

# Procesos Participativos Pre-Propuestas

Elaboración del

# Plan Regulador

del cantón

# Santo Domingo

# ProDUS-UCR

# Distrito de San Vicente



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA



# Agenda

Bienvenida y registro

6:00 pm

Presentación

6:10 pm

Preguntas

6:50 pm

Trabajo en grupos

7:05 pm

Presentación de resultados

8:10 pm

Despedida

8:40 pm

# Equipo de Trabajo

## ProDUS - UCR | ¿Quiénes somos?



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA



## Planificación Territorial Sostenible

## Principios

- La participación de la comunidad es indispensable
- Proyección con visión de largo plazo
- Proceso abierto a las necesidades de la mayoría
- Busca mejorar la calidad de vida de las personas en un territorio
- Respeto a la naturaleza, los recursos naturales y las amenazas
- No está “escrito en piedra”

# Nuestra filosofía de trabajo

## Planificación Territorial Sostenible

## ¿Cómo se hace?

### Equipo Técnico

### Instituciones

### Comunidades

### Municipalidad



# Importancia de un Plan Regulador

## Plan Regulador | Alcances

1

¿**Qué** puede hacerse?

2

¿**Dónde** puede hacerse?

3

¿**Cómo** puede hacerse?

4

¿Con **cuáles** métodos?

## ¿Qué puede hacer?



### Usos de Suelo

Define zonas y usos de suelo según los territorios del cantón



### Cobertura

Define la cobertura de construcción sobre los lotes



### Tamaños de Lote

Define tamaños mínimos de lotes y fraccionamientos



### Alturas y Retiros

Define alturas y retiros de nuevas construcciones



### Vías Cantonales

Creación y mejoramiento de vías cantonales



### Construcción

Define requisitos para las edificaciones e infraestructura



### Renovación Urbana

Define zonas y programas de renovación urbana



### Espacios Públicos

Creación y mejoramiento de espacios públicos



### Áreas de Protección

Define áreas de protección por recurso natural (nacientes) o amenaza natural



### Reserva de Lotes

Permite reservar lotes para la compra por parte de la municipalidad

## ¿Qué no puede hacer?



### No es Retroactivo

No afecta los usos existentes al momento de su aprobación.



### Impuestos

No implica el cobro de ningún tipo de impuesto.



### Transporte Público

No modifica rutas, horarios, ni paradas de autobuses



### Bonos de Vivienda

No brinda bonos de vivienda



### Áreas Silvestres Protegidas

No tiene influencia sobre Áreas Silvestres Protegidas.



### Retiros de Ríos

No define las zonas de retiros en ríos y quebradas.



### Carreteras Nacionales

No tiene injerencia en carreteras nacionales  
No puede modificar la publicidad en carreteras nacionales



# Elaboración de un Plan Regulador

## ¿Cómo elaboramos un Plan Regulador?

**Estudio de Incorporación  
de la Variable Ambiental**

**Índices de Fragilidad  
Ambiental**

**Análisis de Alcances  
Ambientales**

**Reglamento de Desarrollo  
Sostenible**

**Diagnóstico**  
de la situación  
actual y futura

**Propuesta**  
de Políticas de  
Desarrollo Urbano

**Propuesta**  
de Plan Regulador

**Procesos  
Participativos**

# Elaboración de un Plan Regulador

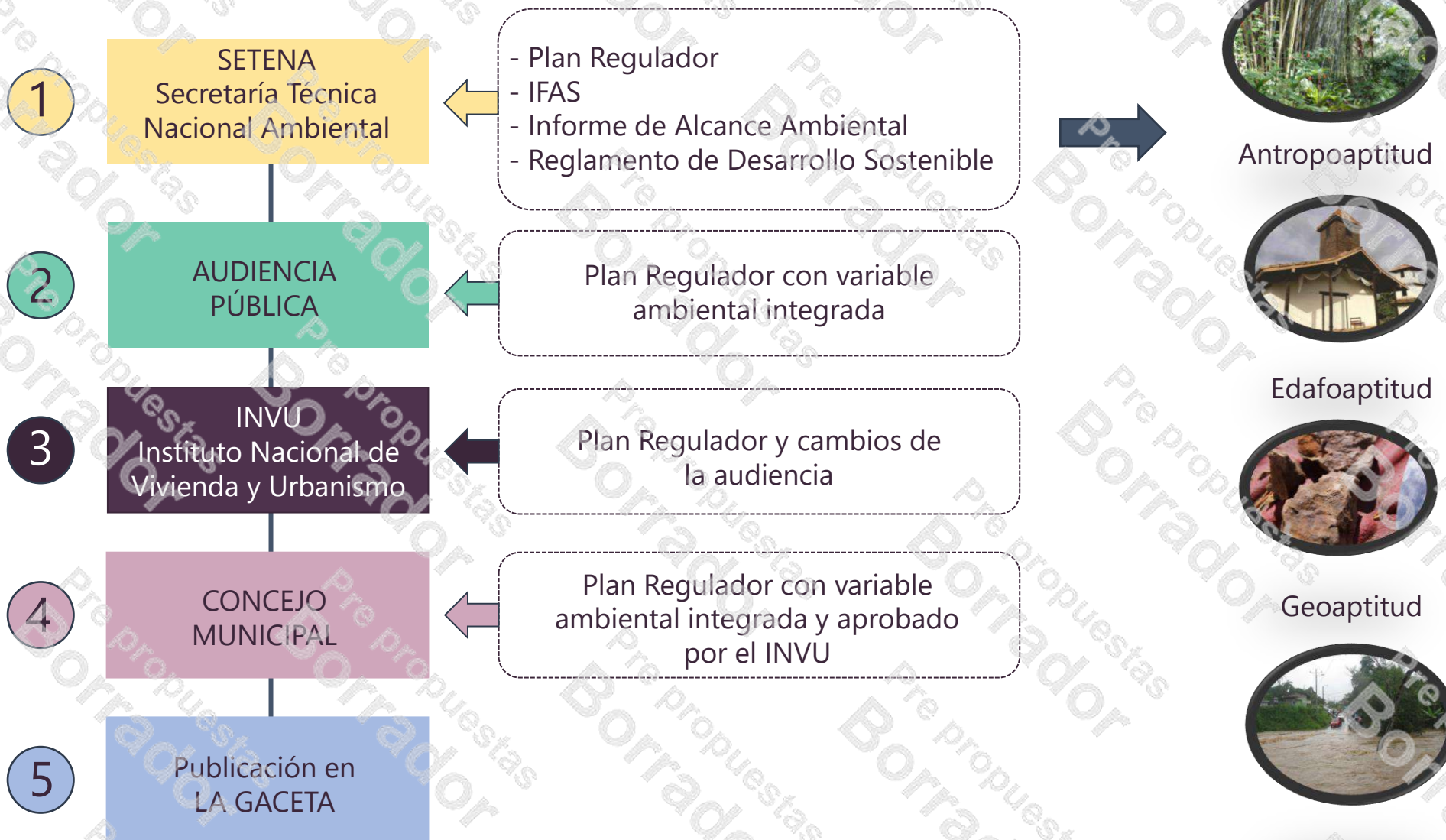
## Fases de elaboración de un Plan Regulador



