías vehiculares y peatonales; mejora y ornato del paisaje urbano; mejoras en la infraestructura; gestión para fomentar procesos de economía naranja; reactivación económica, sociocultural, ambiental; y concentración de instituciones de gobierno; promoviendo nuevas edificaciones en altura con usos mixtos, tal como se detalla en el Artículo 10, incisos 10.2.2.1 y 10.2.2.3, del “Reglamento 1 Disposiciones Generales”.

d. Conservación Urbana. Corresponden a todos los terrenos o predios que comparten márgenes de ríos y quebradas, que están regulados por zonas de protección de río de 10 o 50 m., según la gradiente del terreno. Entre ellas se pueden encontrar, en general, corredores biológicos interurbanos, áreas de protección de cuerpos de agua, parques y otros espacios verdes, que constituyen áreas ambientalmente frágiles, tal como se detalla en el Artículo 10, inciso 10.2.3, del “Reglamento 1 Disposiciones Generales”. En el cantón San José se identifican en los ríos Virilla, Torres, María Aguilar, Tiribí; así como las quebradas Rivera, Ocloro, Lantisco, Bribrí, Chapuí y otros cauces menores.

10.2. Zonas de Control Especial y de Renovación Urbana (ZCERU). Comprenden todas aquellas áreas de interés o estratégicas para el desarrollo urbano del cantón, que buscan lograr la integración e identidad urbanística, fomentando la vocación y características históricas, patrimoniales, culturales, socioeconómicas, turísticas y ambientales. Estas zonas se identifican a través de las Áreas de Interés Patrimonial y Turístico (AIPT); Áreas de Interés Socio-Económico y Cultural (AISEC), Áreas Ambientalmente Frágiles (AAF), Asentamientos Humanos Informales (AHI) y Urbanizaciones Irregulares No Recibidas (UR-INR).

10.2.1. Áreas de Interés Patrimonial y Turístico (AIPT). [...] Las regulaciones que se establecen para estas áreas se aplican a fachadas, alturas, construcciones y/o remodelaciones, control de la publicidad, proyectos de mejoramiento de espacios públicos, reforestación, y la reactivación de edificios total o parcialmente desocupados. [...]

10.2.2. Áreas de Interés Socio-Económico y Cultural (AISEC). Son espacios estratégicos para el desarrollo de la ciudad, que se definen y delimitan en el Plan 4D 2050: "Plan Maestro de Regeneración Urbana y Reconversión Productiva de los cuatro distritos centrales de San José", que corresponden a los predios ubicados en las centralidades de: Centro Histórico de San José (CHSJO), Distrito de Innovación –T24 (DI-T24), y González Víquez. [...]

10.2.2.1. Distrito de Innovación T24 (DI-T24). Es un territorio que comprende parte de los distritos Hospital, Merced y Mata Redonda [...]

El DI-T24 es el territorio seleccionado para la promoción, coordinación y ejecución de estrategias y proyectos de desarrollo local, cuyos componentes se vinculen a la innovación urbanística, económica, social, tecnológica y educativa, con el fin de convertir a la ciudad de San José en un ecosistema de emprendimiento e innovación de nivel internacional. [...]

En inversiones o desarrollos constructivos en altura, con más de 100 espacios de parqueos o mayores a 3.000 m² de construcción, se deberá contemplar dentro del diseño constructivo, un mínimo del 15% de uso mixto (vivienda, comercio, servicios u oficinas).

Los proyectos que requieran evaluación de impacto ambiental, la huella constructiva no debe de exceder el 88% del área del lote; por lo que el 12% restante, debe de ser para usos de áreas verdes, parques, plazas, jardines, calles y aceras, que se integren sin restricción al espacio público inmediato; mismas que deben permitir la permeabilidad del suelo, ya sea por medio de diseño del espacio público, que integre un porcentaje tal de zona verde y arborización, o, por medio de la implementación de materiales y/o pavimentos permeables en el diseño de plazoletas o similares.

Las inversiones que se desarrollen dentro de esta área, preferiblemente deben contar con una certificación de sustentabilidad, o bien, una declaración jurada emitida por el propietario ante notario público donde se acredite la instalación de sistemas de ahorro de agua, energía, edificios con una calidad interna del ambiente, procesos constructivos eficientes y sostenibles, y un diseño arquitectónico que esté destinado a la inclusión del espacio público. En caso de determinarse incumplimiento a las características de sostenibilidad mediante las cuales se otorgaron los incentivos, tendrá que asumir la diferencia del monto del impuesto de construcción correspondiente.

Cuando un proyecto destine como mínimo un 12% a áreas con destino público, y cumpla con la condición de sustentabilidad indicada en el párrafo anterior, puede optar por los incentivos de edificabilidad de hasta un 35% de área máxima de construcción (AMC) de acuerdo con la Tabla 1. "Incentivos porcentuales de edificabilidad según condición y zona" descrita en el Reglamento 1 apartado 13.1.4. incisos b y d. [...]

10.2.2.2. Centro Histórico (CHSJO). Se ubica dentro de los cuatro distritos centrales de la ciudad de San José: Carmen, Merced, Hospital y Catedral, delimitado al norte por la avenida 7, al sur por la avenida 10, al este por calle 9 y al oeste por calle 12; se caracteriza por su importancia histórica, patrimonial, turística y cultural. [...]

En inversiones o desarrollos constructivos en altura, con más de 100 espacios de parqueos o mayores a 3.000 m² de construcción, se deberá contemplar una huella constructiva no mayor al 88% del área del lote; por lo que el 12% restante debe ser para usos de áreas verdes, plazas, calles y aceras que se integren sin restricción al espacio público inmediato; mismas que deben permitir la permeabilidad del suelo, ya sea por medio de diseño del espacio público, que integre un porcentaje tal de zona verde y arborización, o, por medio de la implementación de materiales y/o pavimentos permeables en el diseño de plazoletas o similares. [...]

Cuando un proyecto destine como mínimo un 12% a áreas con destino público, y cumpla con la condición de sustentabilidad indicada en el párrafo anterior, puede optar por los incentivos de edificabilidad de hasta un 30% de área máxima de construcción (AMC) de acuerdo con la Tabla 1. "Incentivos porcentuales de edificabilidad según condición y zona" descrita en el inciso 13.1.4. apartado "d" del presente Reglamento. También puede optar por los incentivos fiscales, mencionados en este inciso apartado "b" y otros.

En caso de que el proyecto en cuestión esté limitado por área, se podrá permutar estas áreas a otro sector del CHSJO o incluso del Cantón; o bien hacer una renovación urbana en áreas públicas ya existentes que así lo requieran, previa aprobación del Municipio. Para optar por la posibilidad de permuta, el desarrollador debe presentar la solicitud ante la Sección de Permisos de Construcción; ésta a su vez, solicitará criterio técnico a la Dirección de Desarrollo Urbano para la valoración de los casos particulares en cuestión, previo a que el expediente completo sea presentado ante la Comisión Interinstitucional de Regeneración y Repoblamiento quien será el ente encargado de brindar una resolución final. [...]

10.2.2.3. González Víquez (GV). Esta zona responde a la regeneración y revitalización urbana del sector Pacífico – González Víquez, incluyendo el proyecto "Ciudad Gobierno", como un nuevo centro de instituciones gubernamentales, el cual pretende la construcción de un complejo de edificios en las inmediaciones del actual MOPT. [...]

En inversiones o desarrollos constructivos en altura, con más de 100 espacios de parqueos o mayores a 3.000 m² de construcción, se deberá contemplar dentro del diseño constructivo, un mínimo del 15% de uso mixto (vivienda, comercio, servicios y oficinas).

Los proyectos que requieran evaluación de impacto ambiental, la huella constructiva no debe de exceder el 85% del área del lote; por lo que el 15% restante, debe de ser para usos de áreas verdes, parques, plazas, jardines, calles y aceras, que se integren sin restricción al espacio público inmediato; mismas que deben permitir la permeabilidad del suelo, ya sea por medio de diseño del espacio público, que integre un porcentaje tal de zona verde y arborización, o, por medio de la implementación de materiales y/o pavimentos permeables en el diseño de plazoletas o similares.

[...]

Cuando un proyecto destine como mínimo un 15% a áreas con destino público, y cumpla con la condición de sustentabilidad indicada en el párrafo anterior, puede optar por los incentivos de edificabilidad de hasta un 35% de área máxima de construcción (AMC) de acuerdo con la Tabla 1. "Incentivos porcentuales de edificabilidad según condición y zona" descrita en el inciso 13.1.4. apartado "d" del presente Reglamento. También puede optar por los incentivos fiscales, mencionados en este inciso apartado "b" y otros.

