

Política de Desarrollo Urbano



Elaborado por: Programa de Investigación en
Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS)
de la Universidad de Costa Rica (UCR)

Para:
Municipalidad de Santo Domingo

2023



**SANTO
DOMINGO**



**UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA**



produs@ucr.ac.cr



2511-2777



<http://produs.ucr.ac.cr>

Índice de contenidos

01. Introducción.....	1
02. Metodología.....	2
03. Principios de la PDU.....	4
04. Ejes y Hallazgos del diagnóstico	6
05. Resultados del proceso de validación y consulta individual	13
06. Resultado del proceso de consulta de creación colectiva.....	21
07. Lineamientos finales.....	27
08. Consideraciones finales	32
09. Bibliografía.....	33



01. Introducción

La elaboración de la Política de Desarrollo Urbano (PDU) es una de las fases de trabajo que incluye la creación de un Plan Regulador para un territorio en Costa Rica. Lo anterior basado en los requisitos establecidos por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanizaciones (INVU) en su documento de Manual de Elaboración de Planes Reguladores.

Según la definición establecida en el manual del INVU del año 2017, la PDU se define como:

“Política de Desarrollo Urbano: Línea de acción que adopta el gobierno municipal como orientación para el desarrollo urbano en el Área de Planificación; incluye los principios y normas en que se fundamenta, así como objetivos de desarrollo que respondan a la problemática identificada.”

La definición de la Política de Desarrollo Urbano se basa en los resultados del diagnóstico que se realiza del cantón. En el proceso diagnóstico se deben identificar los principales retos y problemáticas que presenta el territorio, así como las interacciones que se generan con las fuerzas internas y externas del sistema.

Es así, como el diagnóstico resulta base para lograr establecer los objetivos que se propondrán desde el gobierno local para buscar resolver integralmente los retos encontrados, pasando luego a una segunda etapa en la que se definirán diferentes opciones de proyectos presentados en forma de lineamientos que tenderán a buscar dar solución a los retos del territorio.

La perspectiva de elaboración de la PDU guarda similitud con los principios de la planificación estratégica aplicada a un territorio, donde se encuentra con una situación o línea base de partida (Diagnóstico) y se quiere llegar a un futuro ideal mediante lineamientos que deben tener coherencia con el resto de los planes municipales previamente elaborados.

El objetivo principal o fin de la PDU es mejorar la calidad de vida de las personas que habitan o transitan por el cantón de Santo Domingo de Heredia por medio del fomento del ordenamiento territorial basado en los principios de la sostenibilidad en sus dimensiones social, económica, ambiental y política.

02. Metodología

La referencia para el desarrollo de la PDU fue la “Guía de Elaboración de Políticas Públicas” del Ministerio de Planificación (MIDEPLAN). El proceso fue coordinado y ejecutado por el equipo interdisciplinario del ProDUS-UCR con el apoyo del personal de la Municipalidad de Santo Domingo, en la parte técnica y Política. Es importante resaltar que la base de la PDU es el Diagnóstico y sus resultados, que se fundamentan en el proceso de participación ciudadana.

La participación de la población del cantón fue clave en la ejecución del Diagnóstico, documento base para la elaboración de la Política de Desarrollo Urbano del cantón de Santo Domingo.

Luego de establecer las generalidades sobre el desarrollo de la elaboración de la PDU se procede a presentar las fases de trabajo de elaboración:

Fase 1: Delimitación de los Principios y Objetivos de la PDU

La base para la selección de los principios y objetivos de la PDU fue la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030, ya que es la base nacional donde se plantean los objetivos país en materia de desarrollo urbano. El proceso incluyó la adaptación de los principios a la realidad del cantón de Santo Domingo de Heredia.

Fase 2: Hallazgos del Diagnóstico:

Posterior a la delimitación de los principios y objetivos, el equipo de ProDUS-UCR procedió a resumir los hallazgos del Diagnóstico del Plan Regulador, generando una base para la toma de decisiones sobre potenciales lineamientos para responder ante estos retos en las diferentes escalas temporales.

Fase 3: Clasificación de Hallazgos por ejes temáticos

El listado de hallazgos fue clasificado en ejes temáticos. La clasificación temática busca facilitar el análisis y generación de lineamientos para la búsqueda de soluciones a los principales retos, además de facilitar el análisis integral y bajo el enfoque de sistemas de los principales hallazgos.

Fase 4: Definición de los objetivos de desarrollo urbano asociados a cada eje:

Para cada uno de los hallazgos encontrados se estableció un objetivo de desarrollo urbano que respondiera a la interrogante ¿en qué dirección se quiere orientar el desarrollo urbano en el cantón de Santo Domingo y cómo se relaciona con el tema del hallazgo encontrado en el Diagnóstico?

Los Objetivos de Desarrollo Urbano (ODU) responden a la visión cantonal y se relacionan directamente con los potenciales y limitaciones que se encuentran en el Gobierno Local y en la realidad territorial del cantón de Santo Domingo.

Fase 5: Desarrollo de Lineamientos técnicos

Los retos o hallazgos del Diagnóstico son la base para generar lineamientos técnicos que permitan implementar proyectos que den solución a esos retos. Las soluciones que se presenten deben tener como base la realidad del cantón, así como enmarcarse en el contexto financiero y de gestión de proyectos que tenga el municipio. En total, se generaron **42** lineamientos distribuidos dentro de los 6 ejes o áreas temáticas.

Fase 6: Validación y Priorización de los ejes temáticos y lineamientos:

El equipo técnico de la Municipalidad de Santo Domingo participó en la fase de validación y priorización de los ejes temáticos y lineamientos. En primera instancia, desde ProDUS-UCR se generó una encuesta en línea en la que las personas funcionarias Municipales conocieron la propuesta de lineamientos técnicos para cada eje. En la segunda parte del ejercicio, se les solicitó que procedieran a categorizar los ejes según prioridad de importancia para el cantón de Santo Domingo.

El objetivo del ejercicio de trabajo individual fue conocer la opinión de cada persona funcionaria municipal con respecto a los lineamientos y su priorización. Posteriormente, se realizó un taller presencial con las personas funcionarias municipales. En el taller se expuso por parte de ProDUS los hallazgos, así como los lineamientos planteados. El grupo de trabajo se dividió en 2 subgrupos que tuvieron la tarea de priorizar los ejes temáticos y los lineamientos para cada uno de los ejes. Al finalizar el proceso de priorización se procedió a comparar los resultados de ambos grupos, generando un intercambio de ideas sobre el tema. Posteriormente, se desarrolló otro taller de validación con el Concejo Municipal y la Comisión de Plan Regulador.

03. Principios de la PDU

El punto de partida para la delimitación de los principios aplicados a la PDU fue la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030. La Política Nacional de Desarrollo Urbano establece los objetivos país en materia de desarrollo urbano, así como también presenta una guía estratégica para gobiernos locales e instituciones públicas.

Los principios generales definidos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano son:

Desarrollo urbano sostenible: Entendido como el modelo de ciudad a seguir en cual se asocian de forma equilibrada sus tres dimensiones: social, ambiental y económica. Esta visión es la predominante en cualquier intención de planificación urbano- territorial.

- Calidad de vida: Lograda a partir de los servicios e infraestructura que brindan las ciudades y que generan bienestar y comodidad a la población.
- Productividad: Entendida como la eficiencia de las ciudades para crecer y desarrollarse, especialmente en el ámbito económico, a partir de los recursos existentes.
- Innovación: Consiste en la implementación de ideas con potencial transformador de las estructuras tradicionales de las zonas urbanas.
- Gobernanza: Se refiere a la interrelación óptima entre los distintos actores vinculados con la gestión del territorio (instituciones públicas, sector privado, academia y sociedad civil).