Proceso Participativo

# Elaboración de un Plan Regulador

## Cuarta Etapa: aprobación



# Plan Regulador para Santo Domingo







UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA



## Resumen Temáticas incluidas en las pre-propuestas



# Presentación de Pre-propuestas

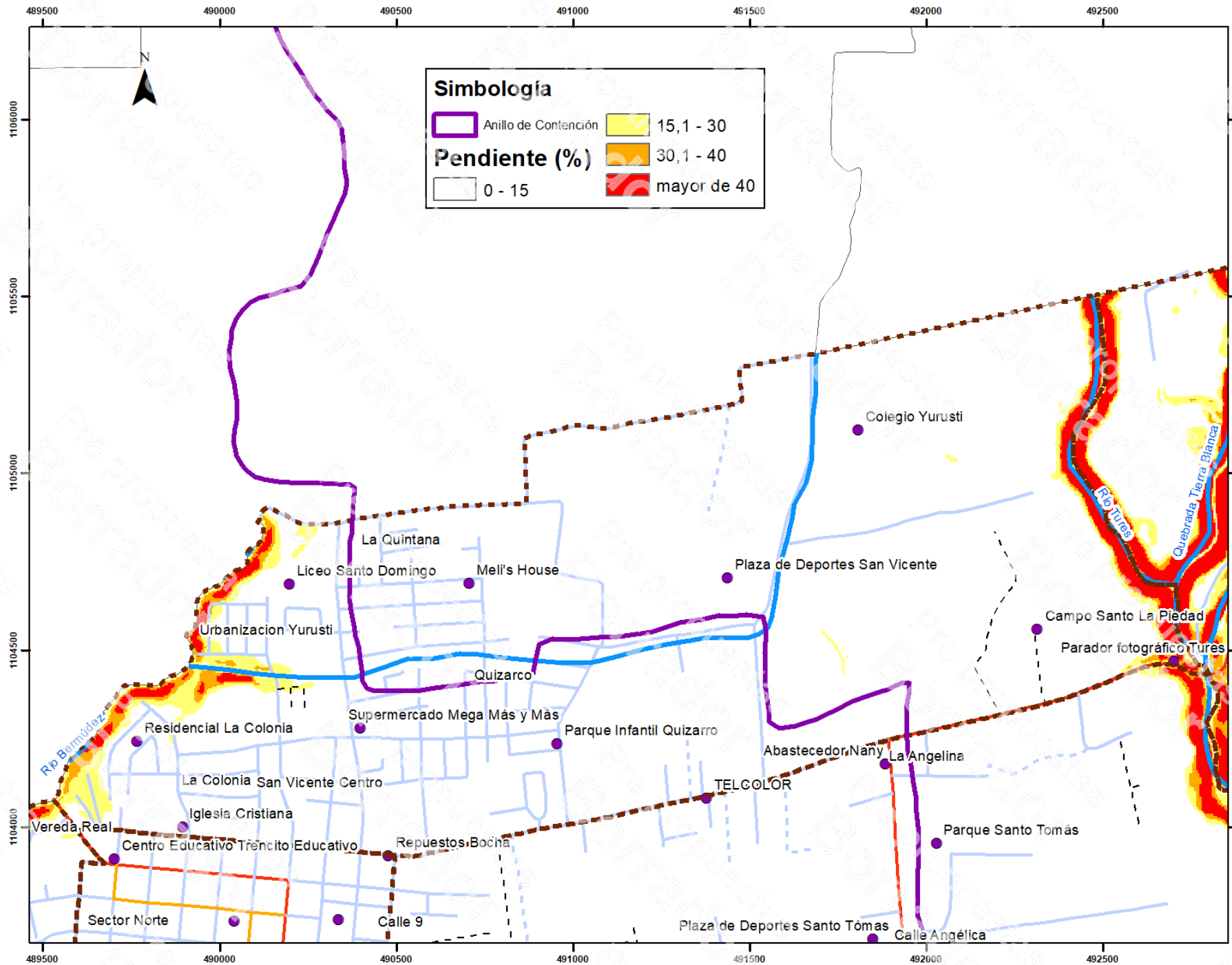
-  Zonificación general propuesta
-  Usos propuestos para cada zona
-  Restricciones urbanísticas propuestas
-  Propuestas en torno a infraestructura: vialidad, zonas verdes, renovación urbana

# Presentación de Pre-propuestas

## ¿Cuáles criterios se consideran para elaborar la zonificación?

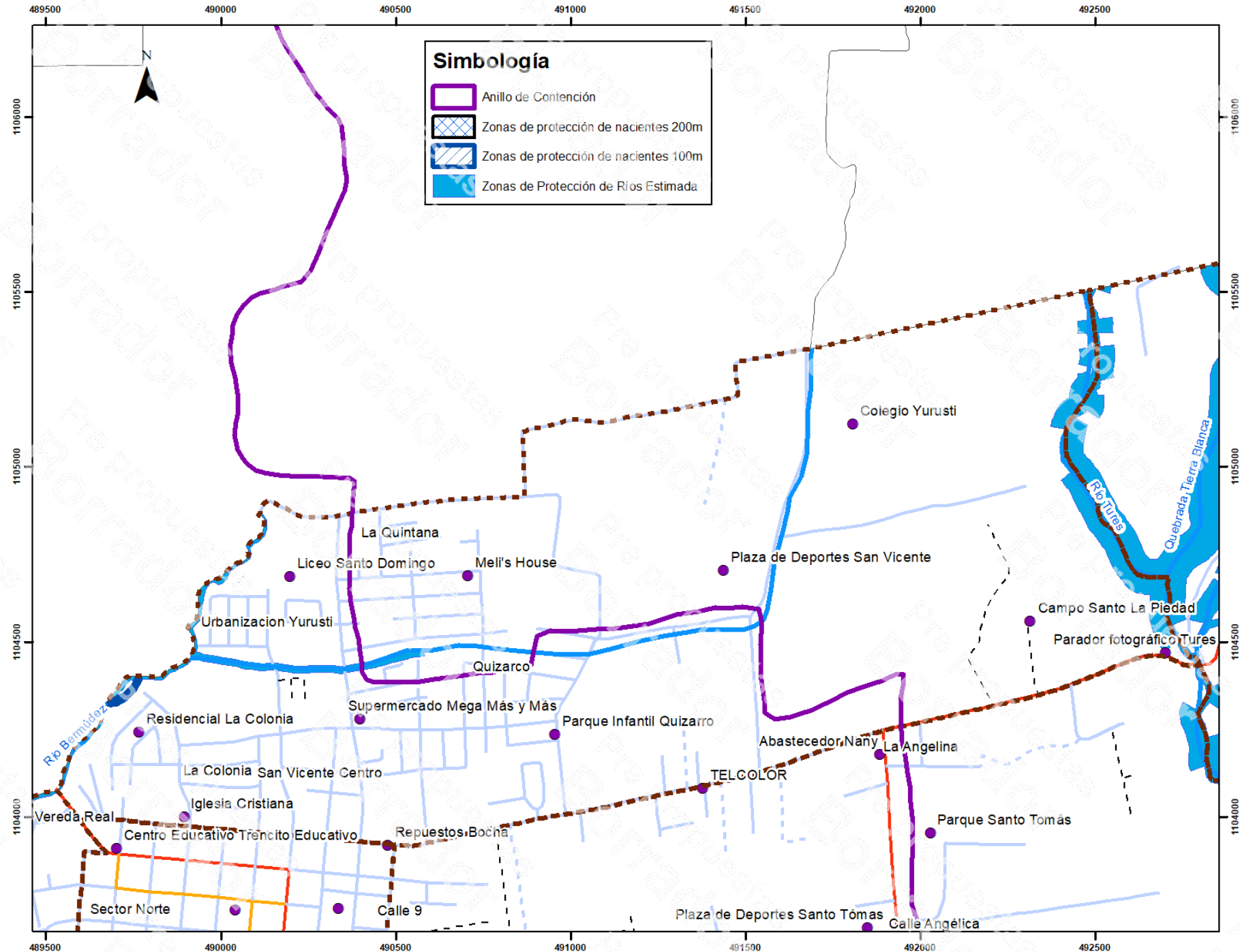
1. **Uso del suelo actual**
2. **Catastro**
3. **Amenazas naturales y cambio climático**
4. **Pendiente**
5. **Asentamientos humanos y áreas verdes**
6. **Infraestructura vial**
7. **Otra infraestructura urbana: salud, educación, servicios públicos**
8. **Zonas de protección de ríos y nacientes**
9. **Áreas silvestres protegidas**
10. **Hidrogeología**
11. **Edafología**
12. **Otras variables del diagnóstico e IFAs**

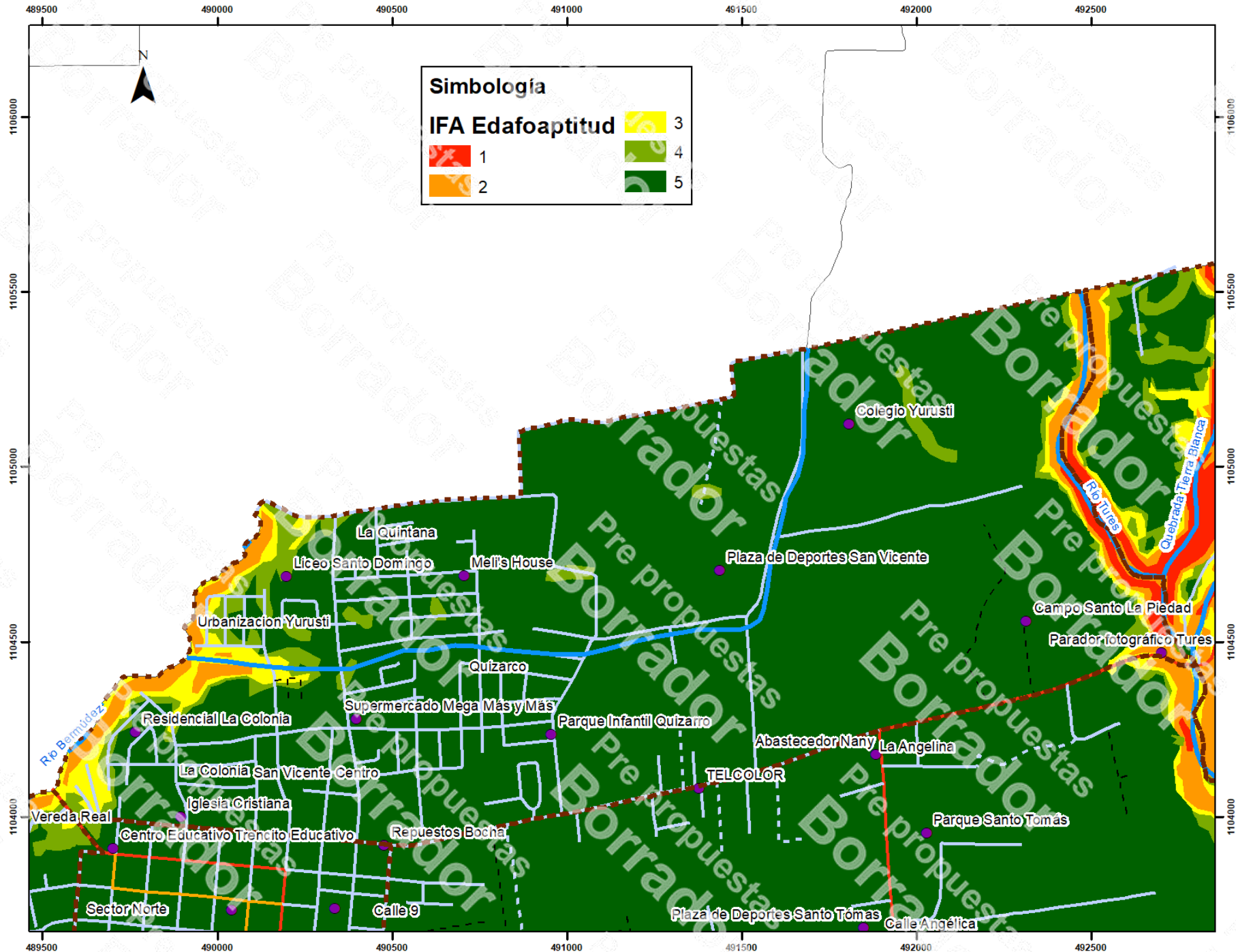
Todo esto apoyado por procesos participativos