10.2.3. Áreas Ambientalmente Frágiles (AAF). Son espacios geográficos que se muestran en el Mapa “Índice de Fragilidad Ambiental Integrado del cantón San José - Agrupación por Limitantes Técnicas”, que en función de sus condiciones de geopotitud, capacidad de uso de la tierra, ecosistemas que lo conforman y su particularidad socio-cultural, presenta una capacidad de carga restringida, y con algunas limitantes técnicas, que previamente fueron evaluadas por el IFA y los Alcances Ambientales y deberán ser consideradas para su uso en actividades humanas. También comprende, áreas para las cuales el Estado haya emitido un marco jurídico especial de protección, resguardo o administración, en virtud de sus características ambientales.

10.2.3.1. Áreas de Protección de Ríos (APR). Son aquellas aledañas a los ríos, sujetas a restricciones de uso, con el fin de preservarlas y crear un sistema natural de aireación, escorrentía y diversidad biológica de la ciudad. El área de protección de ríos se sustenta según la Ley Forestal N°7575, para regular la construcción, con el fin de preservar y mejorar las condiciones del recurso hídrico del cantón San José. [...]

En estas áreas de protección, aun cuando sea de propiedad privada, por ser su objetivo la conservación y la protección del área natural, de los suelos, del agua, y sobre todo la seguridad humana, se permite únicamente, respetando criterios técnicos y jurídicos que regulen la materia, el uso forestal, jardines y parques lineales y pluviales, recreativos con sus facilidades, tales como pavimentos para veredas, aceras, senderos, iluminación para seguridad e instalaciones de riego, drenajes pequeños, obras civiles hidráulicas y geotécnicas, para la protección de laderas y taludes, mitigación de riesgos conservando su cobertura vegetal. Todos los demás usos y actividades no serán permitidos. [...]

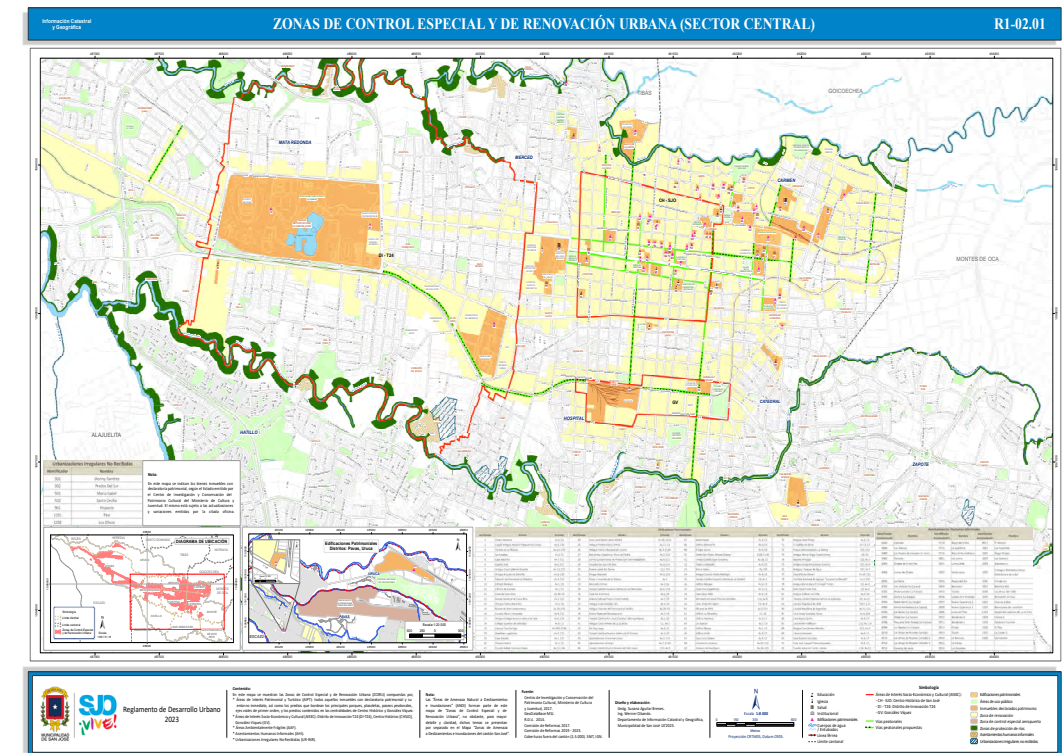
10.2.4. Asentamientos Humanos Informales (AHI). Esta zona se compone de terrenos públicos y privados ocupados ilegalmente por vivienda informal, los cuales deben ser sometidas a la regularización o formalización a través de: políticas, estrategias y/o procesos de renovación urbana para su intervención; así mismo, podrá aplicarse norma excepcional y/o experimental según el plan de renovación presentado por las instituciones competentes. Estos se identifican en el Mapa “Zonas de Control Especial y de Renovación Urbana del cantón San José”.

Por otra parte, la MSJ acompañará a las instituciones rectoras en materia de vivienda y asentamientos humanos, en cualquier iniciativa de regularización y formalización en estas zonas, siempre y cuando cumplan con el Plan de Mejoramiento Urbano establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. [...]

10.2.4.2. Aplicación de norma excepcional y/o experimental (variación de la norma). Se considera norma experimental y/o experimental al reajuste o disminución de los requisitos establecidos dentro de este cuerpo normativo, esta excepción será aplicable solo en asentamientos humanos informales, así declarados por el Gobierno Central, con la intención de regularizar la tenencia de la propiedad como parte de una propuesta interinstitucional. Este reajuste de norma debe tener un fundamento jurídico y técnico que justifique del porque se realizó la variación a la norma con forme lo indica el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU.

La norma excepcional para estos asentamientos se aplicará siempre que contenga un plan de renovación urbana realizado por las instituciones competentes. [...]

Imágenes que ilustran la solución:



Mapa de Zonas de Control Especial para la Renovación Urbana del sector central.

Características especiales de esta buena práctica:

Se considera que con ella se logrará priorizar y dirigir mejor la inversión pública, sobre sitios que han sido estudiados de previo y que requieren de un proceso de renovación urbana, de acuerdo con los intereses y políticas de la institución. Además, para el control urbano y la tramitología de permisos de construcción y patentes, es fundamental el tener identificados los sitios o los espacios de fragilidad ambiental.

Detalles de publicación:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°257, de La Gaceta N°237, del 21 de diciembre del 2023. Disponible en:

https://www.msj.go.cr/docu/Paginas/Reglamentos_Desarrollo_Urbano.aspx

Equipo a cargo la formulación del plan regulador:

La modificación de los RDU fue realizada por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San José

Datos de contacto en la Municipalidad:

Dirección de Desarrollo Urbano. Geog. Luis Mauricio Vega Ramírez.

Teléfono: 2547-6707. Correo: mvegar@msj.go.cr

Buena Práctica:		Incentivos e instrumentos de gestión del suelo para la renovación urbana	34
Lugar de implementación:		Cantón de Siquirres, provincia de Limón.	
Descripción del problema y contexto:			
Existen en el cantón diversas áreas con características que las hacen propicias para impulsar una renovación urbana que permita mejorar ciertas condiciones y características. Sin embargo, se hace necesario establecer incentivos para impulsar la transformación que se requiere, en particular en lo que se refiere a las áreas privadas que pueden integrar estas zonas de renovación urbana.			
Descripción de la solución:			
Se crea la posibilidad de que la Municipalidad implemente incentivos y el uso de instrumentos de gestión del sueño urbano en proyectos de renovación urbana, en los cuales podría concederse mayores aprovechamientos urbanísticos (mayor cobertura, aprovechamiento de suelo, altura, densidad, edificabilidad) o aplicar la simplificación de trámites o la exoneración parcial o total de impuestos municipales), para incentivar su desarrollo.			
Los proyectos donde aplicarían estos incentivos deben estar en zonas de Renovación Urbana. Se deben mencionar algunas prácticas, incentivos e instrumentos de Gestión del Suelo. Esto deberá ser reglamentado apropiadamente por la Municipalidad, de previo a su implementación.			
Insumos técnicos utilizados:			
- Reglamento de Renovación Urbana del INVU. - Diagnóstico Territorial.			
Normativa donde se incluye la solución:			
XXXVI. Reglamento de Renovación Urbana, Artículo 64 a 66.			
Artículo 64. Incentivos. La Municipalidad podrá establecer incentivos en la forma de mayores aprovechamientos urbanísticos, simplificación de trámites o bien cualquier otra condición favorable para la construcción de los proyectos a ser desarrollados en las áreas de Renovación Urbana, estas prácticas incentivables serán incluidas como parte de las normas programáticas de los proyectos de Renovación Urbana y serán definidas de previo por la Municipalidad, algunas de estas prácticas serán:			
i. Integración de predios que permita un uso más intensivo del suelo. ii. Donación de terrenos a la municipalidad. iii. Restauración de inmuebles patrimoniales. iv. Por mayores cesiones de espacio público, ensanchamiento de aceras. v. Por el cumplimiento de accesibilidad para las personas con discapacidad. vi. Por integrar cauces de ríos y quebradas al proyecto. vii. Por proveer vías de alta calidad peatonal y paisajística. viii. Por construir proyectos de uso mixto, que incluya vivienda en áreas centrales de las ciudades, o bien convertir un uso no residencial en residencia o de uso mixto en áreas centrales de las ciudades. ix. Por construir equipamiento social de educación o salud donde no se presente la oferta. x. Por eliminar actividades no permitidas o no conformes o bien condicionadas. xi. Por cambiar el uso del suelo para la instalación de equipamiento social. xii. Por la implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua, entre otros.			