Adicionalmente, el equipo de ProDUS-UCR definió los siguientes como principios que deberían contener las Políticas de Desarrollo Urbano Cantonales:

- Participación ciudadana: Es el medio mediante el cual la ciudadanía se involucra en la toma de decisiones de asuntos de índole público, como los procesos participativos durante la elaboración de los planes reguladores.
- Fomento del uso mixto del suelo: En referencia al favorecimiento de la creación de usos mixtos en la zonificación, esto es, que se den 3 o más tipos de uso del suelo que generen ingresos económicos (ONU- Hábitat, 2020).

- Renovación urbana: Entendida como el proceso de mejoramiento de las ciudades donde se promueve el crecimiento urbano ordenado, el mejoramiento vial, la reducción del riesgo por amenazas naturales, la rehabilitación de áreas urbanas en decadencia o disfuncionales, la prevención del deterioro de zonas vulnerables y la erradicación de tugurios, entre otros.
- Seguridad humana: Principio que busca proteger todas las vidas humanas ante cualquier amenaza identificada, por ejemplo, las amenazas naturales como deslizamientos o inundaciones.
- Equidad e inclusión social: En el sentido de procurar el acceso equitativo de la población, en especial de los más vulnerables, a los bienes y servicios públicos urbanos y a las oportunidades de desarrollo y crecimiento económico.

04. Ejes y Hallazgos del diagnóstico

La realización de la PDU requiere categorización de los temas para su trabajo posterior como objetivos y lineamientos. EL punto de partida de los ejes o macro categorías es el Diagnóstico y sus resultados, siendo la base que se estableció para el agrupamiento de los principales hallazgos.

El resultado del proceso de análisis generó los siguientes ejes:

- **Uso del suelo:** tiene relación con el tema de la morfología urbana, el anillo de crecimiento de la GAM, las actividades productivas y su desarrollo histórico, expansión urbana, regulación, externalidades negativas de los usos del suelo, mercado inmobiliario, entre otros temas:
- **Ambiente:** agrupa los ejes de cobertura de las márgenes de los ríos, arborización urbana, arqueología, residuos a nivel general y su impacto en los ecosistemas, entre otros.
- **Asentamientos humanos:** se centra en los ejes de patrimonio arquitectónico, servicios asociados, características de la población, cuarterías.
- **Movilidad:** contiene los factores de red vial y su estado actual, aceras y su cobertura y características, movilidad activa, el tren, estado de la infraestructura, publicidad exterior y congestionamiento vial.
- **Infraestructura pública:** se refiere a los retos de la cobertura y estado del alcantarillado pluvial, el futuro de la gestión de las aguas residuales, la preservación de las fuentes de agua potable externas e internas, del cantón, la zona industrial y su futuro, y el mercado de vivienda del cantón.
- **Áreas Verdes/espacio Público:** eje integrado por el tema de estado y disponibilidad de áreas verdes del cantón, necesidad de un parque regional, poca creación de nuevas áreas públicas.

Para cada uno de los ejes se procedió a revisar el diagnóstico del Plan Regulador, agrupando y sistematizando los retos hasta resumir los mismo en los siguientes puntos:

Tema de Usos del Suelo:

Retos encontrados	Lineamientos propuestos
a) La regulación actual no se ajusta a la realidad del cantón (perdida de oportunidades)	1) Adecuar la normativa para fomentar Oportunidades para promover crecimiento urbano basado en un mayor aporte del espacio público, crecimiento en altura media y menor cobertura (a, d, g)
b) Presión sobre el anillo de contención de la GAM	2) Redefinir el sector de expansión del anillo de contención de la GAM (a y b)
c) Oportunidades para promover crecimiento urbano basado en un mayor aporte del espacio público, crecimiento en altura media y menor cobertura	3) Establecer tamaños máximos a los futuros condominios por desarrollar en el cantón (a, b, c, f, h, i)
d) Poca diversidad de usos en los poblados	4) Fomentar los usos mixtos en los núcleos urbanos del cantón (a y e)
e) Crecimiento urbano en horizontal	5) Definir tamaños de lote acordes con el contexto social y económico de las zonas (a y h)
f) Problemas en el mercado inmobiliario. Precios fuera del alcance de clase media	6) Hacer uso de herramientas de uso del suelo que den oportunidad de uso a aquellos lotes que actualmente tienen problemas para desarrollarse o comercializarse en el mercado inmobiliario (a y h)
g) Congestionamiento y problemas asociados	7) Definir límites a las alturas y coberturas para reducir la especulación con el valor del suelo y mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios. (a y h)
h) Uso del suelo industrial y de logística en la zona colindante con la ruta 32	8) Explorar cobros y obligaciones económicas por permitir crecimiento adicional de alturas en zonas con alto potencial de desarrollo, con el objetivo de controlar la especulación con valores del suelo y preservar las oportunidades de reciclamiento de la ciudad (a y h)

Tema de Ambiente:

Retos encontrados	Lineamientos propuestos
a) Deforestación en las márgenes de los ríos	1) Fomentar la reforestación en el cantón en: márgenes de los ríos, arborización urbana, fincas privadas (a,c)
b) Plantel Municipal con gran potencial para diversificar su uso	2) Propuesta de convertir el Plantel Municipal en un Parque Ambiental (b,c,e)
c) Poca arborización urbana	3) Selección de zonas para localizar una planta de tratamiento de aguas residuales (e)
d) Falta de consideración del elemento arqueológico en la planificación del cantón	4) Incorporar el componente arqueológico en el Plan Regulador (d)
e) Sin gestión integral de aguas residuales	5) Desarrollo de una estrategia de educación ambiental para toda la población del cantón (a,c,d)
f) Impacto negativo de la congestión vehicular	6) Evaluar la posibilidad de mantener el sector cafetalero en el cantón(a)
	7) Peatonización en los núcleos urbanos del cantón para promover la movilidad sostenible versus uso del automóvil (f)
	8) Coordinación de la Municipalidad con las instituciones públicas encargadas del tema de Transporte Público para generar proyecto de mejora de la calidad (f)

Tema de Asentamientos humanos:

Retos encontrados	Lineamientos propuestos
a) Carencia de infraestructura asociada con el transporte público	1) Identificación y priorización de los asentamientos informales (cuarterías) que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos (b)
b) Aparición de cuarterías en diferentes sectores del cantón	2) Desarrollar un Plan de Gestión y fomento de la conservación del Patrimonio arquitectónico del cantón (c)
c) Patrimonio arquitectónico en peligro de desaparecer	3) Desarrollo de un plan de adaptación de las áreas verdes en espacios amigables con el adulto mayor (d)
d) Creciente número de la población adulta mayor	4) Plan de incentivos para la conservación de edificaciones con potencial patrimonial (c)
	5) Mejora de la infraestructura de apoyo al transporte público (a)
	6) Regular las servidumbres y su uso en el cantón (b)

Tema de movilidad:

Retos encontrados	Lineamientos propuestos
a) Existen zonas del cantón que tienen una movilidad deficiente debido a la carencia de redundancia vial, calles angostas, o calles sin salida	1) Generar regulaciones relacionadas con la publicidad exterior (f)
b) Hay deficiencia en la cobertura y el estado de las aceras a nivel cantonal	2) Mejorar o construir nuevas vías (g)
c) El cantón no cuenta con infraestructura para ciclistas que permita su circulación segura	3) Mejorar la calidad y cobertura de las aceras (b, h)
d) El tren como oportunidad cantonal para enlazarse con otras formas de movilidad	4) Promover renovación de la estación de Tren en Santa Rosa (c,d,e)
e) Problemas asociados con la infraestructura como paradas de buses, señalización	5) Fomentar la creación de nodos de transporte intermodal dentro del cantón para facilitar los intercambios de modos y los trasbordos (c,d,e)
f) El cantón no cuenta con regulación actualizada en el ámbito de publicidad exterior	6) Establecer convenios para el mejorar el transporte público en el cantón Incofer, MOPT y CTP (e)
g) Problemas de congestión asociados con la zona industrial de Santa Rosa	7) Recuperación del derecho de vía invadido (a)
h) Poco fomento de la movilidad activa	8) Determinar la viabilidad de construir infraestructura ciclística en el cantón (a,c,d, h)