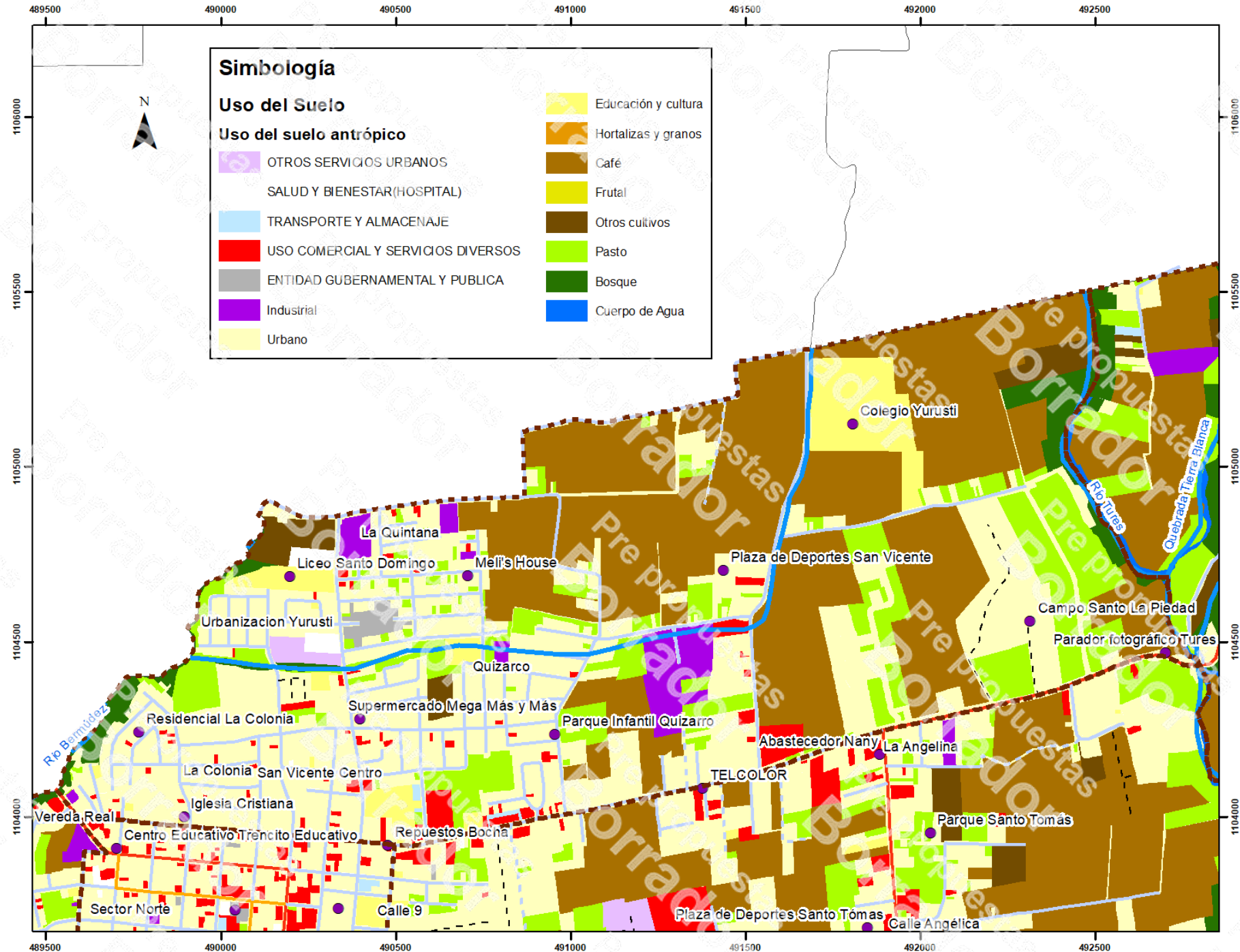




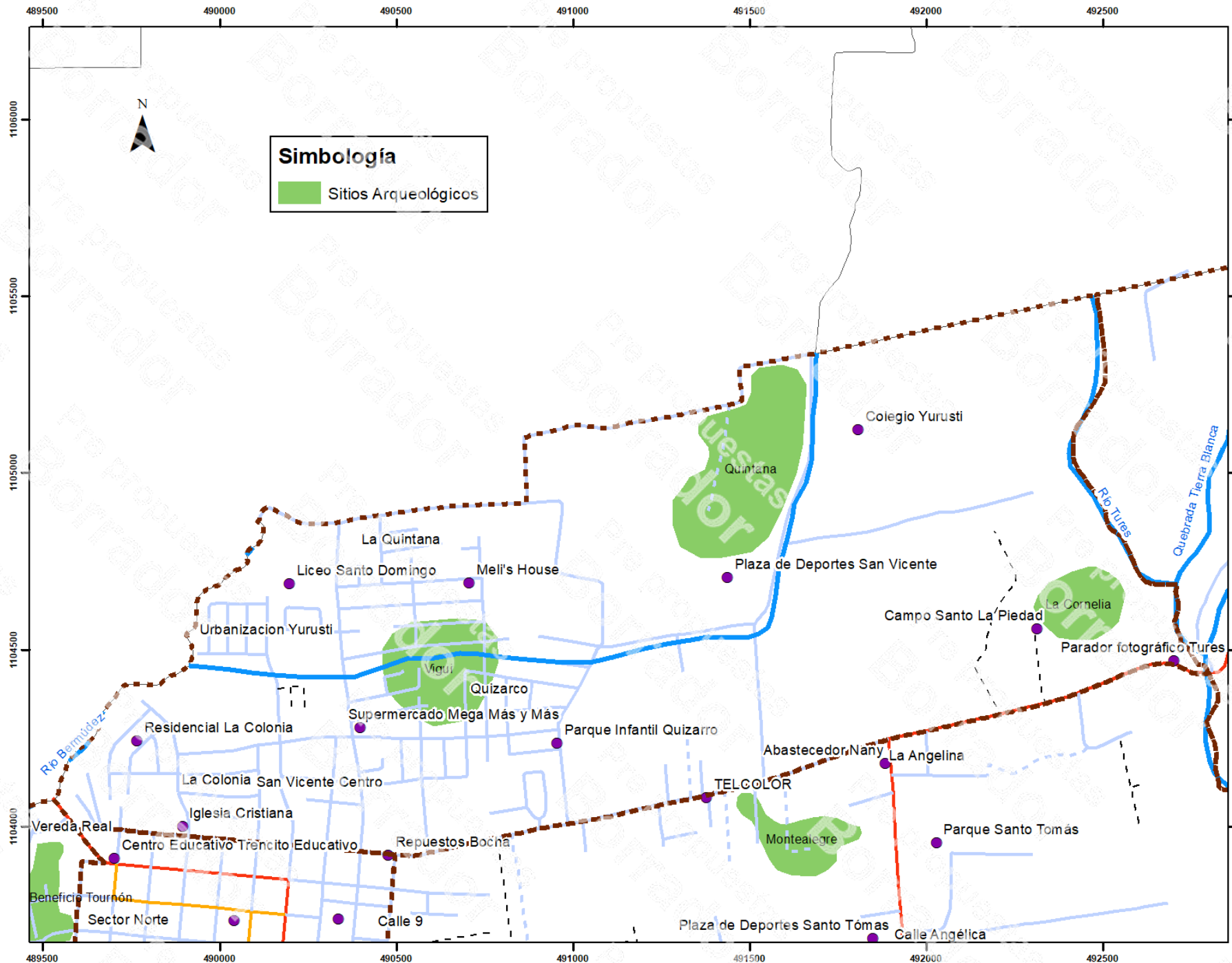
# Zona de Protección de Ríos

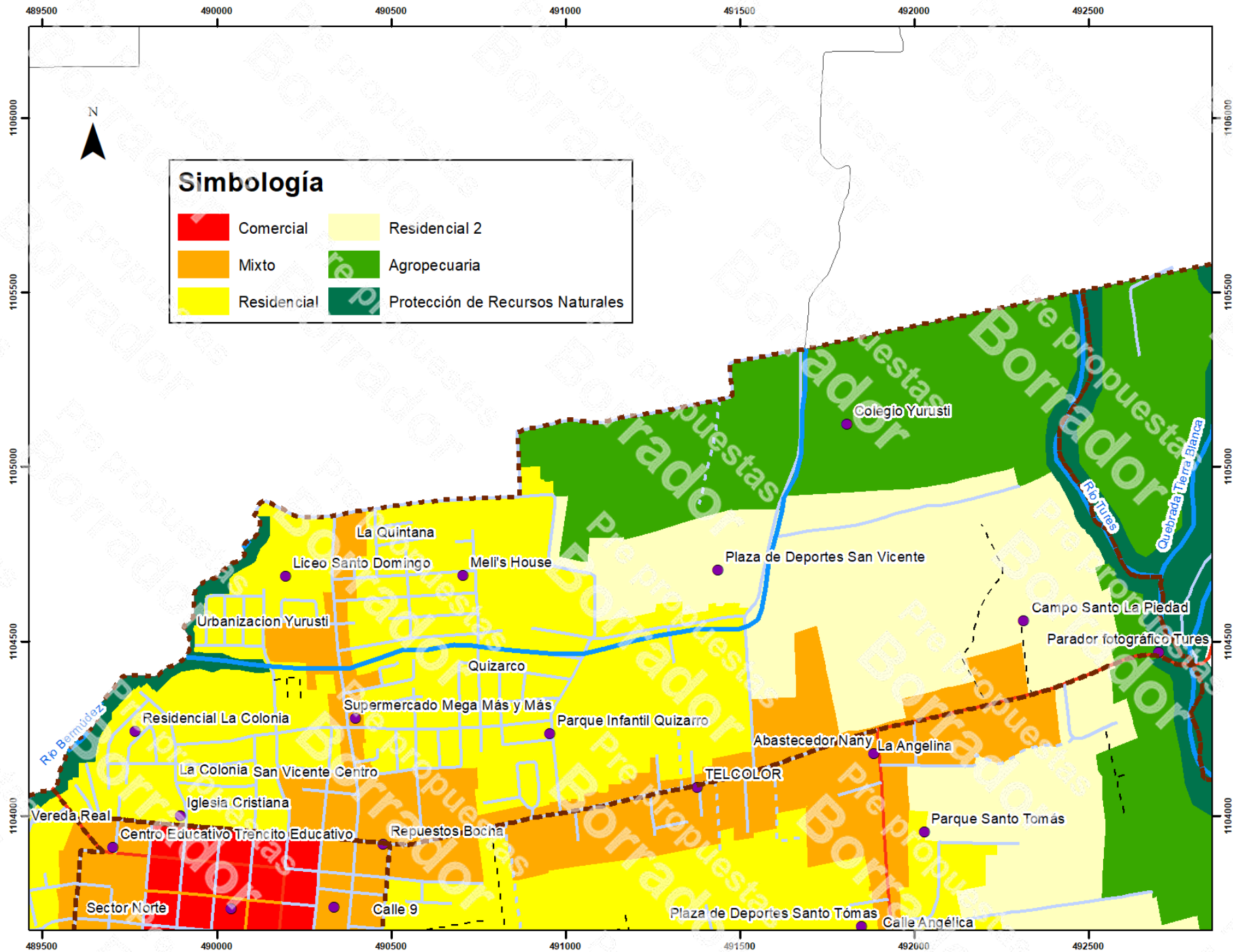


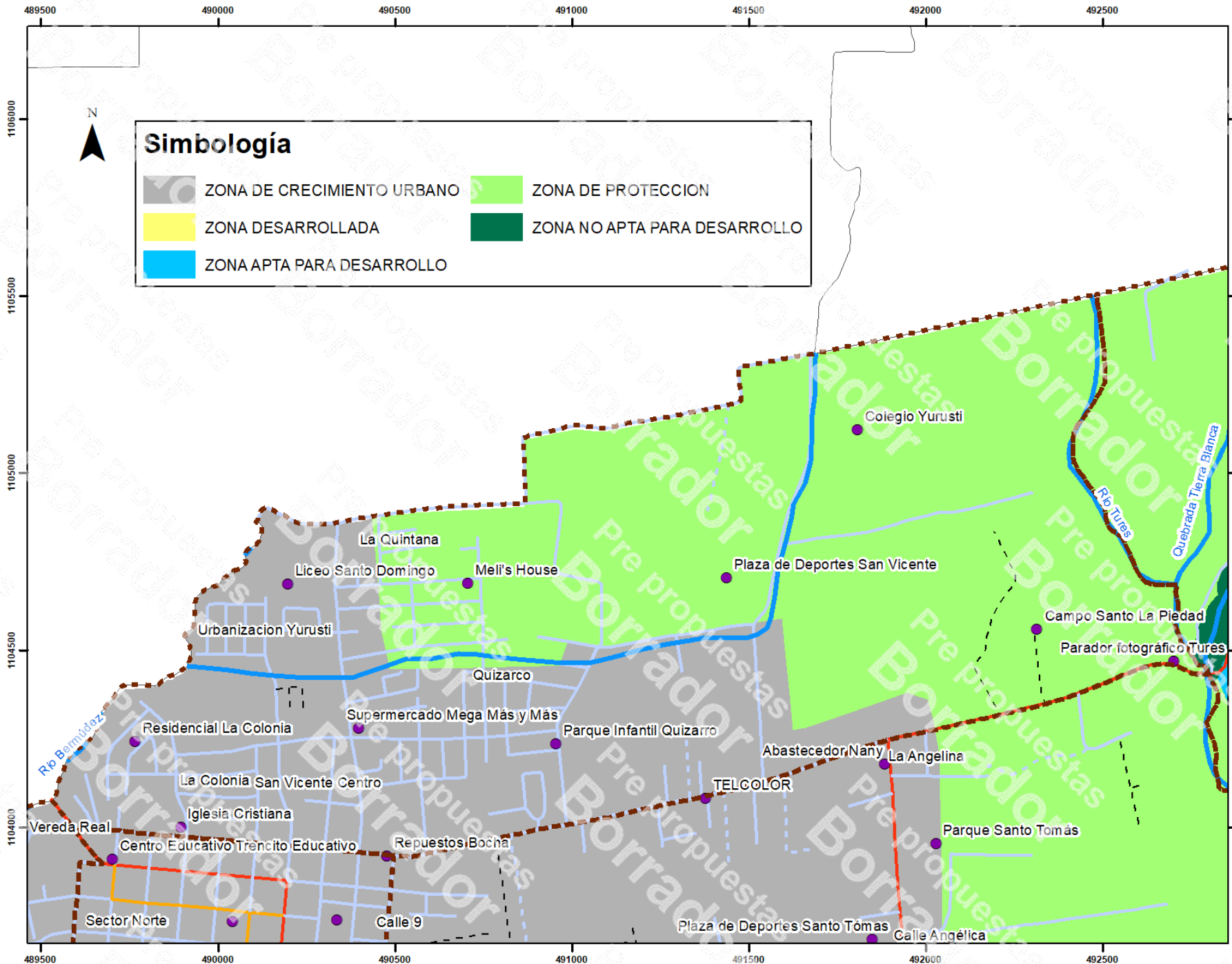


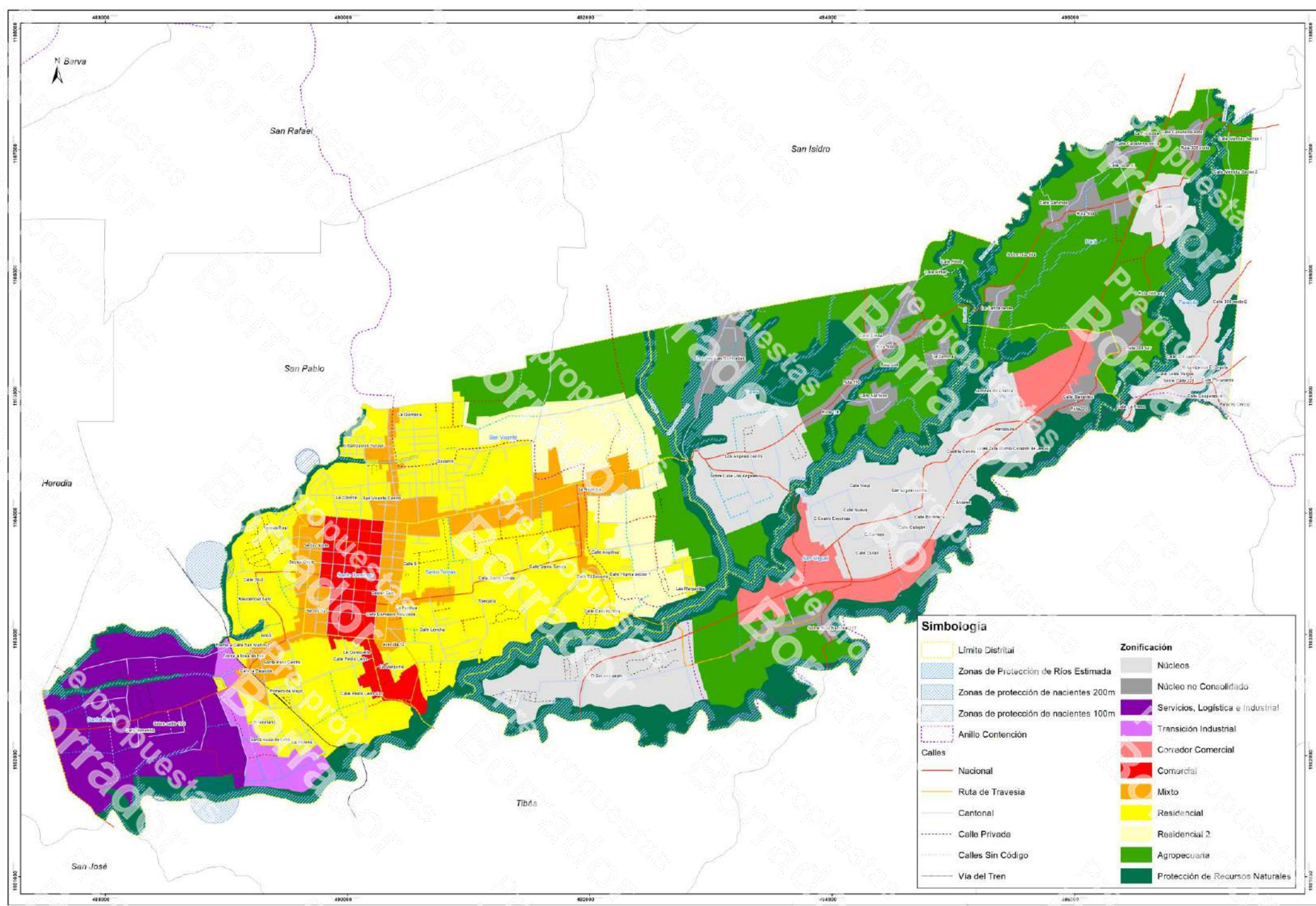


# Sitios Arqueológicos





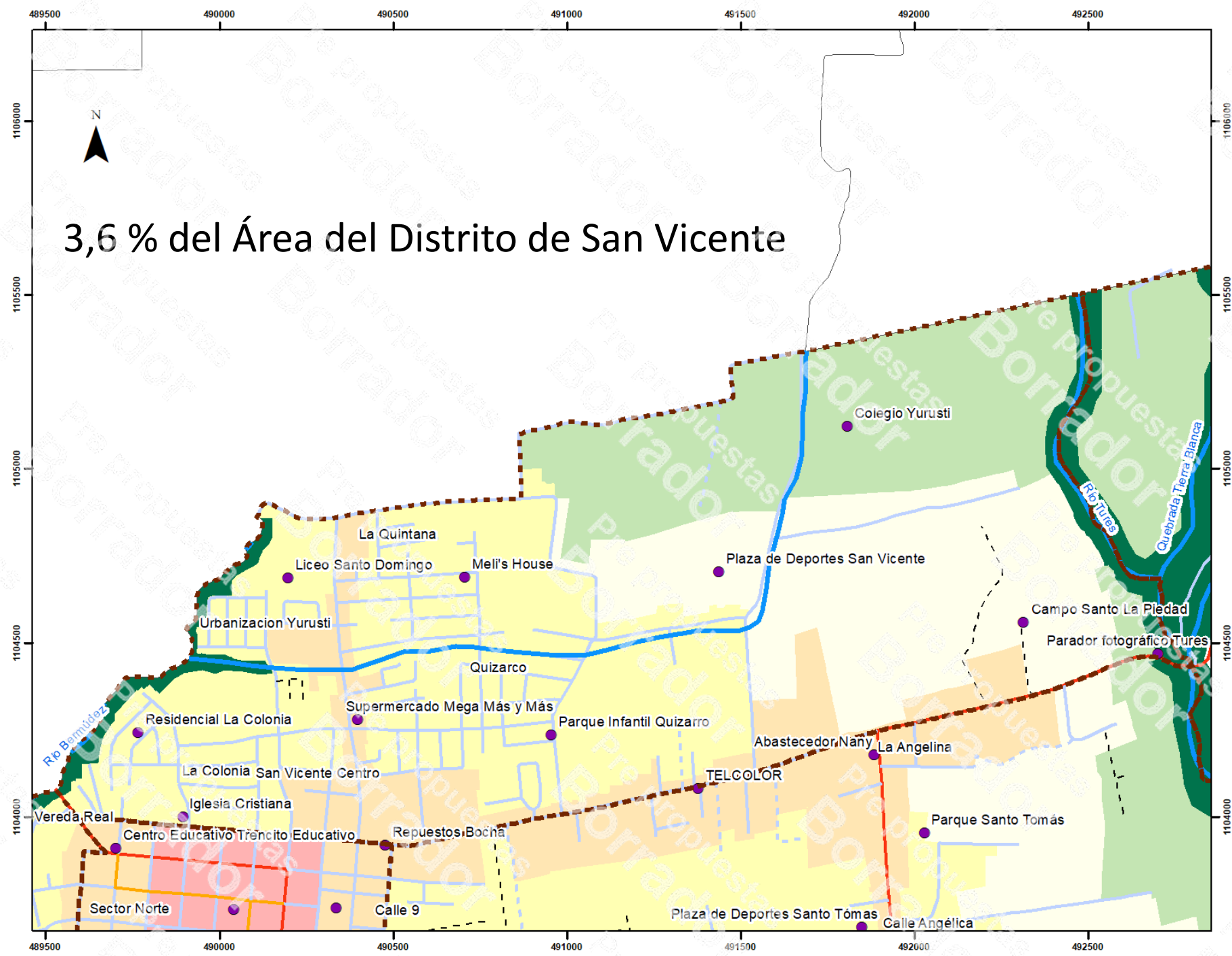




# Áreas por Distrito y Zonificación

| Distrito      | Núcleo       |             | Núcleo no Consolidado |            | Servicios, Logística e Industrial |            | Transición Industrial |            | Corredor Comercial Ruta 32 |            | Comercial  |            | Mixto        |            | Residencial  |             | Residencial 2 |            | Agropecuaria |             | Protección de Recursos Naturales |             |
|---------------|--------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------------------------|------------|-----------------------|------------|----------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|--------------|-------------|---------------|------------|--------------|-------------|----------------------------------|-------------|
|               | Área (Ha)    | %           | Área (Ha)             | %          | Área (Ha)                         | %          | Área (Ha)             | %          | Área (Ha)                  | %          | Área (Ha)  | %          | Área (Ha)    | %          | Área (Ha)    | %           | Área (Ha)     | %          | Área (Ha)    | %           | Área (Ha)                        | %           |