Artículo 65. Definición de incentivos. Ante la realización de una o varias de las prácticas incentivables establecidas en el artículo anterior, el gobierno municipal podrá determinar, previa verificación de la normativa aplicable para cada caso concreto y la capacidad de carga del sector, la posibilidad de que se utilicen uno o varios de los siguientes incentivos en los planes proyecto:

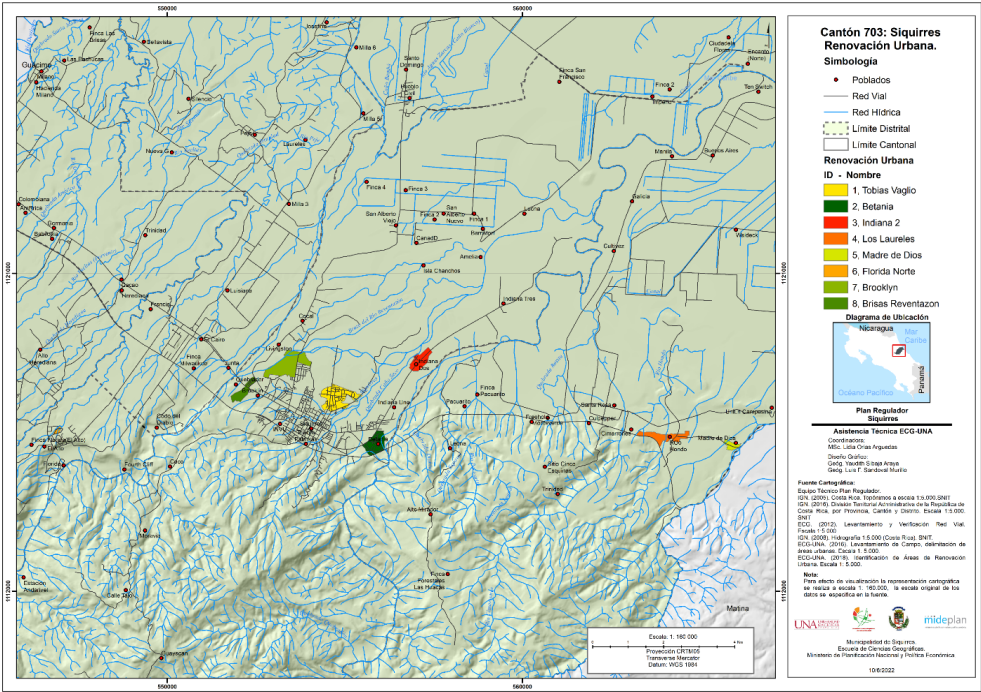
- 1) Mayor cobertura.
- 2) Mayor aprovechamiento de suelo.
- 3) Mayor altura.
- 4) Mayor densidad.
- 5) Mayor edificabilidad.
- 6) Simplificación de trámites.
- 7) Exoneración parcial o total de impuestos municipales.

Artículo 66. Instrumentos de gestión del suelo urbano. Para la aplicación de la renovación urbana el gobierno municipal utilizará algunos de los siguientes instrumentos de Gestión del Suelo:

- 1) Prácticas Incentivables.
- 2) Concesión de Potencial Edificable por Inversión en Espacio Público.
- 3) Reajuste de Terrenos.
- 4) Constitución de Sociedades Públicas de Economía Mixta para la Renovación Urbana.
- 5) Contribuciones especiales.

Previo a su aplicación, el gobierno municipal reglamentará dichos instrumentos y establecerá una metodología de aplicación, tomando en consideración lo indicado en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU que se encuentre vigente.

Imágenes asociadas a la buena práctica:



La imagen es una acercamiento al Mapa de Renovación Urbana de Siquirres, donde se definen las zonas en las que aplican Incentivos e instrumentos de gestión del suelo (Arts. 64-66).

Características especiales de esta buena práctica:

El Plan Regulador define la posibilidad de aplicar incentivos por parte del municipio y utilizar instrumentos de gestión del suelo para promover la renovación urbana, con lo cual queda abierta la posibilidad de que los desarrolladores privados puedan aprovechar para darle mayor viabilidad a sus proyectos. No obstante, la municipalidad deberá formular la reglamentación específica de dichos instrumentos y establecer la metodología de aplicación, de manera que sean apropiados y convenientes para el tipo de desarrollo urbano que se desean para las zonas de renovación urbana y para el cantón.

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°246, de la Gaceta N°221, con fecha del 18 de noviembre del 2022.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Programa para la Promoción de la Gestión y del Ordenamiento del Territorio de la Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional (PROGOT-UNA). <https://www.progot.una.ac.cr/>
 Correo: progot@una.cr
 Contacto: Lidia Orias Arguedas. Correo: lidia.orias.arguedas@una.cr. Cel. 8348-9282.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Encargado de Desarrollo Control Urbano: Arq. Álvaro Ramírez Ruiz.
 Tel. 2768-6266 ext.148. Correo: alvaroramirez@siquirres.go.cr



Desarrollo económico



El desarrollo económico en la planificación urbana y territorial busca transformar las ciudades en centros de actividad dinámica que generen empleo y atraigan inversión, donde se fomenta la creación de entornos que apoyen la innovación y el emprendimiento, al tiempo que se promuevan actividades económicas sostenibles, como el turismo, fortaleciendo las infraestructuras y condiciones necesarias para un crecimiento económico equilibrado.

Buena Práctica: Promoción de un desarrollo turístico sostenible		35
Lugar de implementación:	Cantón de Paraíso, provincia de Cartago.	
Descripción del problema y contexto:		
El desarrollo turístico del cantón no ha estado a la altura del potencial existente, y hasta el momento no se ha logrado posicionar al turismo como una de sus principales actividades económicas. Se reconoce que existe tanto la necesidad como la posibilidad de revertir esta situación, lo cual requiere una estrategia orientada desde la normativa de uso del suelo, que favorezca y ordene el impulso del sector turístico de manera sostenible y planificada.		
Descripción de la solución:		
Se tomó la decisión de promover el turismo de forma sostenible, integrando la preservación de sitios históricos y culturales, así como la protección de los recursos naturales del cantón. Como parte de este enfoque, se identificaron y delimitaron áreas con potencial turístico o ecoturístico, así como aquellas que ya cuentan con actividades y servicios asociados al turismo, las cuales fueron designadas como zonas de interés turístico.		
Asimismo, se estableció una zona de uso mixto, residencial y turístico, que permite la convivencia armónica de ambas actividades. Adicionalmente, en las zonas agrícolas y de protección, se autorizó la infraestructura turística de cierta escala, de manera que se asegure la compatibilidad con los valores ambientales y productivos del territorio.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Plan Estratégico Municipal 2021-2025. - Plan de Desarrollo Turístico Sostenible.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Zonificación, Capítulo II: Zonificación del cantón de Paraíso, Artículos 20 y 26.		
Artículo 20. Zona de Interés Turístico (ZIT A - ZIT B). Las zonas de interés turístico corresponden con áreas que poseen potencial y atractivo turístico o ecoturístico, así como aquellas que ya concentran actividades y servicios destinados al turismo delimitadas en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador. Para todos los efectos de usos conformes, condicionales o no conformes se atenderá lo dispuesto en el anexo No.2 “Detalle de usos conformes, condicionales o no conformes” del presente Reglamento.		
Artículo 26. Zona Mixto Residencial y Turístico (ZMRT). Las zonas mixto residencial y turístico, han sido concebidas para conservar la dinámica urbana durante todo el día, y favorecer el uso comercial y de servicios turísticos en espacios también ocupados por vivienda. Para todos los efectos de usos conformes, condicionales o no conformes se atenderá lo dispuesto en el anexo No.2 “Detalle de usos conformes, condicionales o no conformes” del presente Reglamento.		