Tema de Infraestructura Pública:

Retos encontrados	Lineamientos propuestos
a) Poca cobertura del alcantarillado pluvial	1) Desarrollo del alcantarillado pluvial (a)
b) Necesidad de fortalecer la gestión del acueducto municipal, por ejemplo se encontraron fuentes de agua internas y externas al cantón sin cobertura total de protección	2) Fortalecer la gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del Sistema Integral del Acueducto Municipal (fuentes de recurso hídrico externas e internas del cantón, sistemas de potabilización, conducción, almacenamiento, distribución, regulación, medición, técnico, administrativo y operativo). (b)
c) Zona industrial y su futuro: conflictos por tránsito de pesados, poca redundancia vial	3) Mejorar la redundancia vial en la zona industrial en Santa Rosa, conexión nortesur (c) 4) Planificar el desarrollo existente y futuro de la zona colindante con la ruta 32 (c)
d) No hay alcantarillado sanitario	5) Fortalecer la gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del Sistema Integral de Saneamiento de Aguas residuales (Sistema de colector, conducción, bombeo, tratamiento, vertido, y re uso de efluentes, técnico, administrativo y operativo) (d)
e) Poca disponibilidad de vivienda en el cantón	6) Aumentar la disponibilidad de vivienda para distintas clases sociales en el cantón (e)

Tema de áreas verdes/espacio público:

Retos encontrados	Lineamientos propuestos
a) Carencia de áreas verdes/las actuales no responden a las necesidades de la población	1) Identificación y priorización de los sitios que requieren nuevas áreas recreativas (a,b, c)
b) Problemas de gestión local de espacios de recreación	2) Mejorar el mantenimiento de las áreas verdes existentes y de su entorno inmediato (a,b)
c) Carencia de espacios de esparcimiento en gran escala	3) Revisar la regulación existente en cuanto a la cantidad, tipo y requisitos para aceptación de nuevas áreas verdes en proyectos residenciales, y ampliar o redefinir las prioridades cuando convenga. (a,b)
d) Desarrollos en condominio no realizan cesión de área pública	4) Dentro de la regulación local, definir las disposiciones para la cesión de área pública en caso de fraccionamientos simples, urbanizaciones y condominios (a,b,d)
	5) Establecer prioridades de diversificación de mobiliario y equipamiento en áreas verdes (a,b)

05. Resultados del proceso de validación y consulta individual

El proceso de validación se realizó mediante el uso de 2 herramientas de trabajo: a nivel individual por medio de un cuestionario en línea y mediante un trabajo colectivo en un taller presencial con personal de la Municipalidad realizado el viernes 17 de marzo del año 2023, además de la validación con el Concejo Municipal realizada el día viernes 24 de marzo en una sesión extraordinaria.

A) Proceso de consulta individual y resultados:

A nivel de trabajo individual con las personas funcionarias municipales, el equipo de ProDUS-UCR envió un cuestionario en línea mediante el cual se les presentó el listado de lineamientos por eje. El cuestionario en línea incluyó la consulta sobre otros lineamientos que recomendaban incluir y además se solicitó el ordenar los lineamientos por orden de prioridad.

El cuestionario en línea fue contestado por 16 personas funcionarias municipales, las respuestas fueron anónimas, con el fin que as personas participantes no tuvieran ninguna restricción para expresar su opinión libremente.

Priorización de los lineamientos:

Para cada uno de los ejes se procedió a sistematizar la información de resultados del formulario en línea.

En cada categoría se contabilizó el lineamiento que tenía la mayor cantidad de respuestas asociadas con la valorización de 1 a 8, de más a menos prioritario. De manera que, el lineamiento con la mayor cantidad de respuestas de 1 (más prioritario) se colocó en el primer lugar, para cada lineamiento se procedió a realizar el mismo proceso.

Los cuadros que se presentan a continuación resumen la categorización por eje:

Eje de uso del suelo:

Orden de prioridad	Lineamientos	Cantidad de personas que priorizaron el factor en ese orden:
1	Adecuar la normativa para fomentar Oportunidades para promover crecimiento urbano basado en un mayor aporte del espacio público, crecimiento en altura media y menor cobertura	7
2	Redefinir el sector de expansión del anillo de contención de la GAM	6
3	Fomentar los usos mixtos en los núcleos urbanos del cantón	4
4	Establecer tamaños máximos a los futuros condominios por desarrollar en el cantón	4
5	Definir tamaños de lote acordes con el contexto social y económico de las zonas	5
6	Definir límites a las alturas y coberturas para reducir la especulación con el valor del suelo y mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios. (a y h)]	4
7	Hacer uso de herramientas de uso del suelo que den oportunidad de uso a aquellos lotes que actualmente tienen problemas para desarrollarse o comercializarse en el mercado inmobiliario	5
8	Explorar cobros y obligaciones económicas por permitir crecimiento adicional de alturas en zonas con alto potencial de desarrollo, con el objetivo de controlar la especulación con valores del suelo y preservar las oportunidades de reciclamiento de la ciudad	9

En el eje de Uso del suelo, los lineamientos ubicados en los extremos de más y menos prioritario tienen la mayor cantidad de respuestas, siendo que las personas que contestaron el formulario coinciden en que la adecuación de la normativa del Plan Regulador es lo más prioritario para la Política de Desarrollo Urbano del cantón. Como segundo punto de prioridad se consideró la expansión del anillo de Contención de la GAM. El tema de generación de cobros y obligaciones económicas por crecimiento adicional en altura se consideró como el tema de menor prioridad, lo que podría responder al poco desarrollo de ese tipo de herramientas de gestión del suelo en Costa Rica. Las posiciones 4,5 y 6 o intermedias presentan una cantidad de respuestas similares, por lo que ese bloque de prioridad tiene poca diferenciación en su lugar de ubicación en la escala de respuestas.

Eje de Ambiente:

Orden de prioridad	Lineamientos	Cantidad de personas que priorizaron el factor en ese orden:
1	Fomentar la reforestación en el cantón en márgenes de los ríos y fincas privadas y arborización urbana.	7
2	Propuesta de convertir el Plantel Municipal en un Parque Ambiental	4
2	Peatonización en los núcleos urbanos del cantón para promover la movilidad sostenible versus uso del automóvil	4
3	Desarrollo de una estrategia de educación ambiental para toda la población del cantón	4
4	Desarrollo de una estrategia de educación ambiental para toda la población del cantón	5
5	Coordinación de la Municipalidad con las instituciones públicas encargadas del tema de Transporte Público para generar proyecto de mejora de la calidad	4
6	Selección de zonas para localizar una planta de tratamiento de aguas residuales	3
7	Evaluar la posibilidad de mantener el sector cafetalero en el cantón	3
8	Incorporar el componente arqueológico en el Plan Regulador	8

La reforestación se consideró como el tema de mayor prioridad en el cantón, buscando reverdecimiento en el cantón. Desde el punto de vista de servicios eco sistémicos, el contar con mayor cobertura verde en el cantón puede traer beneficios como reducción de efectos de las islas de calor, aumento de la biodiversidad, aumento del confort, reducción de escorrentía, aumento de infiltración del agua en el suelo, entre muchos otros beneficios.

En segundo lugar, se ubicó la transformación del plantel municipal en un parque ambiental y la peatonización de los sectores del distrito central, buscando aumentar la movilidad sostenible. Este lineamiento se relaciona directamente con la gestión integral del patrimonio cultura y arquitectónico del cantón, así como en una posible política de reactivación económica.