| Santo Domingo |              |             |                       |            |                                   |            |                       |            |                            |            | 43,9       | 56,3       | 33,8         | 43,3       | 0,3          | 0,3         |               |            |              |             |                                  |             |
| San Vicente   |              |             |                       |            |                                   |            |                       |            |                            |            | 0,0        | 0,0        | 32,8         | 11,4       | 111,7        | 38,8        | 68,9          | 23,9       | 64,2         | 22,3        | 10                               | 3,6         |
| San Miguel    | 226,5        | 38,4        | 24,9                  | 4,2        |                                   |            |                       |            | 72,2                       | 12,2       |            |            |              |            |              |             |               |            | 78,5         | 13,3        | 88                               | 31,9        |
| Paracito      | 43,0         | 33,8        |                       |            |                                   |            |                       |            |                            |            |            |            |              |            |              |             |               |            | 17,5         | 14          | 67                               | 52,5        |
| Santo Tomás   |              |             |                       |            |                                   |            |                       |            |                            |            | 0,1        | 0,1        | 49,1         | 13,9       | 179,8        | 50,8        | 51,1          | 14,4       | 25,7         | 7,3         | 37                               | 10,5        |
| Santa Rosa    |              |             |                       |            | 161,4                             | 37,8       | 33,2                  | 7,8        |                            |            | 6,5        | 1,5        | 23,1         | 5,4        | 137,7        | 32,2        |               |            |              |             | 65                               | 15,3        |
| Tures         | 76,8         | 19,8        | 49,2                  | 13         |                                   |            |                       |            |                            |            |            |            |              |            |              |             |               |            | 152,2        | 39,2        | 110                              | 28,3        |
| Pará          | 21,7         | 7,5         | 38,5                  | 13,4       |                                   |            |                       |            |                            |            |            |            |              |            |              |             |               |            | 183,6        | 63,9        | 44                               | 15,2        |
| <b>Total</b>  | <b>367,9</b> | <b>14,5</b> | <b>112,6</b>          | <b>4,4</b> | <b>161,4</b>                      | <b>6,4</b> | <b>33,2</b>           | <b>1,3</b> | <b>72,2</b>                | <b>2,8</b> | <b>6,5</b> | <b>2,4</b> | <b>138,8</b> | <b>5,5</b> | <b>429,4</b> | <b>16,9</b> | <b>120,0</b>  | <b>4,7</b> | <b>521,8</b> | <b>20,5</b> | <b>521,4</b>                     | <b>20,5</b> |