Imágenes asociadas a la buena práctica:
La imagen muestra un acercamiento al Mapa de Zonificación, donde se señalan algunas zonas para facilitar la comprensión de la simbología.
Estado del proceso:
El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°47, de La Gaceta N°43, del miércoles 6 de marzo del 2024. Disponible en: https://www.muniparaiso.go.cr/articulo/196/plan-regulador-es-un-exito
Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:
Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. https://www.desarrolloterritorialcr.com/ Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150. Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com
Datos de contacto en la Municipalidad:
Coordinador a.i. Desarrollo Urbano: Ing. Nelson David Montenegro Masis. Tel. 2220-8710. Correo: nmontenegro@muniparaiso.go.cr

Buena Práctica: Mayor Oportunidad Económica		36
Lugar de implementación:	Cantón de Paraíso, provincia de Cartago.	
Descripción del problema y contexto:		
El plan anterior contaba sólo con 130 actividades económicas en la lista de usos, lo cual limitaba la operación de la Municipalidad al solicitarse permisos para usos no listados. Así, en el plan regulador es necesario considerar la diversificación de la economía y la aparición de sectores emergentes, e incorporarlos en la planificación de uso del suelo, de manera que puedan promoverse su desarrollo, para diversificar la actividad en el cantón, de manera que no se dependa exclusivamente de actividades tradicionales.		
Descripción de la solución:		
Se incorporan aproximadamente 1.600 actividades económicas en el nuevo plan regulador, ampliando significativamente el espectro de usos permitidos del suelo. Esta medida permitirá una gestión más eficiente e intensiva del territorio, alineada con una planificación urbana estratégica que favorezca tanto la recuperación económica local como la atracción de inversión privada, al brindar mayor certeza jurídica y flexibilidad para el desarrollo de actividades productivas diversas.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Plan de Desarrollo Humano Local 2021-2031.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento Zonificación, Capítulo III: Otras Regulaciones según el tipo de zona, Artículo 7 y Anexo No.2 Detalle de usos conformes, condicionales o no conformes.		
ARTÍCULO 7. Clasificación de los usos del suelo según la zonificación. Para todos los efectos del otorgamiento del certificado de uso de suelo y resolución de ubicación, según las normas de la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento general para permisos sanitarios de funcionamiento, permisos de habilitación y autorización para eventos temporales de concentración masiva de personas, otorgados por el Ministerio de Salud, Decreto Ejecutivo No.43432, se clasificarán los usos y actividades de la siguiente manera:		
1. Uso conforme: Corresponden a aquellos que no contradicen las características de la zona donde se desea desarrollar una obra, proyecto o actividad, los mismos se indican en el anexo No.2 del presente Reglamento. No obstante, pueden estar sujetos al cumplimiento de normas específicas tales como organización de la actividad dentro de la propiedad, estacionamientos, altura máxima de edificaciones, cobertura máxima de edificación, despliegue de propaganda comercial, rótulos comerciales, horarios de funcionamiento, etc. Para los casos de lotes existentes y debidamente inscritos en el Registro Inmobiliario con su número de finca respectivo, que tienen frente y área que no corresponden a lo reglamentado, se permitirá el desarrollo de actividades siempre que no se contradiga la naturaleza del uso de la zona.		

2. Uso condicional: Corresponden a aquellos que, por sus características pueden causar molestias o incomodidades a los usos conformes en la zona, o bien, aquellos que deben cumplir con requisitos ambientales específicos para la zona según lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS) del cantón de Paraíso, o de uso tales como, mayores retiros, parqueos, planes de confinación de molestias, etc., garantizando con ello su operación ambientalmente sostenible y sin causar molestias a sus vecinos o bien daño a su entorno. Los usos condicionales corresponden a los indicados en el anexo No.2 del presente Reglamento y el incumplimiento comprobado de las condiciones a las cuales deban sujetarse estas actividades, obras o proyectos, deja sin efecto el otorgamiento de toda licencia municipal previo cumplimiento del debido proceso.

Las condiciones específicas a las que quedan sujetas los diferentes usos o actividades se indican en el anexo No.2 del presente reglamento, y para aquellos a los cuales no se establecen condicionamientos específicos se deben confinar únicamente todas las posibles molestias que puedan causar a los predios vecinos.

3. Uso no conforme: Corresponden a todos aquellos que contradicen las características de la zona donde se desean desarrollar, los usos no conformes se indican en el anexo No.2 del presente Reglamento.

4. Uso existente no conforme tolerado: Todo aquel uso o actividad no conforme con la zonificación del Plan Regulador, pero que cuente con licencia municipal emitida antes de la promulgación de dicho Plan, sean estos permisos de construcción para usos o actividades específicas, o bien patentes (licencias comerciales), podrá seguir operando bajo su condición de "Uso existente no conforme tolerado" de acuerdo con los artículos 28 y 29 de la Ley de Planificación Urbana, en tanto se mantenga vigente la licencia municipal que lo ampara. El departamento de Patentes verificará la validez del certificado de uso del suelo y los condicionantes que los sustentan al momento de analizar el otorgamiento de la licencia municipal. En estos casos las intervenciones en construcciones existentes se permitirán, como excepción en las siguientes situaciones:

- Obras de mantenimiento de lo existente (no implique cambios o reparación de la estructura primaria).
- Cuando el inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial.
- Cuando las remodelaciones sean para cumplir con las normas de seguridad e higiene.
- Cuando el inmueble sufra daños por siniestros. En este caso, para fijar los daños se debe presentar la memoria de cálculo estructural, elaborado por un profesional responsable.

5. Uso no listado: Todos aquellos usos, actividades, obras o proyectos que no estén especificados en el anexo No.2 "Detalle de usos conformes, condicionales o no conformes" del presente Reglamento de zonificación. Estos usos podrán adquirir únicamente la característica de "condicional" o bien de "no conforme" según el análisis que de ellos se haga en la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador, para la emisión del certificado de uso de suelo con base en lo establecido en el presente reglamento.

Imágenes asociadas a la buena práctica:

NOMENCLATURA: SI = USO CONFORME, CO = USO CONDICIONAL, NO = USO NO CONFORME														
DESCRIPCIÓN	RIESGO (*)	ZRAD	ZRMD	ZRBD	ZCS	ZMR	ZMRT	ZM	ZMRA-NU	ZIT (A-B)	ZAG	ZP	ZCE A	ZCE B
Vivienda unifamiliar	No aplica	SI	SI	SI	CO (36)	SI	SI	NO	CO	SI	SI	SI	CO	NO
Apartamentos y/o vivienda multifamiliar (39)	No aplica	SI	SI	SI	CO (36)	SI	SI	NO	CO	NO	NO	NO	NO	NO
Urbanizaciones residenciales (40)	No aplica	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Urbanizaciones comerciales y/o centros comerciales (41)	No aplica	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	CO	CO (37)	NO	NO	NO	NO
Urbanizaciones y/o complejos industriales (42)	No aplica	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SECCIÓN A. AGRICULTURA, GANADERÍA, SILVICULTURA Y PESCA														
AGRICULTURA, GANADERÍA, Caza Y ACTIVIDADES DE SERVICIOS CONEXAS														
Cultivo de plantas no perennes	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Cultivo de otras plantas no perennes (flores, plantas foliajes, entre otras)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	NO	NO
Cultivo de plantas (productos) perennes	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Propagación de plantas (explotación de viveros, excepto viveros forestales)	MAG	NO	NO	NO	CO (10)	CO (10)	CO (10)	NO	CO (10)	CO (10)	SI	SI	SI	SI
Ganadería	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	NO	NO	NO
Cría de aves de corral (pollos, capones, patos, gansos, pavos y gallinas de Guinea, así como producción de huevos entre otros)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	NO	NO
Cría de otros animales (conejos, perros, gatos, pájaros, apicultura, entre otros)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	NO	NO
Cultivo de productos agrícolas en combinación con la cría de animales (explotación mixta)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería y actividades poscosecha														
Servicios de alquiler de maquinaria agrícola con choffer	B	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	NO
Servicios de fumigación y riego agrícola	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	NO
Otros servicios de apoyo a la agricultura (comprende únicamente las instalaciones accesorias tales como bodegas, bodegas de agroquímicos, área de mezcla, talleres, invernaderos, entre otros)	B	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	NO
Actividades de apoyo a la ganadería (servicios de inseminación artificial y mejoramiento genético)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	NO	NO
Actividades posteriores a la cosecha (incluye beneficio de café, así como el recorte, clasificación, limpieza, lavado, desinfección, desmontado, encurado, secado al sol de frutas, granos, legumbres y hortalizas, incluye el empaque-empacadora-)	B	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO	NO	NO
Tratamiento (procesamiento) de semillas para la propagación	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
Caza ordinaria, mediante trampas y actividades de servicios conexas	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SILVICULTURA Y EXTRACCIÓN DE MADERA														
Silvicultura y otras actividades forestales (incluye explotación de viveros forestales)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	CO (20)	NO	NO
Extracción de madera	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO (20)	CO (20)	NO	NO
Recolección de productos forestales distintos de la madera (nueces, bellotas, corcho, entre otros)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO
Servicios de apoyo a la silvicultura (servicios de consultoría de gestión forestal)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO	CO	CO	CO
PESCA Y ACUICULTURA														
Pesca de agua dulce	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO
Acuicultura de agua dulce (explotación de criaderos de peces o piscicultura)	MAG	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO (30)	SI	CO (30)	NO
SECCIÓN B. EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS														
EXTRACCIÓN DE CARBÓN DE PIEDRA Y LIGNITO														
Extracción de carbón de piedra	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extracción de lignito	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
EXTRACCIÓN DE PETRÓLEO CRUDO Y GAS NATURAL														
Extracción de petróleo crudo	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extracción de gas natural	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
EXTRACCIÓN DE MINERALES METALÍFEROS														
Extracción de minerales de hierro	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extracción de minerales metálicos no ferrosos	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extracción de minerales de uranio y torio	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extracción de otros minerales metálicos no ferrosos	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
EXPLOTACIÓN DE OTRAS MINAS Y CANTERAS														
Extracción de piedra, arena y arcilla	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	CO (31)	CO (31)	NO	NO
Explotación de minas y canteras n.c.p.														
Extracción de minerales para la fabricación de abonos y productos químicos	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extracción de turba	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Extracción de sal	A	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

Extracto del Anexo 2 del Reglamento de Zonificación.