En la menor prioridad se consideró el tema de incorporación del eje arqueológico en la Política de Desarrollo Urbana, lo anterior podría explicarse debido a factores como la poca disponibilidad de información sobre el tema arqueológico a nivel nacional, así como a la carencia de programas de sensibilización a nivel de educación formal e informal

Eje de Asentamientos Humanos:

Orden de prioridad	Lineamientos	Cantidad de personas que priorizaron el factor en ese orden:
1	Desarrollar un Plan de Gestión y fomento de la conservación del Patrimonio arquitectónico del cantón	4
1	Identificación y priorización de los asentamientos informales (Cuarterías) que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos	4
2	Desarrollo de un plan de adaptación de las áreas verdes en espacios amigables con el adulto mayor	6
3	Mejora de la infraestructura de apoyo al transporte público	4
4	Plan de incentivos para la conservación de edificaciones con potencial patrimonial	6
5	Regular las servidumbres y su uso en el cantón	4
6	Identificación y priorización de los asentamientos informales (Cuarterías) que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos	5

Los resultados muestran una diferencia con los ejes anteriores, en este caso, el primer y último lugar resultaron ser el mismo factor, ubicando como mayor y menor prioridad la intervención en las cuarterías. Ese resultado se explica con mayor claridad posterior al taller grupal realizado con el personal de la Municipalidad, donde se expuso que para una gran parte del grupo no es prioridad la intervención de las cuarterías debido a que en la opinión de las personas participantes, lo procede es clausurar esos lugares.

En los resultados del eje de Asentamientos humanos, también llama la atención que los primeros y últimos lugares no muestran una diferencia tan marcada con respecto al resto de lineamientos, lo que si sucedió en los ejes de Uso del Suelo y Ambiente.

Eje de Movilidad:

Orden de prioridad	Lineamientos	Cantidad de personas que priorizaron el factor en ese orden:
1	Mejorar la calidad y cobertura de las aceras	9
2	Mejorar o construir nuevas vías	7
3	Determinar la viabilidad de construir infraestructura ciclística en el cantón	4
4	Promover renovación de la estación de Tren en Santa Rosa	3
5	Fomentar la creación de nodos de transporte intermodal dentro del cantón para facilitar los intercambios de modos y los trasbordos	6
6	Establecer convenios para el mejorar el transporte público en el cantón Incofer, MOPT y CTP	6
7	Recuperación del derecho de vía invadido	5
8	Generar regulaciones relacionadas con la publicidad exterior	7

Los lineamientos de viabilidad presentan a la mejora en calidad y cobertura de las aceras como el primer lugar en prioridad, seguido de la mejora o construcción de nuevas vías. LO anterior concuerda con los resultados del diagnóstico del Plan Regulador, donde se reflejó que una de las principales preocupaciones de las personas que habitan el cantón de Santo Domingo es mejorar o construir las aceras.

Continuando con el tema de movilidad sostenible, la realización de estudios para determinar la viabilidad de la construcción de infraestructura para ciclistas es la tercera prioridad que se determinó.

En el último lugar se ubicó la regulación de la publicidad exterior.

Eje de Infraestructura Pública:

Orden de prioridad	Lineamientos	Cantidad de personas que priorizaron el factor en ese orden:
1	Promoción de la Gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del sistema integral de saneamiento de aguas residuales (sistemas de conector, conducción, bombeo, tratamiento, vertido y re uso de efluentes, técnico, administrativo y operativo).	10
2	Desarrollo del alcantarillado pluvial	6
3	Fortalecer la gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del Sistema Integral del Acueducto Municipal (fuentes de recurso hídrico externas e internas del cantón, sistemas de potabilización, conducción, almacenamiento, distribución, regulación, medición, técnico, administrativo y operativo). (b)	6
4	Mejorar la redundancia vial en la zona industrial en Santa Rosa, conexión norte- sur	7
5	Aumentar la disponibilidad de vivienda para distintas clases sociales en el cantón	4
6	Planificar el desarrollo existente y futuro de la zona colindante con la ruta 32	8

El eje de infraestructura pública colocó en el primer lugar la construcción del Sistema Integral de Saneamiento de Aguas Residuales en el cantón, seguido del alcantarillado pluvial. La gestión de las aguas residuales es un tema nacional en el que el país enfrenta un gran reto para la mejora en el mediano plazo. El eje se asocia con la contaminación de los ríos en la GAM y con inundaciones urbanas.

Eje de Áreas Verdes:

Orden de prioridad	Lineamientos	Cantidad de personas que priorizaron el factor en ese orden:
1	Identificación y priorización de los sitios que requieren nuevas áreas recreativas	5
2	Mejorar el mantenimiento de las áreas verdes existentes y de su entorno inmediato	5
3	Revisar la regulación existente en cuanto a la cantidad, tipo y requisitos para aceptación de nuevas áreas verdes en proyectos residenciales, y ampliar o redefinir las prioridades cuando convenga.	4
4	Dentro de la regulación local, definir las disposiciones para la cesión de área pública en caso de fraccionamientos simples, urbanizaciones y condominios	7
5	Establecer prioridades de diversificación de mobiliario y equipamiento en áreas verdes	7

La priorización en el eje de áreas verdes/espacio público dio como resultado que el primer lugar se refiera a la creación de nuevos espacios recreativos en el cantón. Lo anterior concuerda con los resultados del diagnóstico, donde la población estableció que existe una carencia de espacios de recreación cercanos a las comunidades.

Además, como segundo punto en prioridad se presenta el mantenimiento de las áreas verdes existentes y su entorno. Durante el proceso de diagnóstico, se encontraron problemas relacionados con el acceso a las áreas verdes existentes, así como dificultades para la dotación de mobiliario e infraestructura que permita un mayor aprovechamiento.

¿Qué otros ejes consideraron claves en temas relacionados con la gestión del cantón de Santo Domingo?

- La cultura del espacio público
- Recurso hídrico, corredores biológicos interurbanos, gestión del riesgo
- Economía creativa
- El eje de desarrollo cultural y emprendedurismo
- Cultura y el Cantón de Santo Domingo es muy rico en estos temas y podría identificarse algunos lugares que pueden rescatarse
- Envejecimiento de la población que genera una nueva realidad en el tema de áreas verdes, movilidad y accesibilidad
- Desarrollo económico local
- Crecimiento en los proyectos de interés social (más de una unidad habitacional, mayor cobertura a la permitida y los servicios cargados a la finca) y su posible consolidada y puesta a derecho (lo que es una realidad), con base en el Alcantarillado Sanitario y otros
- La actualización del Plan Vial, al menos del casco central, con aplicación de la Pirámide Invertida de, utilización de los principios del Desarrollo Urbano Orientado al Transporte (DUOT), etc
- Determinación de alcance de las propuestas de los participantes del Diplomado de Ciudades Inteligentes del personal Municipal y sus propuestas cantonales para su posible inclusión en el Plan Regulador o las políticas institucionales
- Valoración de expropiaciones para creación de nuevas carreteras que agilicen el tránsito y la circulación vehicular, por ejemplo, de la Calle la Rinconada hacia el Oeste para salir directamente a Heredia
- En el entorno económico mundial se encuentra desde hace muchos años desarrollándose una nueva actividad económica que refiere al sector digital o electrónico se sugiere tomar en cuenta el desarrollo de estas actividades en zonas donde hoy se encuentran limitadas por considerarse del tipo comercial.
- Regulación de las actividades agrícolas
- Ampliación de Espacios para Zonas Industriales, accesibles a rutas nacionales de menor impacto para los centros poblacionales, enfocado en Desarrollo Sostenible
- Seguridad

06. Resultado del proceso de consulta de creación colectiva

El equipo de ProDUS-UCR realizó un taller de trabajo con el equipo técnico de la Municipalidad de Santo Domingo. El trabajo se desarrolló el viernes 17 de marzo del año 2023.