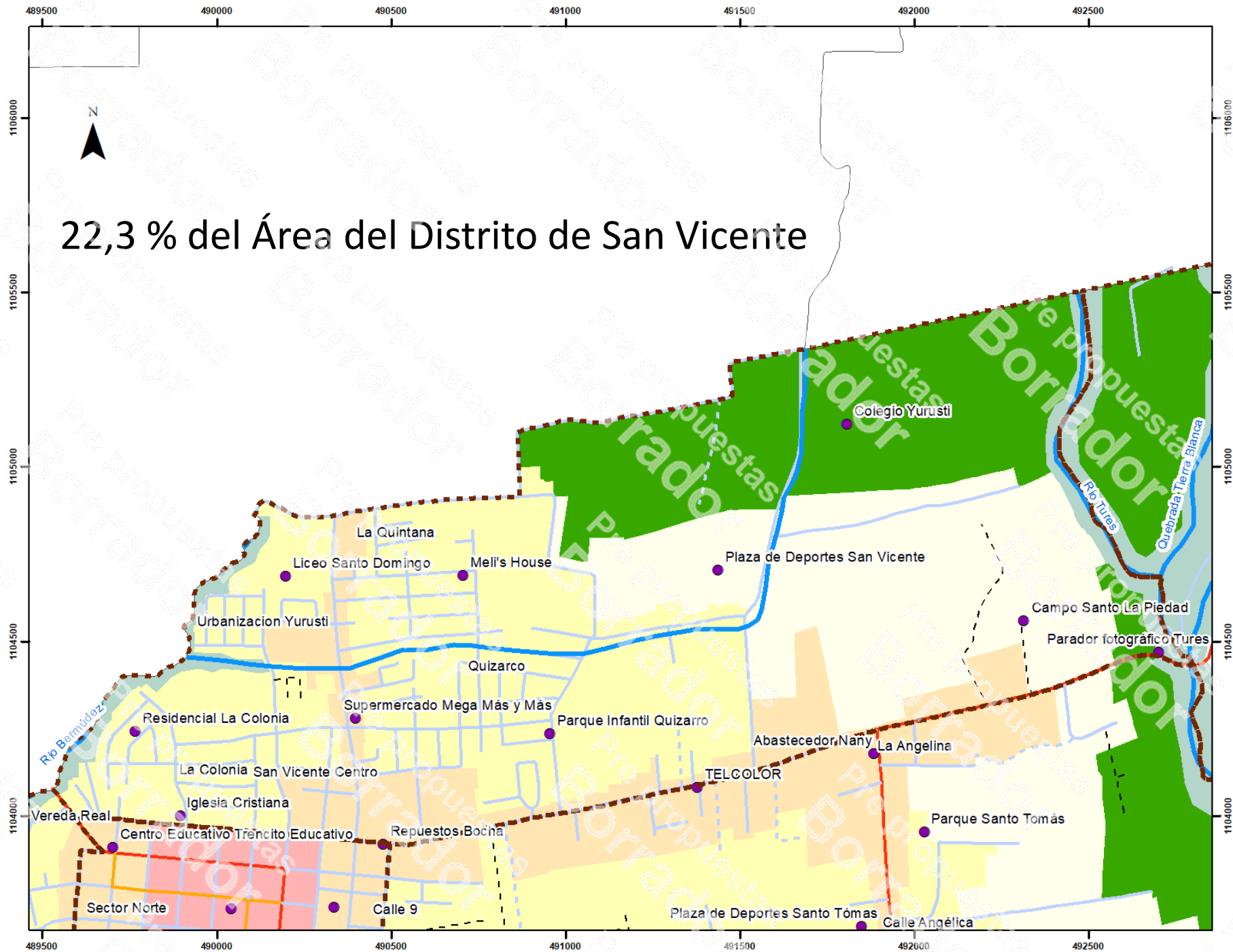


## Restricciones Urbanísticas

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Tamaño mínimo:    | 1 Ha                    |
| Altura Máxima:    | 3 pisos                 |
| Frente mínimo:    | 40 m                    |
| Cobertura Máxima: | 2% + 200 m <sup>2</sup> |

## Usos Permitidos

- Residencial (solo vivienda)
- Servicio esencial pequeño (oficinas profesionales, alquiler de bicicletas)
- Servicio turístico (Canopy, observación de aves, camping)
- Taller artesanal
- Manejo de fauna silvestre

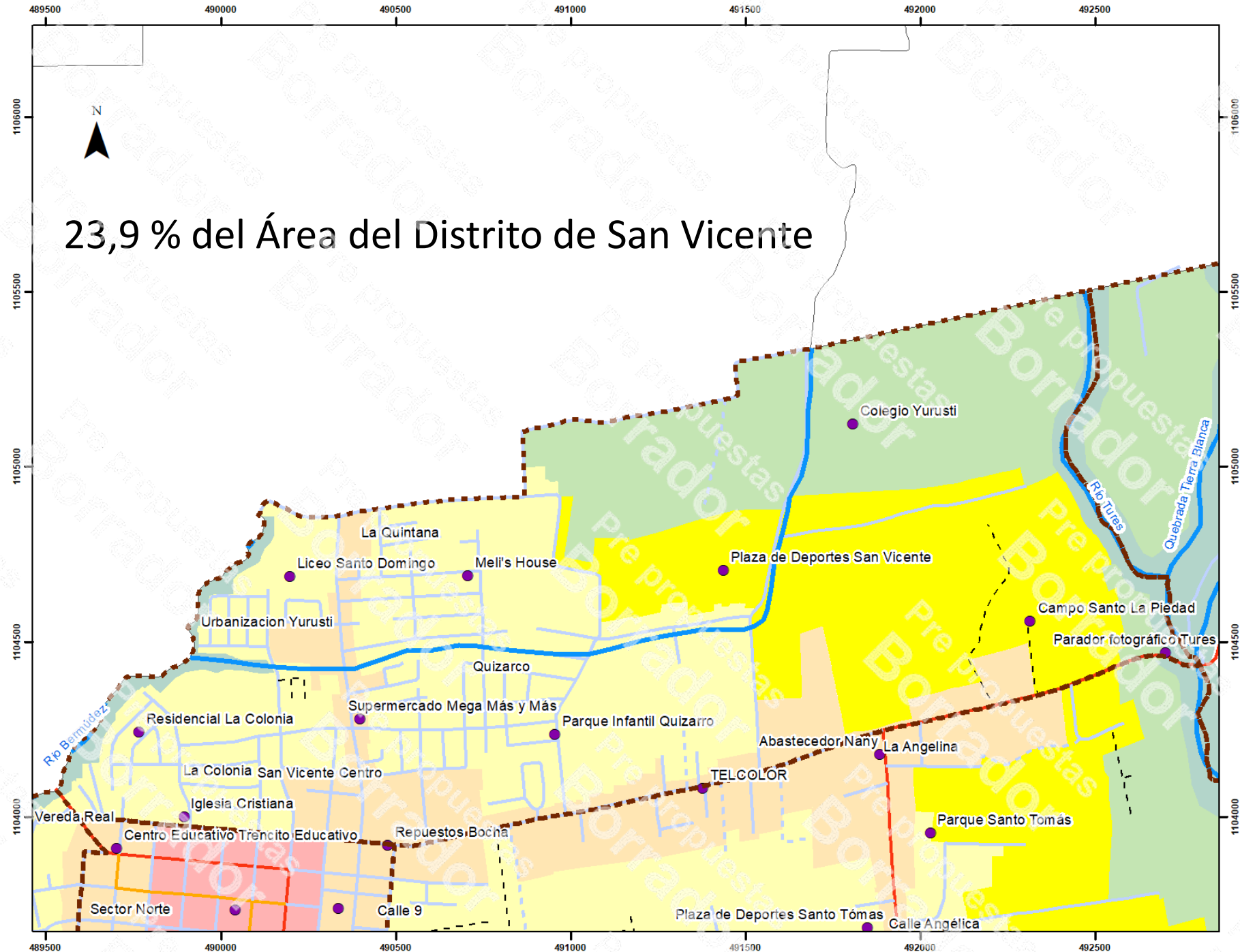


## Restricciones Urbanísticas

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Tamaño mínimo:    | 7000 m <sup>2</sup> |
| Altura Máxima:    | 3 pisos             |
| Frente mínimo:    | 30 m                |
| Cobertura Máxima: | 10 %                |