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°47, de La Gaceta N°43, del miércoles 6 de marzo del 2024. Disponible en:

<https://www.muniparaiso.go.cr/articulo/196/plan-regulador-es-un-exito>

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. <https://www.desarrolloterritorialcr.com/>

Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150.

Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com

Datos de contacto en la Municipalidad:

Coordinador a.i. Desarrollo Urbano: Ing. Nelson David Montenegro Masis.

Tel. 2220-8710. Correo: nmontenegro@muniparaiso.go.cr

Buena Práctica:

Conceptualización de la ciudad como nodo dinamizador de actividades

37

Lugar de implementación:

Cantón de Siquirres, provincia de Limón.

Descripción del problema y contexto:

Las particularidades de la cabecera de cantón necesitan de una atención y propuesta diferenciada, que permita potenciar su vocación de centro de las actividades económicas y socioculturales. En virtud de que el centro de Siquirres es de gran actividad económica (comercio y servicios), con un alto flujo de personas y vehículos todos los días de la semana, corresponde gestionar los espacios públicos y el paisaje urbano para hacerlo un sitio más agradable, eficiente y atractivo, de modo que puedan mejorarse la imagen y las condiciones físicas en el sitio, para que se adquiera un mayor dinamismo desde una perspectiva económica y sociocultural.

Esta mejora puede involucrar el rescate de la imagen tradicional del casco urbano, la valoración y promoción de la escala humana, especialmente considerando los espacios aptos para los peatones y el reverdecimiento urbano y la creación de más espacios públicos, ya que hay escasas áreas verdes y arborización.

Descripción de la solución:

Se define el centro del cantón como Zona Público Institucional Comercial Siquirres (ZPICS), donde se busca darle un tratamiento urbano particular, para fomentar el encuentro social y el intercambio

de bienes y servicios, donde darle la escala humana a la ciudad es importante.

El rescate de la imagen tradicional del casco urbano se busca permitiendo acercar a los peatones a elementos referentes de las construcciones, como puertas, ventanas, mobiliario urbano y arborización. Para crear espacios más aptos para los peatones, se incluye una medida para protegerlos de la lluvia y el sol: la disposición de aleros a 3m sobre nivel de la franja correspondiente a la acera. También se incluyen medidas para la arborización de aceras y la incorporación de corredores verdes dentro de la trama urbana.

Además, se definen recomendaciones ambientales orientadas a: gestionar los depósitos aluviales presentes en la Zona; a la conservación de la cobertura vegetal; al uso de tanques sépticos eficientes y al desarrollo de una red de alcantarillado sanitario; a hacer una gestión correctiva y preventiva del riesgo en localidades afectadas por inundaciones; y al fortalecimiento de los Corredores Biológicos Naturales Moín-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca.

Normativa donde se incluye la solución:

II. Reglamento de Zonificación del uso del suelo, Capítulo IX. Zonas público institucional: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales, Artículo 34.

Artículo 34. Definición y parámetros de zonas público-institucionales

Z-20 Zona Público Institucional Comercial Siquirres. (ZPICS)

Propósito: Se parte del concepto de ciudad como nodo dinamizador de las actividades económicas y socioculturales del cantón para el ordenamiento del centro de Siquirres. En ese sentido Siquirres centro tendrá un tratamiento urbano particular que fomentará el encuentro social y el intercambio de bienes y servicios. Se realizarán intervenciones urbanas de revitalización y fortalecimiento funcional para promocionar la recuperación de la ciudad para los peatones. La escala humana de las ciudades se reflejará en la dimensión de las vías tanto peatonales como vehiculares.

De igual manera, para rescatar la imagen tradicional del casco urbano, se permitirá la construcción a partir de la línea de propiedad una vez respetado el alineamiento solicitado para la vía, garantizándose la proximidad del peatón con elementos referentes como puertas, ventanas, mobiliario urbano, arborización, y otros, además solo en las zonas comerciales centrales se permite la cobertura del 100% con servicio de alcantarillado sanitario. A la vez el área frente a la propiedad dedicada a estacionamiento no podrá ser mayor al 50% del frente del lote, no se permitirán entradas de estacionamientos a menos de 25m de la esquina.

Así mismo, el nivel de confort en el espacio público se garantizará con la disposición oportuna y adecuada de protección para la lluvia y el soleamiento. Por la condición climática tropical lluviosa del cantón, se solicitará la disposición de aleros a 3m sobre nivel de la franja correspondiente a la acera. Además, se promocionará la incorporación de corredores verdes dentro de la trama urbana que favorezcan la fauna local. En el área correspondiente a la zona verde de la acera se solicitará la siembra de un árbol cada 20m, medidos desde las esquinas. Se fomentará la siembra de especies autóctonas, que sean apropiadas para espacios urbanos por sus dimensiones y características y que den frutos. Para aumentar se deberán ubicar del lado contrario al tendido eléctrico y con especies de poca altura, la seguridad se mejorará y completará la red de iluminación pública y la cantidad y calidad del mobiliario urbano, tales como bancas, basureros, rotulación y otros.

Usos permitidos: Según se indica en “Tabla de Usos Anexo 25”.

Usos condicionales: Según se indica en “Tabla de Usos Anexo 25”.

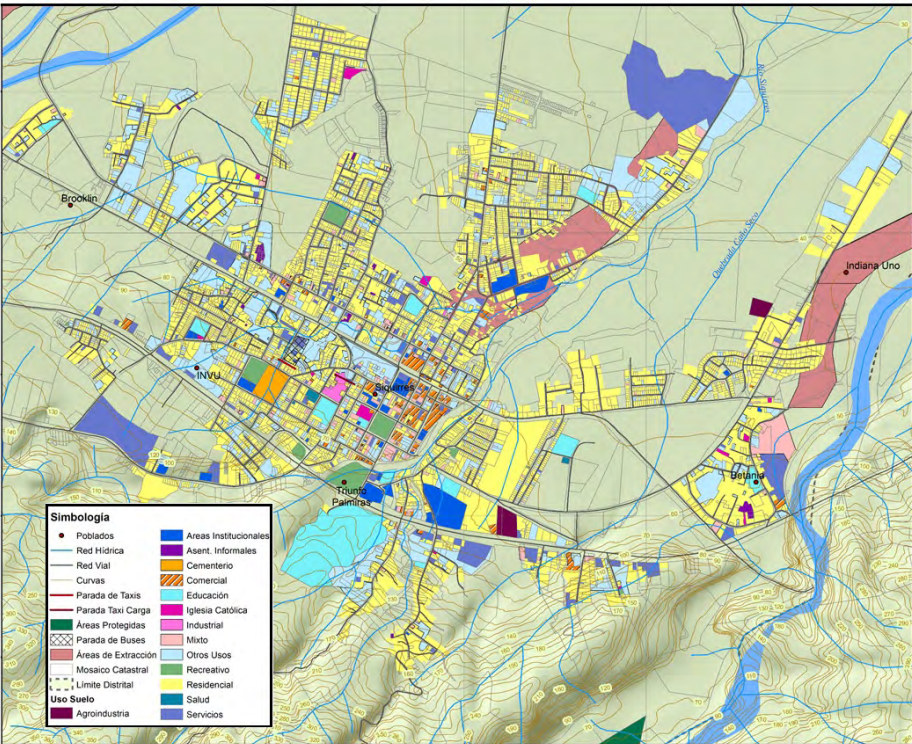
Usos no permitidos: Según se indica en “Tabla de Usos Anexo 25”.