Figura 1. Taller de trabajo para validación de la Política de Desarrollo Urbano

El grupo de trabajo se dividió en dos subgrupos. En cada uno de los subgrupos se trabajó en la priorización de los ejes temáticos y en la priorización de los lineamientos de cada eje.

En una segunda etapa, el viernes 24 de marzo del año 2023, el equipo de ProDUS-UCR y los integrantes del Concejo Municipal y la Comisión de Plan Regulador se reunieron para discutir los ejes de trabajo, objetivos y lineamientos planteados. Los resultados de la sesión de trabajo se incorporaron en la tabla resumen de la PDU.

Resultados de la priorización de los ejes

GRUPO 1



GRUPO 2



Priorización de lineamientos:

Ambiente

Grupo 1	
1	Desarrollo de una estrategia de educación ambiental para toda la población del cantón (a,c,d)
2	Fomentar la reforestación en el cantón en: márgenes de los ríos, arborización urbana, fincas privadas (a, c)
3	Mejoramiento de la Gestión Integral de Residuos Sólidos
4	Selección de zonas para localizar una planta de tratamiento de aguas residuales (e)
5	Peatonización en núcleos urbanos del cantón para promover la movilidad sostenible versus uso del automóvil (f)
6	Coordinación de la Municipalidad con las instituciones públicas encargadas del tema de Transporte Público para generar proyecto de mejora de la calidad (f)
7	Propuesta de convertir el Plantel Municipal en un Parque Ambiental (b,c,e)
8	Incorporar el componente arqueológico en el Plan Regulador (d)

Grupo 2	
1	Desarrollo de una estrategia de educación ambiental para toda la población del cantón (a, c, d)
2	Fomentar la reforestación en el cantón en: márgenes de los ríos, arborización urbana, fincas privadas (a, c)
3	Peatonización en núcleos urbanos del cantón para promover la movilidad sostenible versus uso del automóvil (f)
4	Coordinación de la Municipalidad con las instituciones públicas encargadas del tema de Transporte Público para generar proyecto de mejora de la calidad (f)
5	Evaluar la posibilidad de mantener el sector cafetalero en el cantón(a)
6	Incorporar el componente arqueológico en el Plan Regulador (d)
7	Propuesta de convertir el Plantel Municipal en un Parque Ambiental (b,c,e)
8	Selección de zonas para localizar una planta de tratamiento de aguas residuales (e)

Uso de suelo

Grupo 1	
1	Fomentar los usos mixtos en los núcleos urbanos del cantón (a y e)
2	Redefinir el sector de expansión del anillo de contención de la GAM (a y b)
3	Adecuar la normativa para fomentar Oportunidades para promover crecimiento urbano basado en un mayor aporte del espacio público, crecimiento en altura media y menor cobertura (a, d, g)
4	Definir tamaños de lote acordes con el contexto social y económico de las zonas (a y h)
5	Hacer uso de herramientas de uso del suelo que den oportunidad de uso a aquellos lotes que actualmente tienen problemas para desarrollarse o comercializarse en el mercado inmobiliario (a y h)
6	Definir límites a las alturas y coberturas para reducir la especulación con el valor del suelo y mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios. (a y h)
7	Establecer tamaños máximos a los futuros condominios por desarrollar en el cantón (a, b, c, f, h, i)
8	Explorar cobros y obligaciones económicas por permitir crecimiento adicional de alturas en zonas con alto potencial de desarrollo, con el objetivo de controlar la especulación con valores del suelo y preservar las oportunidades de reciclamiento de la ciudad (a y h)

Grupo 2	
1	Adecuar la normativa para fomentar Oportunidades para promover crecimiento urbano basado en un mayor aporte del espacio público, crecimiento en altura media y menor cobertura (a, d, g)
2	Redefinir el sector de expansión del anillo de contención de la GAM (a y b)
3	Fomentar los usos mixtos en los núcleos urbanos del cantón (a y e)
4	Definir tamaños de lote acordes con el contexto social y económico de las zonas (a y h)
5	Definir límites a las alturas y coberturas para reducir la especulación con el valor del suelo y mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios. (a y h)
6	Establecer tamaños máximos a los futuros condominios por desarrollar en el cantón (a, b, c, f, h, i)
7	Hacer uso de herramientas de uso del suelo que den oportunidad de uso a aquellos lotes que actualmente tienen problemas para desarrollarse o comercializarse en el mercado inmobiliario (a y h)
8	Explorar cobros y obligaciones económicas por permitir crecimiento adicional de alturas en zonas con alto potencial de desarrollo, con el objetivo de controlar la especulación con valores del suelo y preservar las oportunidades de reciclamiento de la ciudad (a y h)

Infraestructura pública

Grupo 1	
1	Desarrollo del alcantarillado pluvial (a)
2	Promoción de la Gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del sistema integral de saneamiento de aguas residuales (sistemas de conector, conducción, bombeo, tratamiento, vertido y re uso de efluentes, técnico, administrativo y operativo). (d)
3	Fortalecer la gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del Sistema Integral del Acueducto Municipal (fuentes de recurso hídrico externas e internas del cantón, sistemas de potabilización, conducción, almacenamiento, distribución, regulación, medición, técnico, administrativo y operativo). (b)
4	Aumentar la disponibilidad de vivienda para distintas clases sociales en el cantón (e)
5	Mejorar la redundancia vial en la zona industrial en Santa Rosa, conexión norte- sur (c)
6	Planificar el desarrollo existente y futuro de la zona colindante con la ruta 32 (c)

Grupo 2	
1	Fortalecer la gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del Sistema Integral del Acueducto Municipal (fuentes de recurso hídrico externas e internas del cantón, sistemas de potabilización, conducción, almacenamiento, distribución, regulación, medición, técnico, administrativo y operativo). (b)
2	Promoción de la Gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del sistema integral de saneamiento de aguas residuales (sistemas de conector, conducción, bombeo, tratamiento, vertido y re uso de efluentes, técnico, administrativo y operativo). (d)
3	Desarrollo del alcantarillado pluvial (a)
4	Aumentar la disponibilidad de vivienda para distintas clases sociales en el cantón (e)
5	Mejorar la redundancia vial en la zona industrial en Santa Rosa, conexión norte- sur (c)
6	Planificar el desarrollo existente y futuro de la zona colindante con la ruta 32 (c)

Movilidad

Grupo 1	
1	Mejorar la calidad y cobertura de las aceras (b, h)
2	Mejorar o construir nuevas vías (g)
3	Fomentar la creación de nodos de transporte intermodal dentro del cantón para facilitar los intercambios de modos y los trasbordos (c,d,e)
4	Establecer convenios para el mejorar el transporte público en el cantón INCOFER, MOPT y CTP (e)
5	Determinar la viabilidad de construir infraestructura ciclística en el cantón (a,c,d, h)
6	Promover renovación de la estación de Tren en Santa Rosa (c,d,e)
7	Recuperación del derecho de vía invadido (a)
8	Generar regulaciones relacionadas con la publicidad exterior (f)

Grupo 2	
1	Mejorar la calidad y cobertura de las aceras (b, h)
2	Fomentar la creación de nodos de transporte intermodal dentro del cantón para facilitar los intercambios de modos y los trasbordos (c,d,e)
3	Determinar la viabilidad de construir infraestructura ciclística en el cantón (a,c,d, h)
4	Promover renovación de la estación de Tren en Santa Rosa (c,d,e)
5	Mejorar o construir nuevas vías (g)
6	Establecer convenios para el mejorar el transporte público en el cantón Incofer, MOPT y CTP (e)
7	Generar regulaciones relacionadas con la 8publicidad exterior (f)
8	Recuperación del derecho de vía invadido (a)

Áreas Verdes – Espacios Públicos

Grupo 1	
1	Identificación y priorización de los sitios que requieren nuevas áreas recreativas (a, b, c)
2	Parque Regional ***
3	Revisar la regulación existente en cuanto a la cantidad, tipo y requisitos para aceptación de nuevas áreas verdes en proyectos residenciales, y ampliar o redefinir las prioridades cuando convenga. (a, b)
4	Dentro de la regulación local, definir las disposiciones para la cesión de área pública en caso de fraccionamientos simples, urbanizaciones y condominios (a, b, d)
5	Mejorar el mantenimiento de las áreas verdes existentes y de su entorno inmediato (a, b)
6	Establecer prioridades de diversificación de mobiliario y equipamiento en áreas verdes (a, b)

Grupo 2	
1	Mejorar el mantenimiento de las áreas verdes existentes y de su entorno inmediato (a, b)
2	Identificación y priorización de los sitios que requieren nuevas áreas recreativas (a, b, c)
3	Revisar la regulación existente en cuanto a la cantidad, tipo y requisitos para aceptación de nuevas áreas verdes en proyectos residenciales, y ampliar o redefinir las prioridades cuando convenga. (a, b)
4	Dentro de la regulación local, definir las disposiciones para la cesión de área pública en caso de fraccionamientos simples, urbanizaciones y condominios (a, b, d)
5	Establecer prioridades de diversificación de mobiliario y equipamiento en áreas verdes (a, b)
6	----

Asentamientos Humanos

Grupo 1	
1	Desarrollo de un plan de adaptación de las áreas verdes en espacios amigables con el adulto mayor (d)
2	Identificación y priorización de los asentamientos informales (Cuarterías) que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos (b)
3	Mejora de la infraestructura de apoyo al transporte público (a)
4	Desarrollar un Plan de Gestión y fomento de la conservación del Patrimonio arquitectónico del cantón (c)
5	Plan de incentivos para la conservación de edificaciones con potencial patrimonial
6	Regular las servidumbres y su uso en el cantón (b)

Grupo 2	
1	Desarrollo de un plan de adaptación de las áreas verdes en espacios amigables con el adulto mayor (d)
2	Mejora de la infraestructura de apoyo al transporte público (a)
3	Regular las servidumbres y su uso en el cantón (b)
4	Identificación y priorización de los asentamientos informales (Cuarterías) que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos (b)
5	Desarrollar un Plan de Gestión y fomento de la conservación del Patrimonio arquitectónico del cantón (c)
6	Plan de incentivos para la conservación de edificaciones con potencial patrimonial (c)

Además de la priorización, los grupos de trabajo establecieron diferencias de criterios en los siguientes temas:

- **Cuarterías:** se mencionó que no deberían formalizarse, por el contrario, el ideal sería buscar clausurar las cuarterías en el cantón. Otra parte del grupo opinó que si se deben regular para buscar ponerlas en regla.
- **Áreas verdes:** el debate se centró en las necesidades que existen para lograr dar mantenimiento a las áreas verdes actuales, lo que pone en duda la capacidad municipal para dar mantenimiento a nuevas áreas verdes.
- **Parque regional:** se solicitó separar el tema en un lineamiento aparte del resto y dejar abierta la posibilidad de crear más de un parque regional.
- **Pacificación vial:** uno de los grupos agregó el tema como un lineamiento en el tema de movilidad.
- **Cambio Climático:** fue agregado por uno de los grupos como lineamiento en el tema ambiental
- **Gestión Integral de Residuos Sólidos:** Se solicitó agregar el tema en el eje ambiental
- **Gestión de las zonas de parqueos en el distrito central:** Se solicitó agregar el tema en los lineamientos.
- **Alcantarillado pluvial:** se recomendó incluir la responsabilidad de los desarrolladores en el tema de gestión de aguas pluviales.

07. Lineamientos finales

Posterior al trabajo de sistematización de los datos del taller, el equipo de ProDUS-UCR procedió a generar las siguientes modificaciones que correspondientes a los cambios solicitados:

- Desarrollar un Plan de Gestión y fomento de la conservación del Patrimonio arquitectónico del cantón, el lineamiento se modificó para incluir el tema de gestión cultural a nivel general
- Identificación y priorización de los asentamientos informales (Cuarterías) que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos. Se modificó para dar énfasis en el tema de gestión del alquiler de habitaciones como una actividad por regular y la clausura de aquellas que no cumplan las medidas de seguridad o salubridad mínimas.
- Se agregó un lineamiento sobre mejora de la Gestión Integral de Residuos Sólidos.
- Se agregó un lineamiento específico sobre el tema de adaptación al Cambio Climático
- En el tema de áreas verdes se agregó un lineamiento sobre uno o varios Parques Regionales
- Se complementó el lineamiento de movilidad sostenible con pacificación vial y gestión del espacio de parqueos en el centro.
- Se agregó el tema de crecimiento económico en los lineamientos de uso del suelo
- Se revisó la redacción de los lineamientos para asegurarse su adecuación con los puntos establecidos en el taller y encuesta en línea.
- Se incluyó al sector privado dentro de los actores que deben participar en la gestión de aguas pluviales

Resumen de la Política de Desarrollo Urbano del cantón de Santo Domingo

EJE	Hallazgo	Objetivo	Lineamiento
Uso del Suelo	a) La regulación actual no se ajusta a la realidad del cantón (perdida de oportunidades)	Propiciar mediante la actualización del Plan Regulador la generación de nuevas oportunidades de desarrollo para preservar el tejido social de diferentes zonas del cantón.	1) Adecuar la normativa para fomentar oportunidades para promover crecimiento urbano basado en un mayor aporte y calidad del espacio público, crecimiento en altura media, menor cobertura, ciudades amigables con el adulto mayor, y fomento del desarrollo económico sostenible (a, d, g)
	b) Presión sobre el anillo de contención de la GAM	Establecer una zonificación acorde con la vocación de uso del suelo, limitaciones técnicas y potenciales, incluyendo el análisis del anillo de contención de la GAM y su realidad cantonal	2) Redefinir el sector de expansión del anillo de contención de la GAM (a y b)
	c) Oportunidades para promover crecimiento urbano basado en un mayor aporte del espacio público, crecimiento en altura media y menor cobertura	Fomentar el uso sostenible del territorio en el cantón por medio de normativa que regule los fraccionamientos y usos del suelo para así propiciar el desarrollo adecuado de las distintas zonas según sus características intrínsecas y mejorar la competitividad cantonal.	3) Establecer tamaños máximos a los futuros condominios por desarrollar en el cantón (a, b, c, f, h, i)
	d) Poca diversidad de usos en los poblados	Equilibrar la mezcla de usos del suelo según la aptitud de las diferentes zonas, dando prioridad a los casos más críticos.	4) Fomentar los usos mixtos en los núcleos urbanos del cantón buscando fomentar el desarrollo económico local (a y e)
	e) Crecimiento urbano en horizontal	Promover un mejor aprovechamiento del suelo en zonas con alto potencial de desarrollo mediante la creación de normativa de construcciones, fraccionamientos y zonificación que permitan la intensificación y diversificación del uso del suelo para obtener ciudades más ordenadas y con mayor densidad poblacional.	5) Definir tamaños de lote acordes con el contexto social y económico de las zonas (a y h)
	f) Problemas en el mercado inmobiliario. Precios fuera del alcance de clase media	Generar regulaciones que promuevan el crecimiento urbano sostenible que permitan desarrollar proyectos inmobiliarios bajo el esquema del ordenamiento territorial y con las menores externalidades negativas posibles	6) Hacer uso de herramientas de uso del suelo que den oportunidad de uso a aquellos lotes que actualmente tienen problemas para desarrollarse o comercializarse en el mercado inmobiliario (a y h) 7) Definir límites a las alturas y coberturas para reducir la especulación con el valor del suelo y mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios. (a y h)
	g) Congestionamiento y problemas asociados	Fomentar el desarrollo de propuestas viales que puedan aumentar la redundancia en el cantón, así como el fomento de la movilidad sostenible	8) Incluir en el Plan Regulador propuestas viales que fomenten la redundancia, así como los alineamientos que deben cumplir los proyectos por desarrollarse 9) Promover menores velocidades de desplazamiento en los centros urbanos, así como soluciones integrales a los problemas de estacionamiento
	h) Uso del suelo industrial y de logística en la zona colindante con la ruta #32	Promover lineamientos técnicos que permitan a los sectores industriales del cantón su desarrollo de una manera armónica con su entorno y minimizando las externalidades negativas a las comunidades aledañas	10) Explorar cobros y obligaciones económicas por permitir crecimiento adicional de alturas en zonas con alto potencial de desarrollo, con el objetivo de controlar la especulación con valores del suelo y preservar las oportunidades de reciclamiento de la ciudad (a y h)

EJE	Hallazgo	Objetivo	Lineamiento
Ambiente	a) Poca arborización urbana y deforestación en las márgenes de los ríos	Promover la siembra de especies nativas y adecuadas según lineamientos técnicos de cada especie, priorizando reforestar las zonas urbanas y márgenes de los ríos; buscando el fortalecimiento de los corredores biológicos y la gestión de riesgo en el cantón	1) Desarrollo de una estrategia de educación ambiental para toda la población del cantón (a,c,d) 2) Fomentar la reforestación en el cantón en zonas urbanas, márgenes de los ríos y fincas privadas (a,c)
	b) Plantel Municipal con gran potencial para diversificar su uso	Generar un plan de intervención para el terreno del Plantel Municipal, considerando sus potenciales y limitaciones	3) Propuesta de convertir el Plantel Municipal en un Parque Ambiental (b,c,e)
	c) Cambio climático y gestión de riesgo como reto nacional y cantonal	Fomentar un cantón resiliente y adaptado ante el cambio climático	4) Generar el Plan cantonal de Adaptación al cambio climático y gestión de riesgo en el cantón de Santo Domingo 5) Blindar ante el cambio climático la Infraestructura y servicios públicos de la Municipalidad de Santo Domingo
	d) Falta de consideración del elemento arqueológico en la planificación del cantón	Integrar el componente arqueológico dentro de las políticas públicas y proyectos que se desarrollan desde el Gobierno Local de Santo Domingo	6) Incorporar el componente arqueológico en el Plan Regulador (d)
	e) Impacto negativo de la congestión vehicular	Integrar medidas de adaptación a las externalidades negativas que ocasiona el congestionamiento vehicular en el cantón de Santo Domingo	7) Evaluar la posibilidad de mantener la producción agrícola y paisaje rural asociado en el cantón(a) 8) Peatonización y pacificación vial en núcleos urbanos del cantón para promover la movilidad sostenible versus uso del automóvil (f) 9) Coordinación de la Municipalidad con las instituciones públicas encargadas del tema de Transporte Público para generar proyecto de mejora de la calidad (f)
	f) Gestión de residuos sólidos con potencial de mejora	Mejorar en la Gestión de Residuos Sólidos del cantón de Santo Domingo	10) Desarrollar un proyecto de Gestión Integral de Residuos Sólidos del cantón de Santo Domingo de Heredia (compostaje, reciclaje, etc) (g)
Infraestructura Pública – Vivienda	a) Carencia de un Sistema Integral de Saneamiento de Aguas Residuales	Dotar al cantón de un Sistema Integral de Saneamiento de aguas residuales (incluyendo el alcantarillado sanitario), priorizando los centros urbanos	1) Promoción de la Gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del sistema integral de saneamiento de aguas residuales (sistemas de conector, conducción, bombeo, tratamiento, vertido y re uso de efluentes, técnico, administrativo y operativo). (a)
	b) Poca cobertura del alcantarillado pluvial y carencia de reglamentación sobre medidas para la gestión de aguas pluviales en las propiedades privadas	Construir el alcantarillado pluvial, priorizando los centros urbanos y promover la gestión integral de las aguas residuales desde su origen en las propiedades privadas	2) Desarrollo del alcantarillado pluvial y de la reglamentación necesaria para promover que se gestione integralmente el manejo de aguas pluviales desde todos los sectores involucrados, incluyendo la gestión en las propiedades privadas para su posterior desfogue (b)
	c) Fuentes de agua internas y externas al cantón sin cobertura total de protección	Contar con un Sistema Integral del Acueducto Municipal fortalecido, incluyendo todos los sectores necesarios para su funcionamiento: fuentes de recurso hídrico externas e internas del cantón, sistemas de potabilización, conducción, almacenamiento, distribución, regulación, medición, técnico, administrativo y operativo.	3) Fortalecer la gestión, desarrollo, mejoramiento y prevención del Sistema Integral del Acueducto Municipal (fuentes de recurso hídrico externas e internas del cantón, sistemas de potabilización, conducción, almacenamiento, distribución, regulación, medición, técnico, administrativo y operativo). (a)
	d) Zona industrial y su futuro: conflictos por tránsito de pesados, poca redundancia vial	Dotar a la zona de Santa Rosa y el sector colindante con la ruta 32 de mayor redundancia y seguridad vial y de obras asociadas con la separación del flujo de pesados	4) Aumentar la redundancia vial en la zona industrial en Santa Rosa, conexión norte- sur y este-oeste (d) 5) Planificar el desarrollo existente y futuro de la zona colindante con la ruta 32 (d)
	e) Poca disponibilidad de vivienda en el cantón	Promover condiciones para el desarrollo de proyectos de vivienda enfocados en las diferentes clases sociales que habitan en el cantón	6) Aumentar la disponibilidad de vivienda para distintas clases sociales en el cantón, buscando promover poner tierras a disposición de futuros proyectos de vivienda en lugares accesibles (e)

EJE	Hallazgo	Objetivo	Lineamiento
Asentamientos Humanos	a) Creciente número de la población adulta mayor	Incluir dentro de las políticas públicas del cantón el eje de atención a las necesidades de la población adulta mayor en todas sus escalas y dimensiones	1) Desarrollo de un plan de adaptación del cantón de Santo Domingo para transformarse en un territorio amigable con las personas adultas mayores, incluyendo transformar las áreas verdes en espacios adaptados a las necesidades de la población adulta mayor.
	b) No hay una figura en la reglamentación municipal que regule la actividad del alquiler de habitaciones (cuarterías) en diferentes sectores del cantón	Generar un plan de intervención para las zonas de alquiler de habitaciones (cuarterías) para buscar su regularización incluyendo medidas de seguridad y salubridad mínimas.	2) Regular las servidumbres y su uso en el cantón (b) 3) Identificación y priorización de los asentamientos informales que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos y clausura de proyectos de alquiler de habitaciones que presenten un riesgo por temas de seguridad o salubridad (b) 4) Establecer las normas por cumplir para el desarrollo de la actividad productiva de alquiler de habitaciones, incluyendo los temas de seguridad y salubridad
	c) Patrimonio arquitectónico en peligro de desaparecer	Establecer un plan de incentivos para promover la conservación del patrimonio arquitectónico del cantón	5) Plan de incentivos para la conservación de edificaciones con potencial patrimonial (c)
	d) Carencia de infraestructura asociada con el transporte público	Contar con un sistema de transporte público asociado a infraestructura de alta calidad y acorde a las necesidades del cantón	6) Mejora de la infraestructura de apoyo al transporte público (a)
	e) Sector Cultura requiere mayor apoyo y fortalecimiento	Fortalecer el sector cultura en el cantón de Santo Domingo	67) Desarrollar un Plan de fortalecimiento de la gestión cultural del cantón (c)
Movilidad	a) Existen zonas del cantón que tienen una movilidad deficiente debido a la carencia de redundancia vial, calles angostas, o calles sin salida	Promover una mejora en el sistema vial del cantón de Santo Domingo, por medio del mantenimiento e inversión en las vías actuales y construcción de nuevas infraestructuras que aumenten la redundancia	1) Mejorar o construir nuevas vías considerando criterios de pacificación vial (g)
	b) Hay deficiencia en la cobertura y el estado de las aceras a nivel cantonal	Dotar de aceras en buen estado al cantón de Santo Domingo	2) Contar con mayor calidad y cobertura de las aceras (b, h)
	c) El cantón no cuenta con infraestructura para ciclistas que permita su circulación segura	Incentivar la creación de infraestructura que fomente la movilidad sostenible y pacificación vial	3) Determinar la viabilidad de construir infraestructura ciclística en el cantón (a,c,d, h)
	d) El tren como oportunidad cantonal para enlazarse con otras formas de movilidad	Mejorar las condiciones de infraestructura en la estación del tren de Santa Rosa y su zona de influencia	4) Promover renovación de la estación de Tren en Santa Rosa (c,d,e)
	e) Problemas asociados con la infraestructura como paradas de buses, señalización	Mejorar la infraestructura asociada al sistema de transporte público del cantón	5) Establecer convenios para el mejorar el transporte público en el cantón INCOFER, MOPT y CTP (e)
	f) El cantón no cuenta con regulación actualizada en el ámbito de publicidad exterior	Desarrollar el reglamento de publicidad exterior del cantón	6) Generar regulaciones relacionadas con la publicidad exterior (f)
	g) Problemas de congestión asociados con la zona industrial de Santa Rosa	Dotar a la zona de Santa Rosa de mayor redundancia vial y de obras asociadas con la separación del flujo de pesados	7) Recuperación del derecho de vía invadido (a)
	h) Poco fomento de la movilidad activa	Incentivar la creación de infraestructura que fomente la movilidad sostenible	8) Fomentar la creación de nodos de transporte intermodal dentro del cantón para facilitar los intercambios de modos y los trasbordos (c, d, e, h)

EJE	Hallazgo	Objetivo	Lineamiento
Áreas Verdes- Espacio Público	a) Carencia de áreas verdes/las actuales no responden a las necesidades de la población	Aumentar la disponibilidad y calidad del espacio público en el cantón de Santo Domingo	1) Identificación y priorización de los sitios que requieren nuevas áreas recreativas (a,b,c) 2) Establecer prioridades de diversificación de mobiliario y equipamiento en áreas verdes (a,b) 3) Revisar la regulación existente en cuanto a la cantidad, tipo y requisitos para aceptación de nuevas áreas verdes en proyectos residenciales, y ampliar o redefinir las prioridades cuando convenga. (a,b)
	b) Problemas de gestión local de espacios de recreación	Mejorar la satisfacción de la persona usuaria del espacio público en el cantón de Santo Domingo	4) Mejorar el mantenimiento de las áreas verdes existentes y de su entorno inmediato (a,b)
	c) Carencia de espacios de esparcimiento en gran tamaño (generalmente de varias hectáreas)	Promover la creación de un parque regional en el cantón de Santo Domingo	5) Crear un parque regional en el cantón(c)
	d) Desarrollos en condominio no realizan cesión de área pública ni apoyan la redundancia vial que debería generarse en el cantón	Aumentar la disponibilidad y calidad del espacio público en el cantón de Santo Domingo por medio de la inclusión de la cesión de área pública a los desarrollos en condominio	6) Dentro de la regulación local, definir las disposiciones para la cesión de área pública en caso de fraccionamientos simples, urbanizaciones y condominios, así como el acatamiento a las propuestas viales establecidas en la regulación cantonal (a,b,d)

Sobre la priorización de los ejes y lineamientos de la PDU:

Los ejes de Ambiente y Uso de Suelo ocupan el primer lugar de la priorización. La clasificación realizada a nivel individual y grupal presentó una clara tendencia a colocar esas dos categorías como las prioritarias, siendo que no se presentó un consenso entre las respuestas individuales y colectivas que pudiera colocar alguno de los ejes sobre el otro.

A nivel de creación de proyectos derivados de la PDU, en el Plan Regulador del cantón deberían establecerse los lineamientos que se incluyan dentro del alcance de las potestades legales y que dirijan el cumplimiento de los objetivos de la PDU en el cantón de Santo Domingo, adicional y complementariamente al Plan Regulador, la Municipalidad debería generar los proyectos que le permitan alcanzar los objetivos plasmados en la PDU del cantón, estableciendo plazos e indicadores acordes para su control.

La presente PDU se diseñó para un plazo de 10 años, siendo que la actualización del Plan Regulador debería realizar antes y consecuentemente se debería generar la correspondiente revisión de la PDU.

08. Consideraciones finales

- El horizonte temporal de vigencia de la Política de Desarrollo Urbano se generó para 10 años. Se espera que en ese periodo se genere la actualización del Plan Regulador y se haga un análisis de los logros alcanzados con respecto a los lineamientos que se plantean.
- Todos los lineamientos son de importancia para asegurar el desarrollo sostenible del cantón de Santo Domingo, la priorización realizada a nivel individual y grupal por parte del equipo de la Municipalidad de Santo Domingo representa la visión sobre la priorización. En el caso de los lineamientos que se ubicaron en los primeros lugares se debe considerar como de prioridad 1 para el tema de Política de Desarrollo Urbano.
- La Municipalidad de Santo Domingo deberá trabajar conjuntamente con las instituciones públicas y organizaciones comunales presentes en el territorio, por ejemplo, el ICAFE; el MAG, el MINAE, ADEPA; entre otras. Es necesario el desarrollo de convenios y proyectos conjuntos con estas instituciones para lograr integrar esfuerzos en torno al desarrollo territorial sostenible. Algunos proyectos por implementar son el fortalecimiento del Corredor Biológico Pará Toyopán, regulación general de las actividades agropecuarias y un plan de fortalecimiento de sector, generación de proyectos para el sector cultura, entre muchos otros.
- En el tema de gestión del Corredor Biológico, en lo que concierne a regulación, desde el Plan Regulador se incluirán las medidas pertinentes para su adecuada gestión por lo que ese tema va implícito en el eje de Uso del suelo y el lineamiento de generación de la normativa de planificación territorial actualizada para el cantón.
- Las proyecciones de población base para el trabajo del Plan Regulador de Santo Domingo son las realizadas considerando el Censo del año 2011 del INEC.
- El tema de gestión del agua potable y de aguas residuales es clave para preservar y mejorar la Salud Pública de la ciudadanía en el cantón de Santo Domingo.
- Para todo lo referente al tema de gestionar o tramitar permisos relacionados con temas ambientales, se debe considerar la normativa nacional específica vigente.
- La gobernanza y voluntad política de los gobiernos locales es clave para alcanzar el éxito de los proyectos necesarios para alcanzar los objetivos de la Política de Desarrollo urbana del cantón de Santo Domingo.

09. Bibliografía

- Banco Mundial. (2020). Desarrollo urbano. Panorama general. Recuperado el 2020, de <https://www.bancomundial.org>
- Consejo Nacional de Planificación Urbana . (2018). Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030. San José. Obtenido de www.mivah.go.cr
- Gobierno de la República de Chile. (2014). Política Nacional de Desarrollo Urbano.
- Instituto Interamericano de Derechos Humanos. (2010). Seguridad humana en América Latina. Recuperado el 2020, de <https://www.iidh.ed.cr>
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). (2018). Manual de planes reguladores como instrumento de ordenamiento territorial. San José. Obtenido de www.invu.go.cr
- Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN). (2016). Guía para la elaboración de políticas públicas. Área de Análisis del Desarrollo, San José. Obtenido de www.mideplan.go.cr
- ONU- Hábitat. (2017). Los usos mixtos del suelo y sus beneficios. Recuperado el 2020, de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>
- Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (ProDUS- UCR). (2023). Diagnóstico cantonal de Santo Domingo. Universidad de Costa Rica, San José
- Municipalidad de Santo Domingo. (2023). Sesiones de trabajo y participación de las personas funcionarias de la Municipalidad.