## Usos Permitidos

- Residencial
- Comercio esencial pequeño (minisúper, panadería, bazar, sodas)
- Servicio esencial pequeño
- Servicio turístico
- Entretenimiento en exteriores (centros turísticos, clubes campestres)
- Hospedaje A y B (pensiones, cabinas, hoteles)
- Granjas
- Agropecuario urbano (clínicas veterinarias, venta de insumos agropecuarios)



## Restricciones Urbanísticas

Tamaño mínimo: 250 m<sup>2</sup>

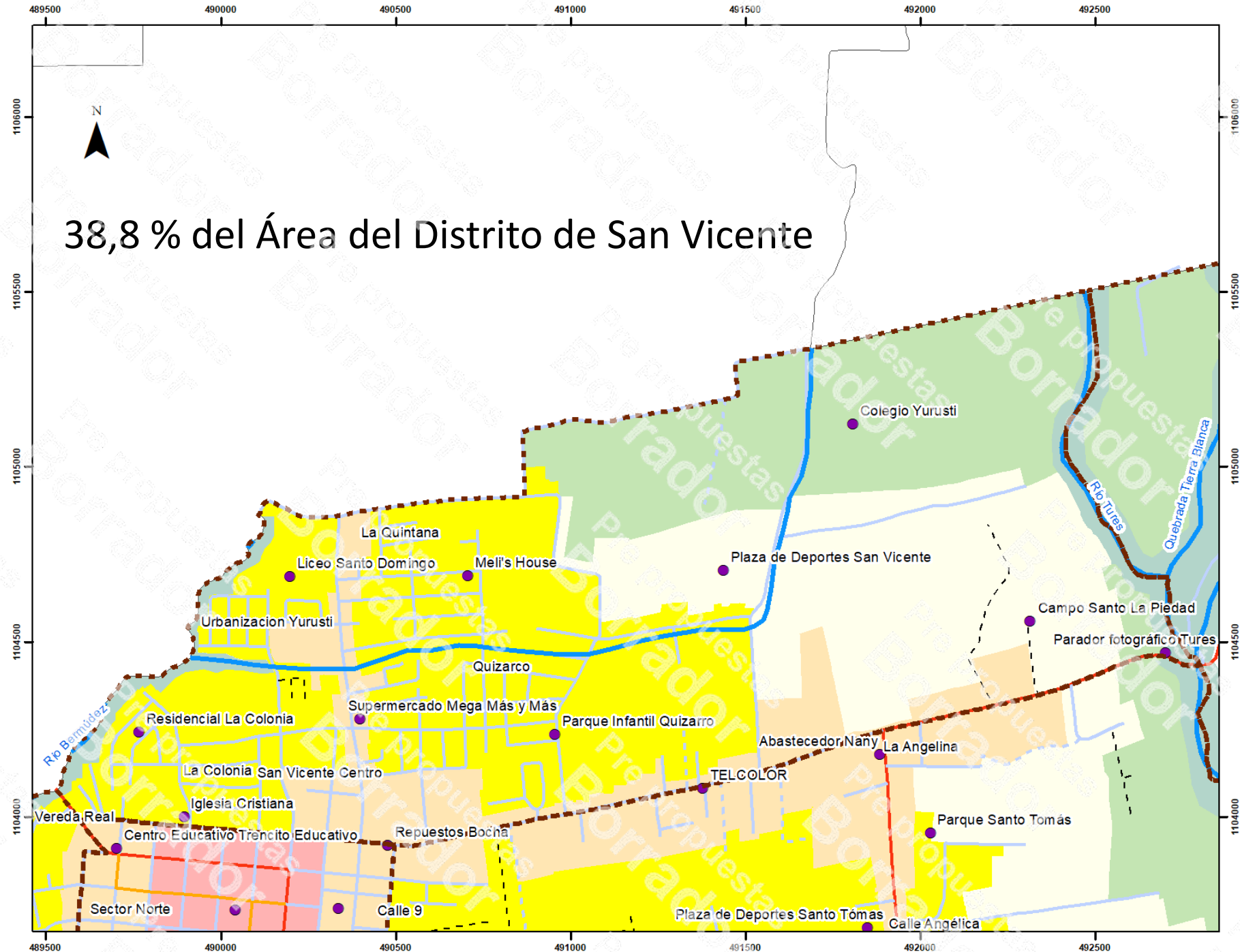
Altura Máxima: 5 pisos

Frente mínimo: 9 m

Cobertura Máxima: 50 %

## Usos Permitidos

- Residencial, urbanizaciones y condominios
- Comercio esencial pequeño
- Servicio esencial pequeño
- Comunal/cultural A (anfiteatros, salas de conciertos, guarderías)
- Deportivo B pequeño (gimnasios)
- Educacional básico
- Entretenimiento Familiar A (Salones de juegos, salones de fiestas)
- Salud básico A y B (EBAIS, laboratorios clínicos, dentistas)
- Taller pequeño A (reparación de computadoras), taller artesanal
- Hospedaje A (pensiones, vivienda turística)



## Restricciones Urbanísticas

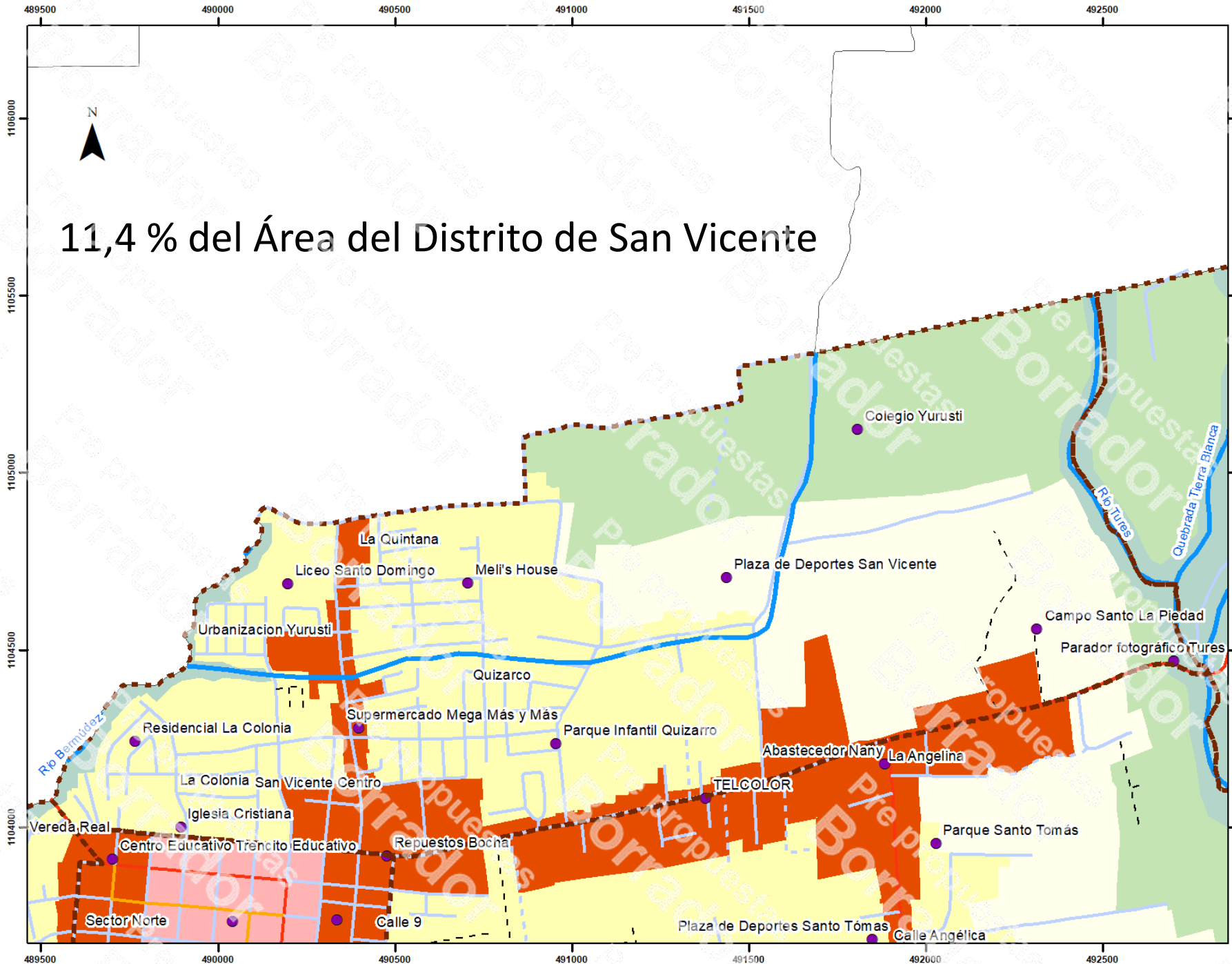
|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Tamaño mínimo:    | 180 m <sup>2</sup> |
| Altura Máxima:    | 3 pisos            |
| Frente mínimo:    | 8 m                |
| Cobertura Máxima: | 70 %               |