Requisitos:

- Densidad: máximo 160 viviendas / Ha.
- Área mínima de lote: 200 m2, frente a vías públicas existentes.
- Altura máxima de la estructura en metros: 12 metros desde el nivel medio de acceso al lote.
- Niveles: máximo 3 pisos.
- Frente mínimo: 12 m. Para Usos institucionales el frente mínimo será de 10m.
- Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 70% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones y pavimentos que se realicen en la propiedad.
- Retiros mínimos: Frontal: 0 m. Posterior 5 m y Laterales 1,5 m cuando no hay ventanas laterales, de lo contrario revisar lo propuesto en el Reglamento de Construcciones.

Recomendaciones ambientales: {...}

Imágenes asociadas a la buena práctica:



La imagen muestra la diversidad del uso del suelo en el centro del Siquirres.

Fuente: Atlas Cartográfico del Plan Regulador Urbano del Cantón de Siquirres, PROGOT-UNA.

Características especiales de esta buena práctica:

Se atiende la necesidad de dar escala humana al centro del cantón, proponiendo condiciones para potenciar las actividades que ya se dan en la zona, en beneficio de las personas.

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°246, de la Gaceta N°221, con fecha del 18 de noviembre del 2022.

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Programa para la Promoción de la Gestión y del Ordenamiento del Territorio de la Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional (PROGOT-UNA). <https://www.progot.una.ac.cr/>

Correo: progot@una.cr

Contacto: Lidia Orias Arguedas. Correo: lidia.orias.arguedas@una.cr. Cel. 8348-9282.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Encargado de Desarrollo Control Urbano: Arq. Álvaro Ramírez Ruiz.

Tel. 2768-6266 ext.148. Correo: alvaroramirez@siquirres.go.cr



Infraestructura azul



La infraestructura azul se enfoca en la gestión integral del recurso hídrico en entornos urbanos, incluyendo el manejo de aguas pluviales y residuales, que pueden mitigar el riesgo de inundaciones y mejorar la resiliencia de las ciudades frente a eventos climáticos extremos.

Buena Práctica:		Manejo de aguas pluviales	38
Lugar de implementación:		Cantón de Barva, provincia de Heredia.	
Descripción del problema y contexto:			
En el cantón de Barva, la gestión inadecuada de las aguas pluviales hace que una gran cantidad de agua de lluvia fluya hacia los ríos, en lugar de ser absorbida y sirva para recargar mantos acuíferos. Esto puede resultar en varios problemas, que deben ser mejor gestionado, como: 1. Escasez de agua: La disminución de la recarga acuífera puede contribuir a la escasez de agua en la región, afectando tanto a la población como a los ecosistemas locales. 2. Degradación ambiental: La falta de prácticas adecuadas para manejar las aguas pluviales puede llevar a la erosión del suelo, contaminación de cuerpos de agua y pérdida de biodiversidad. 3. Desarrollo urbano no sostenible: El crecimiento urbano sin considerar la gestión adecuada del recurso hídrico puede comprometer el desarrollo sostenible del cantón. 4. Falta de conciencia ambiental: Puede existir una falta de educación y sensibilización en la comunidad sobre la importancia de la conservación del agua y las buenas prácticas ambientales.			
Descripción de la solución:			
En vista de la situación descrita, se consideró conveniente que en aquellas propiedades que midan 300 metros cuadrados o más, donde se quieran desarrollar nuevas construcciones, deban encargarse de manejar las aguas pluviales que se generen dentro de la misma propiedad. Lo anterior, independientemente de la zona del cantón donde se encuentren. Con ello se busca no agravar los problemas de inundaciones, que se ocasionan las aguas de lluvia, que escurren hasta llegar a los ríos y que, en su trayecto, generan también problemas de erosión en los suelos, especialmente en las áreas de protección. También se espera fomentar la responsabilidad individual en esta materia, por medio de buenas prácticas ambientales que contribuyan a un desarrollo sostenible.			
Insumos técnicos utilizados:			
- Estudio “Recarga potencial del acuífero Colima y Barva Valle Central, Costa Rica”, realizado por el SENARA, en el año 2006, que reflejan que, para el territorio que ocupa el cantón de Barva, la recarga acuífera potencial es muy alta.			
Normativa donde se incluye la solución:			
Reglamento de Zonificación, Título Primero: Normas Generales del Plan Regulador, Capítulo Séptimo: Transformación de inmuebles, establecimientos peligrosos, protección de zonas e impacto ambiental, Artículo 40. Artículo 40. Manejo de Aguas Pluviales: Toda nueva construcción en cualquiera de las zonas del Plan Regulador deberá contar con un sistema de drenaje para la confinación de las aguas pluviales dentro del límite de la finca, siempre y cuando se trate de fincas con un área de lote mayor o igual a los 300 m². A las construcciones actuales de carácter comercial, de servicios o residencial que se ubiquen en fincas con tales dimensiones, se les exigirá estos sistemas como requisito para cuando se soliciten ante la Municipalidad, permisos de remodelación, ampliación o mejoras de las instalaciones, o bien cuando en los mismos inmuebles se solicite licencia municipal para nuevas actividades, diferentes a las ya aprobadas y conformes según las disposiciones del presente Reglamento.			

Características especiales de esta buena práctica:
El buen manejo de la infiltración de aguas pluviales es esencial para mitigar el impacto de las lluvias y mejorar la gestión del recurso hídrico en áreas urbanas, disminuyendo el riesgo de inundaciones urbanas y periurbanas. Con esta norma se busca que se implementen técnicas o métodos para que puedan gestionarse el escurrimiento de las aguas de lluvia, a nivel de quien lo genera. Se espera que puedan implementarse, cada vez más, soluciones o infraestructura basada en la naturaleza [como techos verdes, Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)], las cuales puede ser implementadas de manera individual en cada nuevo desarrollo inmobiliario; estas técnicas incluyen también las medidas de captación y almacenamiento de agua de lluvia para su posterior aprovechamiento (cosecha de lluvia), lo cual trae beneficios económicos para quien las implemente. Como elemento adicional, cabe resaltar que una mayor infiltración del agua de lluvia puede ayudar a recargar los acuíferos subterráneos, lo que es crucial para mantener el suministro de agua para uso humano y agrícola.
Detalles de publicación:
El plan regulador vigente fue publicado en el Alcance N°241, de la Gaceta N°227, con fecha del 7 de diciembre del 2023.
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:
Desarrollos, Ecología, Paisajismo, Planificación, Arquitectura y Turismo Sociedad Anónima (DEPPAT), en conjunto con la Comisión de Plan Regulador de la Municipalidad.
Datos de contacto en la Municipalidad:
Departamento de Ingeniería Municipal. Arq. Kattya Ramírez Freer. Tel. (506) 2260-3292 extensiones 230 y 232; Correo: kattia.ramirez@munibarva.go.cr

Buena Práctica: Manejo de aguas residuales		39
Lugar de implementación:	Cantón de Barva, provincia de Heredia.	
Descripción del problema y contexto:		
En el cantón de Barva, la falta de sistemas adecuados para el tratamiento de aguas residuales ha llevado a que estas aguas se viertan sin un tratamiento efectivo, lo que genera varios problemas, tales como: 1. Contaminación de fuentes de agua: Las aguas residuales sin tratar pueden contaminar los mantos acuíferos y cuerpos de agua cercanos, afectando la calidad del agua disponible para el consumo humano y para los ecosistemas. 2. Riesgos para la salud pública: La presencia de coliformes fecales y otros patógenos en el agua puede representar un grave riesgo para la salud de la población, aumentando la incidencia de enfermedades transmitidas por el agua contaminada. 3. Degradación del medio ambiente: La contaminación de las aguas puede afectar la flora y fauna local, alterando los ecosistemas y reduciendo la biodiversidad. 4. Falta de conciencia y educación ambiental: Puede existir una carencia de conocimiento en la comunidad sobre la importancia del tratamiento adecuado de aguas residuales y sus implicaciones para la salud y el medio ambiente.		
Descripción de la solución:		
Se decidió implementar en todo el cantón la obligatoriedad del uso de plantas o sistemas de tratamiento de aguas residuales, tanto para lotes individuales como para urbanizaciones, residenciales y condominios. No se permite el uso de tanques sépticos tradicionales o convencionales. Se busca garantizar que el agua que llegue al subsuelo, luego de pasar por el tratamiento, esté por encima de un 75% libre de coliformes fecales, logrando una infiltración hacia los mantos acuíferos de agua limpia. Esto se lograría con el uso de sistemas de tratamiento primario, que permiten remover partículas grandes y no disueltas en el agua por medios mecánicos. Con esto se espera fomentar la responsabilidad individual en esta materia, por medio de buenas prácticas ambientales que contribuyan a un desarrollo sostenible.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N° 33601.		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Zonificación, Título Primero: Normas Generales del Plan Regulador, Capítulo Séptimo: Transformación de inmuebles, establecimientos peligrosos, protección de zonas e impacto ambiental, Artículo 38; y Reglamento de Construcción, Artículos 15 y 16. Reglamento de Zonificación Artículo 38. Tratamiento de Aguas Residuales: Toda nueva obra, actividad o proyecto que genere aguas residuales, deberá incluir el sistema de tratamiento de todas sus aguas residuales, de acuerdo con las siguientes disposiciones: a) No se permitirá la implementación de tanques sépticos tradicionales o convencionales. b) Deberá cumplir con el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE, sus reformas o normativa que lo sustituya.		

- c) Para las nuevas construcciones o remodelaciones que lo requieran, solamente se permitirá la construcción e instalación de sistemas de tratamiento para aguas negras de tanques sépticos a dos fases (amigables con el ambiente o conocidos también como tanques mejorados) de filtro anaeróbico con flujo ascendente.
- d) Toda nueva urbanización o desarrollo en modalidad de condominio, deberá implementar una planta de tratamiento para aguas residuales.

Reglamento de Construcción:

Artículo 15. Área de Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales: Es la superficie mínima indicada en metros cuadrados que hay que reservar, para garantizar la infiltración en el suelo del efluente del sistema de tratamiento. Requiere de un estudio de uso de suelos y una prueba de percolación, ubicándose en el área de jardín, en el antejardín o en el remanente de las áreas permeables. Las áreas de drenaje, no así las áreas de jardín o áreas verdes, podrán ser eliminadas como requisito cuando el lote sea servido por colector de aguas negras que esté efectivamente operando, o bien cuando se cuente o proponga un sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado por el Ministerio de Salud y que no requiera área de drenaje.

Artículo 16. Red Sanitaria: Toda construcción nueva en urbanización, desarrollos bajo la modalidad de condominios y fraccionamientos con número de lotes mayor a cuatro, deberá acatar las disposiciones del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA) en materia de previstas para conexión futura a la red sanitaria.

Características especiales de esta buena práctica:

El buen manejo y tratamiento de aguas residuales es fundamental para la salud pública, el bienestar medio ambiente y el desarrollo sostenible del cantón. Con esta norma se espera que esto se gestionen a nivel individual, donde hay diversas alternativas y tecnologías para hacer el tratamiento primario, secundario y terciario (si se requiere), dependiendo del tipo de residuo líquido a tratar, y así eliminar de manera efectiva los contaminantes, reduciendo el problema a nivel cantonal.

Un tratamiento adecuado de las aguas residuales permite eliminar contaminantes, remover sólidos (sedimentables y suspendidos), materia orgánica, grasas y aceites, entre otros, lo que resulta en un efluente tratado que cumple con estándares de calidad ambiental y puede ser devuelto al medio ambiente, de manera segura. A la vez, hay reducción de generación de vectores que transmiten enfermedades gastrointestinales.

Detalles de publicación:

El plan regulador vigente fue publicado en el Alcance N°241, de la Gaceta N°227, con fecha del 7 de diciembre del 2023.

Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:

Desarrollos, Ecología, Paisajismo, Planificación, Arquitectura y Turismo Sociedad Anónima (DEPPAT), en conjunto con la Comisión de Plan Regulador de la Municipalidad.

Datos de contacto en la Municipalidad:

Departamento de Ingeniería Municipal. Arq. Kattya Ramírez Freer.
Tel. (506) 2260-3292 extensiones 230 y 232; Correo: kattia.ramirez@muniarva.go.cr



Construcción sostenible



La construcción sostenible se centra en desarrollar infraestructuras que minimicen el impacto ambiental y promuevan la eficiencia energética, buscando que el desarrollo urbano respete el entorno natural, mejorando la calidad de vida y promoviendo la sostenibilidad a largo plazo.

Buena Práctica: Cerramiento perimetral en condominios		40
Lugar de implementación:		Cantón de Montes de Oca, provincia de San José.
Descripción de la situación y contexto:		
La construcción de muros perimetrales en condominios contribuye a crear una percepción de inseguridad para las personas transeúntes, además de generar una segregación paisajística en el entorno urbano. Así mismo, las fachadas no permeables no contribuyen a la dinamización en el entorno urbano, pues separan y dividen los espacios de manera muy marcada, negando a quienes caminan por las calles el deleite saludable del espacio público.		
Descripción de la solución:		
Se estableció normativa para regular la tipología y características de los muros de los condominios, fomentando la permeabilidad que fomente una mayor integración visual desde la calle, facilitando la posibilidad de que haya mayor seguridad por medio del efecto conocido como “ojos en la calle”.		
Insumos técnicos utilizados:		
- Visitas de campo - Análisis de morfología urbana - Estudio de tendencias de fachadas de condominios		
Normativa donde se incluye la solución:		
Reglamento de Construcciones. Capítulo 8. Regulaciones generales: Condominios o construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal, Artículo 77.		
Artículo 77. Todo condominio deberá contar con un antejardín cuyo ancho mínimo será de 2 metros el cuál debe ser área verde.		
Si existiera algún tipo de barrera visual como muros o setos entre la línea de construcción y la calle, ésta no puede sobrepasar el metro de altura, a partir de la cual podrán incorporarse elementos, tales como verjas, mallas u otro que garanticen la transparencia necesaria y permitan al menos un 80% de visibilidad desde la calle a la propiedad.		
Bajo ninguna circunstancia se permitirá la creación de muros que excedan la altura antes indicada, si se desea delimitar de alguna forma la propiedad con respecto a la calle deberá hacerse con los lineamientos indicados en este artículo.		
No se recomiendan configuraciones que nieguen la apertura visual hacia la calle, prescindiendo de ventanería hacia el antejardín y negando la posibilidad de convivencia con el espacio urbano.		
Características especiales de esta buena práctica:		
Es una práctica pionera, considerando que data del año 2005. Así mismo, al 2024 aún no es común que se fomente ese tipo de control de impactos a la morfología urbana de los condóminos en los Planes Reguladores.		
Detalles de publicación:		
El Plan Regulador vigente fue publicado en La Gaceta N°89, del 10 de mayo del 2007. Actualmente se trabaja en su modificación.		
Equipo a cargo de la formulación del plan regulador:		
Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS-UCR). Correo: produs@ucr.ac.cr . Teléfono: 2511-2777.		
Datos de contacto de la Municipalidad:		
Dirección de Gestión Territorial. Arq. Sergio Spera.		
Correo: sspera@montesdeoca.go.cr		

Buena Práctica:		Promoción del diseño sostenible	41
Lugar de implementación:		Cantón de Paraíso, provincia de Cartago.	
Descripción del problema y contexto:			
En el cantón no se ha promovido o incentivado el diseño sostenible en nuevas construcciones, lo cual estaría en línea con la política de desarrollo urbano que se tiene.			
Descripción de la solución:			
Se establecen incentivos para el diseño de construcción sostenible. Con base en diversos criterios la Municipalidad hará una evaluación de cada proyecto y asignará un puntaje, lo cual será la base para autorizar una variación en las normas de zonificación del Plan Regulador, aplicable a los proyectos en diversas zonas.			
En general se busca la aplicación de principios de construcción sostenible en el diseño, construcción y operación de los proyectos, que impliquen una reducción de la cobertura edificable y un cambio positivo, permanente y verificable en las siguientes áreas: Medio ambiente, cambio climático y gestión del riesgo ante eventos hidrometeorológicos extremos; Desarrollo social y comunitario; Urbanismo y Paisajismo.			
Insumos técnicos utilizados:			
Valoración de amenazas naturales y gestión del riesgo ante eventos naturales, especialmente, pero sin limitarse a ello, amenazas hidrometeorológicas que afectan a zonas del cantón con ocupación humana permanente, identificadas por la CNE.			
Normativa donde se incluye la solución:			
Reglamento de Construcciones, Capítulo I: Disposiciones Generales, Artículo 7.			
Artículo 7. Diseño sostenible. El profesional y/o el desarrollador responsable de la planificación, diseño y construcción de edificaciones y obras de infraestructura urbana, puede utilizar principios de construcción sostenible, con la finalidad de alcanzar el desarrollo social, económico, cultural y ambiental de la comunidad, que permita la evaluación y certificación de la sostenibilidad, de edificaciones y espacios intervenidos mediante procesos constructivos. Para ello se podrá utilizar a manera de guía, normas estándar aprobadas por entes competentes a nivel nacional o directrices debidamente aprobadas para su aplicación, tales como la norma RESET o bien la Directriz N°50-MINAE para construcción sostenible, todo ello sin perjuicio de las normas ambientales que se deban cumplir en la zona de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Sostenible.			
Además, en atención a lo anterior y como incentivo para su aplicación, la Municipalidad de Paraíso podrá autorizar una variación en las normas de zonificación del Plan Regulador para actividades, obras o proyectos residenciales y/o comerciales ubicados en zonas residenciales de alta y media densidad, zona comercial y de servicios y zona mixta residencial comercial ubicadas en cuadrante urbano, permitiendo un aumento de altura o densidad (o ambas) en aquellos proyectos que apliquen principios de construcción sostenible en su diseño, construcción y operación siempre y cuando estos propongan reducción de la cobertura edificable y un cambio positivo, permanente y verificable en las siguientes áreas:			
• Medio ambiente, cambio climático y gestión del riesgo ante eventos hidrometeorológicos extremos. • Desarrollo social y comunitario. • Urbanismo. • Paisajismo.			

Para la aprobación del incentivo antes mencionado, la persona interesada deberá tramitar un anteproyecto con el cual hará la solicitud de aplicación del incentivo ante el Departamento de Desarrollo Urbano cumpliendo con la normativa que se indica en el presente reglamento. El Departamento de Desarrollo Urbano valorará el cumplimiento de los ítems respectivos para el otorgamiento del incentivo y emitirá la aprobación del anteproyecto para todos los efectos de continuar posteriormente con el trámite de la licencia de construcción.

Los proyectos que se acojan al incentivo antes mencionado serán evaluados según el puntaje obtenido por diseño y construcción sostenible, así como por la reducción propuesta en la cobertura según la tabla siguiente, en la cual se muestran los aumentos permitidos en altura y densidad en función de la reducción de cobertura y puntaje de sostenibilidad obtenido.

Tabla de evaluación para el otorgamiento de incentivo de mayor altura o densidad.

Puntaje	Reducción propuesta de cobertura sobre el máximo permitido en la zona	Aumento en altura sobre el máximo permitido en la zona	Aumento en densidad sobre el máximo permitido en la zona
Entre 60 y 70	10%	1 piso	10%
Entre 71 y 85	15%	2 pisos	15%
Entre 86 y 100	20%	3 pisos	20%

Notas:

1. 60 puntos es el puntaje mínimo que debe obtener un proyecto para acceder al beneficio del incentivo de aumento en altura o densidad por encima del máximo permitido en la zona.
2. En caso de que la aplicación del beneficio de aumento en densidad resulte en números fraccionados para cantidad de viviendas (densidad), estos serán redondeados a la unidad inmediata superior si la fracción es igual o mayor a 0,50.

Para la evaluación del puntaje del proyecto se aplicarán los criterios que se detallan a continuación. Nótese para estos efectos que el cumplimiento del primer criterio no es obligatorio, sin embargo, su atención facilita el cumplimiento de la mayoría de los criterios siguientes a éste:

[...]

{Seguidamente se incluyen 3 tablas sobre puntajes correspondientes a criterios en materia de Medio ambiente, cambio climático y gestión del riesgo ante eventos hidrometeorológicos (puntaje máximo 48); Desarrollo social (puntaje máximo 26) y comunitario y Urbanismo y Paisajismo (puntaje máximo 26). También hay una descripción de los 12 criterios que se puntúan}

Estado del proceso:

El Plan Regulador vigente fue publicado en el Alcance N°47, de La Gaceta N°43, del miércoles 6 de marzo del 2024. Disponible en:

<https://www.muniparaiso.go.cr/articulo/196/plan-regulador-es-un-exito>

Consultores que apoyaron la formulación del plan regulador:

Asesores para el Desarrollo Territorial SRL. <https://www.desarrolloterritorialcr.com/>

Tel: 2101-1978. WhatsApp: 8355-0150.

Correo: consultas.apd@desarrolloterritorialcr.com

Datos de contacto en la Municipalidad:

Coordinador a.i. Desarrollo Urbano: Ing. Nelson David Montenegro Masis.

Tel. 2220-8710. Correo: nmontenegro@muniparaiso.go.cr

Anexo 1. Lista de fichas en orden de aparición

Fichas de buenas prácticas de proceso				
Temática	#	Buena práctica	Lugar	Tipo
Infraestructura verde	1	Incentivos para protección ambiental	Barva	Norma
	2	Uso de especies nativas en franjas verdes de aceras	Montes de Oca	Norma
	3	Urbanización de terrenos con pendientes pronunciadas	Montes de Oca	Norma
	4	Promoción de mayores oportunidades económicas	Montes de Oca	Norma
	5	Dotación de área pública	Paraíso	Norma
	6	Promoción de Recomendaciones Ambientales	Siquirres	Norma
	7	Sesión de área pública a lo largo de la vía férrea para conformación de parque lineal	Siquirres	Norma
Incentivos e instrumentos	8	Certificado de Obra Terminada	Cartago	Norma
	9	Plan de Manejo de finca	Cartago	Norma
	10	Intercambio de áreas verdes de uso público por altura	Curridabat	Norma
	11	Derechos de transferencia de construcción	Montes de Oca	Norma
	12	Incentivo por área de tránsito y uso público	Montes de Oca	Norma
Gobernanza	13	Promoción del desarrollo de vivienda de interés social	San Pablo	Norma
	14	Gobernanza para el desarrollo urbano	Paraíso	Norma
	15	Creación de Comisión de Patrimonio Histórico	Siquirres	Norma
	16	Talleres de Participación Ciudadana	Cartago	Proceso
	17	Formulación por equipo municipal	Curridabat	Proceso
	18	Creación de Equipo Interdisciplinario para la actualización del Plan Regulador.	La Unión	Proceso
	19	Revisión de proyectos por parte de la Unidad Ambiental previo a conceder permisos	La Unión	Proceso

Temática	#	Buena práctica	Lugar	Tipo
Zonificación	20	Protección del recurso hídrico subterráneo	Barva	Norma
	21	Zonificación por medio de transectos	Curridabat	Norma
	22	Zonas de amortiguamiento de ASP	La Unión	Norma
	23	Potenciación de áreas de interés para el desarrollo urbano	San Pablo	Norma
	24	Incorporación de zonas de mayor fragilidad ambiental en mapa de zonificación	San Pablo	Norma
Movilidad sostenible	25	Gestión de concurrencias de zonas de uso del suelo en una misma propiedad	San Pablo	Norma
	26	Tamaño máximo de condominio	Montes de Oca	Norma
	27	Calles internas en condominios	Montes de Oca	Norma
	28	Fomento de la movilidad activa	Paraíso	Norma
	29	Gestión de continuidades viales	San Pablo	Norma
	30	Declaración de ciclovías como de alta importancia	Siquirres	Norma
Renovación Urbana	31	Incentivos para la renovación urbana	Montes de Oca	Norma
	32	Incentivos para la regeneración y repoblamiento urbano	San José	Norma
	33	Zonas de intervención para la Renovación Urbana	San José	Norma
	34	Incentivos e instrumentos de gestión del suelo para la renovación urbana	Siquirres	Norma
Desarrollo económico	35	Promoción de un desarrollo turístico sostenible	Paraíso	Norma
	36	Promoción de mayores oportunidades económicas	Paraíso	Norma
	37	Conceptualización de la ciudad como nodo dinamizador de actividades	Siquirres	Norma
Infraestructura azul	38	Manejo de Aguas Pluviales	Barva	Norma
	39	Manejo de Aguas Residuales	Barva	Norma
Construcción Sostenible	40	Cerramiento perimetral para condominios	Montes de Oca	Norma
	41	Promoción del diseño sostenible	Paraíso	Norma

El Compendio es una herramienta valiosa para inspirar la incorporación de buenas prácticas en los planes reguladores, a partir de experiencias ya adoptadas en diversas municipalidades del país, lo cual puede elevar el nivel en cuanto a la calidad de los planes reguladores que se aprueban y, con ello, contribuir al mejoramiento de los entornos que habitamos.

Las fichas incluidas permiten conocer cómo se han enfrentado desafíos comunes en la planificación urbana y territorial, brindando insumos concretos y contextualizados que pueden ser adaptados o servir de referencia, tanto para cantones que formulan por primera vez sus planes reguladores como para aquellos que desean modificarlos o actualizarlos.

Este documento también promueve el aprendizaje entre pares, fomenta la innovación dentro del marco normativo costarricense y contribuye a desmitificar percepciones erróneas en torno a los planes reguladores, al mostrar que es posible integrar soluciones modernas, sostenibles y ajustadas a la realidad local.

Por su naturaleza dinámica y por el valor que tiene sistematizar el conocimiento generado desde la práctica, se recomienda actualizar este Compendio al menos cada cinco años, de manera que incorpore nuevas experiencias y amplíe el repertorio de herramientas disponibles para fortalecer la planificación territorial en Costa Rica.



**MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS**

GOBIERNO
DE COSTA RICA



**MINISTERIO DE
AMBIENTE Y ENERGÍA**

GOBIERNO
DE COSTA RICA