## Usos Permitidos

- Residencial, urbanizaciones y condominios
- Comercio esencial pequeño
- Servicio esencial pequeño
- Comunal/cultural A
- Deportivo B pequeño
- Educativo básico
- Entretenimiento Familiar A
- Salud básico A y B
- Taller pequeño A
- Hospedaje A



11,4 % del Área del Distrito de San Vicente

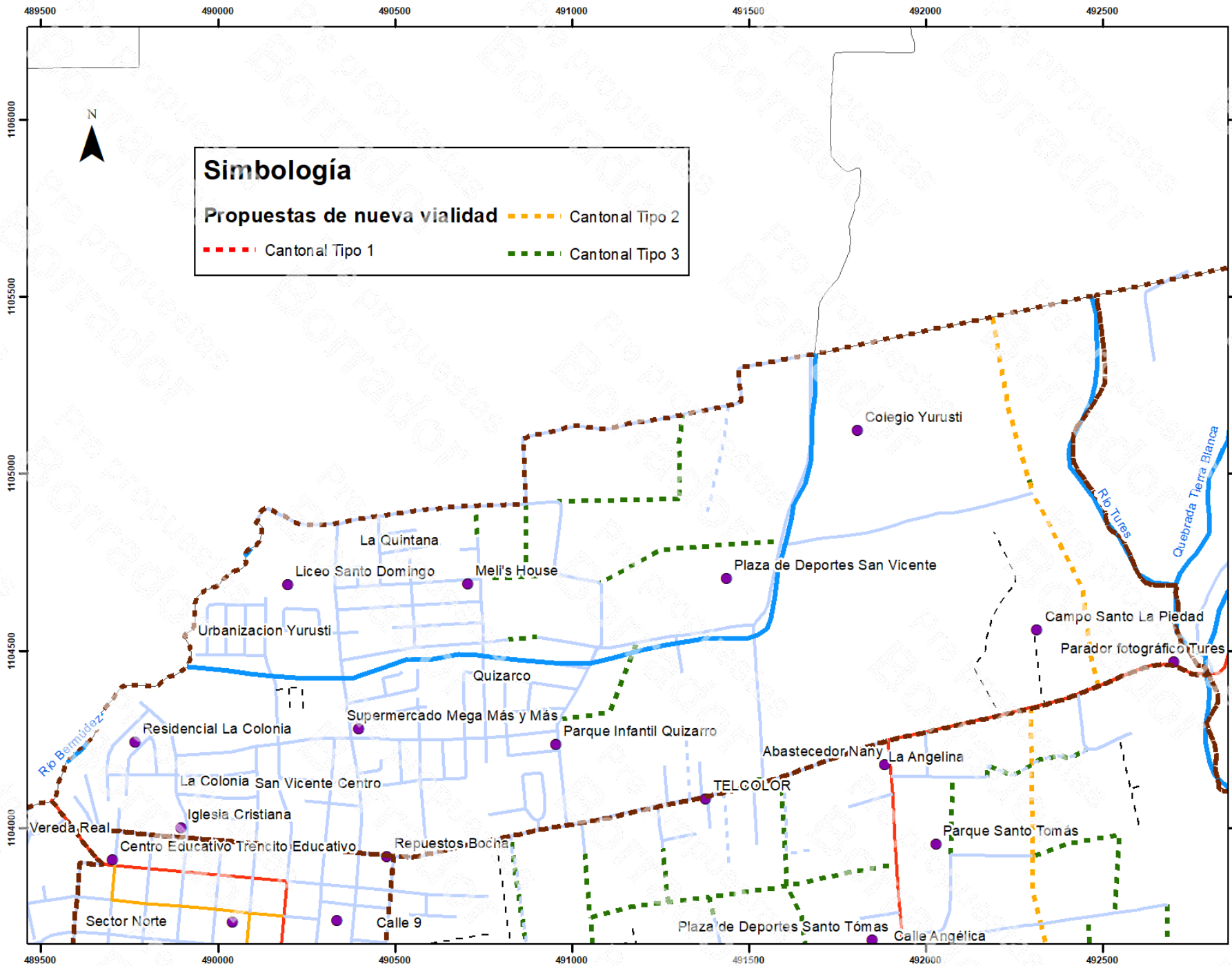


## Restricciones Urbanísticas

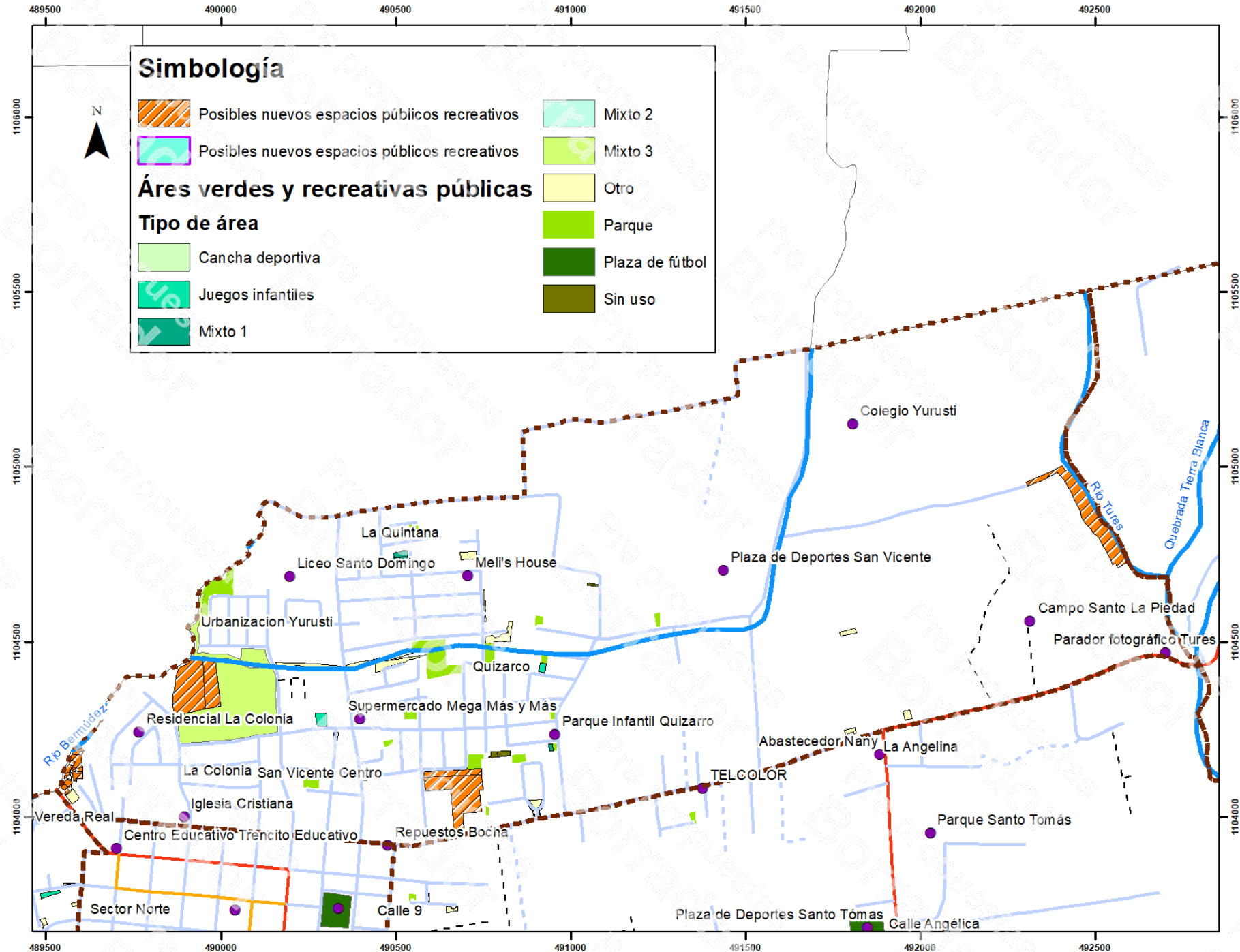
|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Tamaño mínimo:    | 300 m <sup>2</sup> |
| Altura Máxima:    | 4 pisos            |
| Frente mínimo:    | 12 m               |
| Cobertura Máxima: | 65 %               |

## Usos Permitidos

- Residencial, urbanizaciones y condominios
- Comercio esencial y no esencial pequeño
- Comercio Intermedio (centros comerciales, supermercados, tiendas por departamentos)
- Servicio esencial pequeño
- Servicio no esencial pequeño (centros de coworking, agencias de viajes)
- Servicios mediano-grande (alquiler de vehículos, bancos)
- Educacional básico, avanzado y técnico (universidades, educación técnica)
- Entretenimiento para adultos (bar, discoteca, casinos)
- Salud básico A y B y salud Avanzado (clínicas, centros de rehabilitación)
- Taller A y B (reparación de vehículos), taller artesanal
- Hospedaje A, B y C (pensiones, hoteles, turismo médico)



# Propuestas de Áreas Verdes



# Muchas gracias Consultas y comentarios

7222-2182 / [prsd@ucr.ac.cr](mailto:prsd@ucr.ac.cr) / [produs@ucr.ac.cr](mailto:produs@ucr.ac.cr)



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA

