

# Procesos Participativos Pre-Propuestas

Elaboración del

# Plan Regulador

del cantón

# Santo Domingo

# ProDUS-UCR

# Distrito de Santo Tomás



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

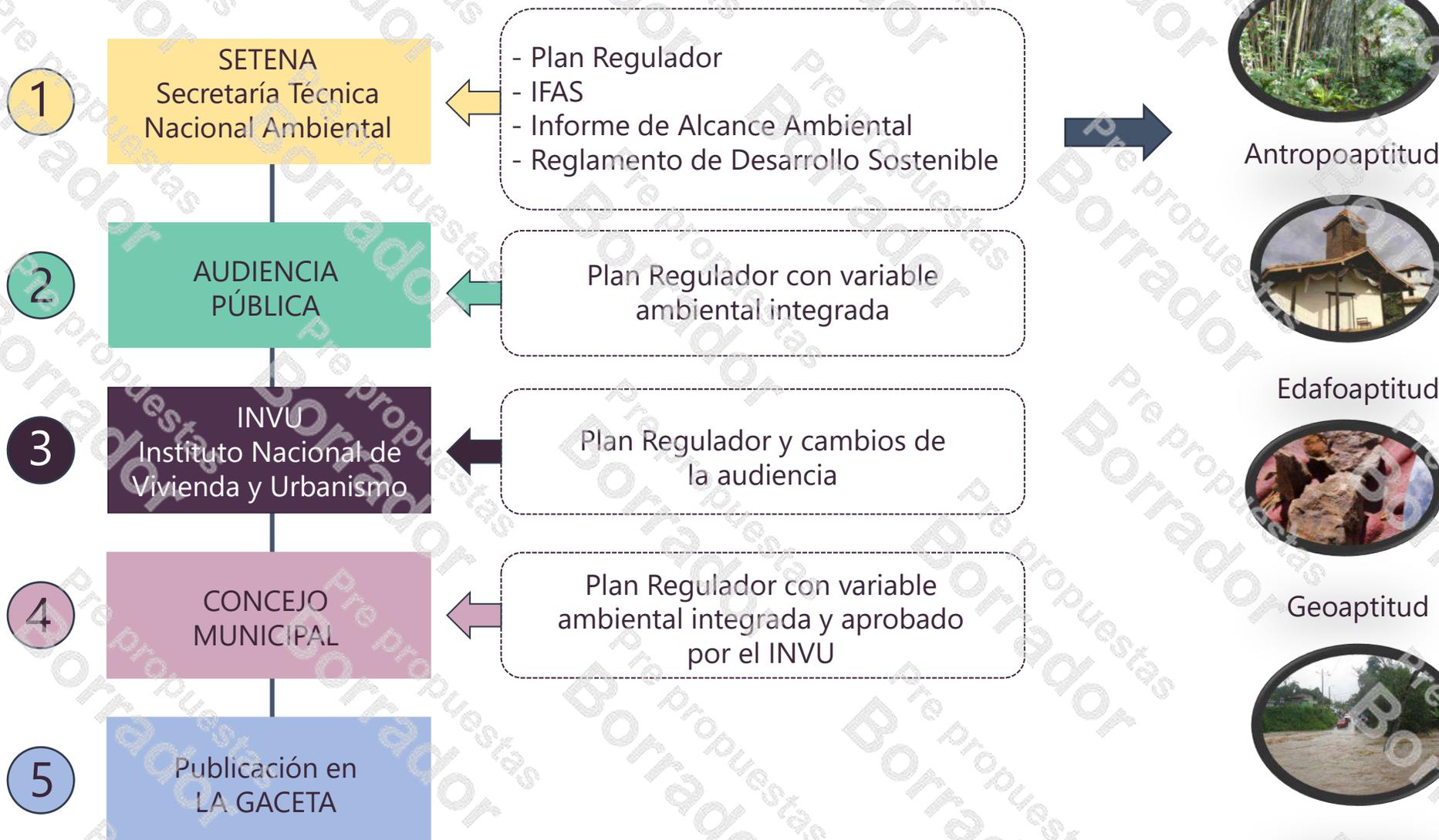
## Fases de elaboración de un Plan Regulador



Proceso Participativo

# Elaboración de un Plan Regulador

## Cuarta Etapa: aprobación



# Plan Regulador para Santo Domingo



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA



# Presentación de Pre-propuestas

## Resumen Temáticas incluidas en las pre-propuestas



# Presentación de Pre-propuestas

 Zonificación general propuesta

 Usos propuestos para cada zona

 Restricciones urbanísticas propuestas

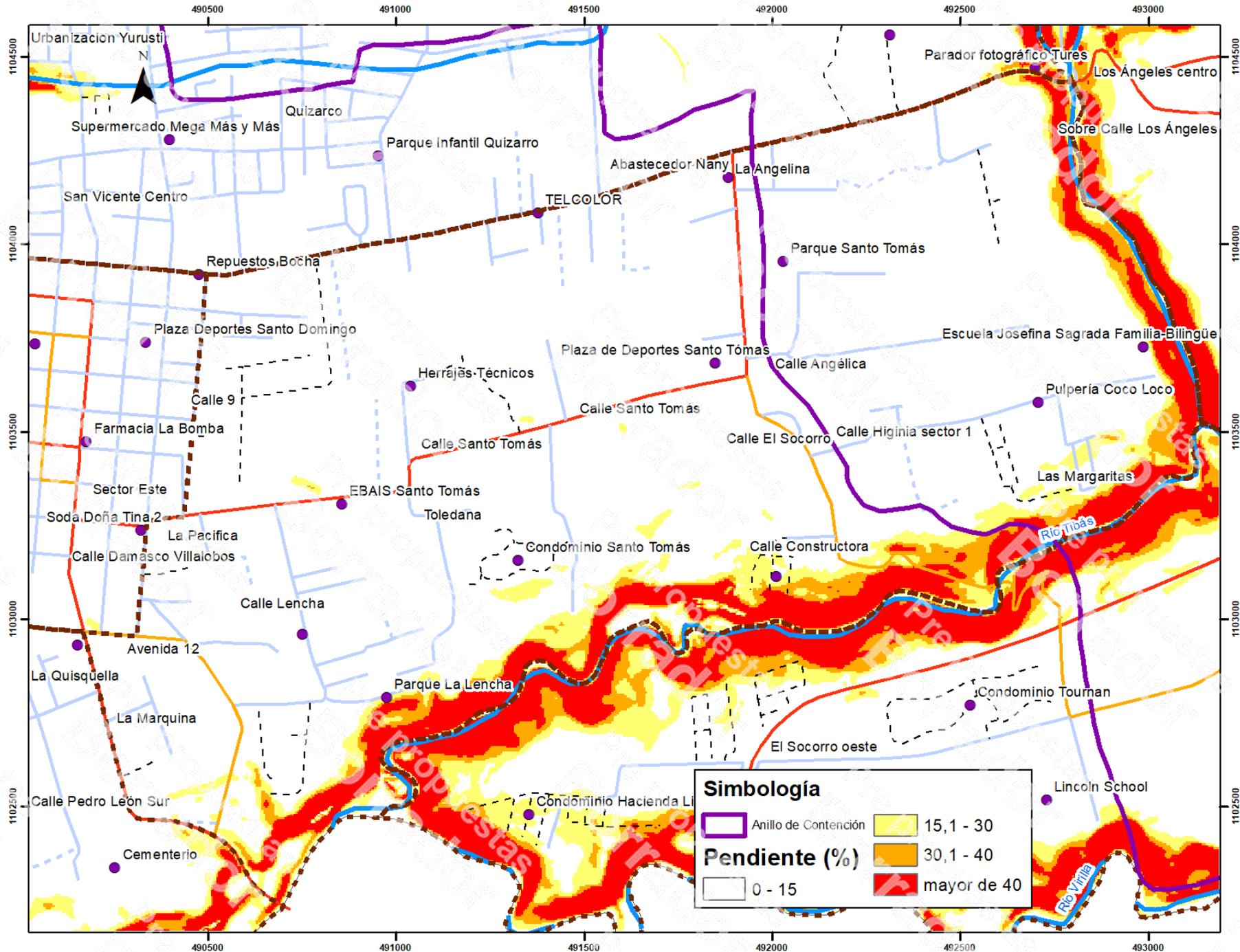
 Propuestas en torno a infraestructura: vialidad, zonas verdes, renovación urbana

# Presentación de Pre-propuestas

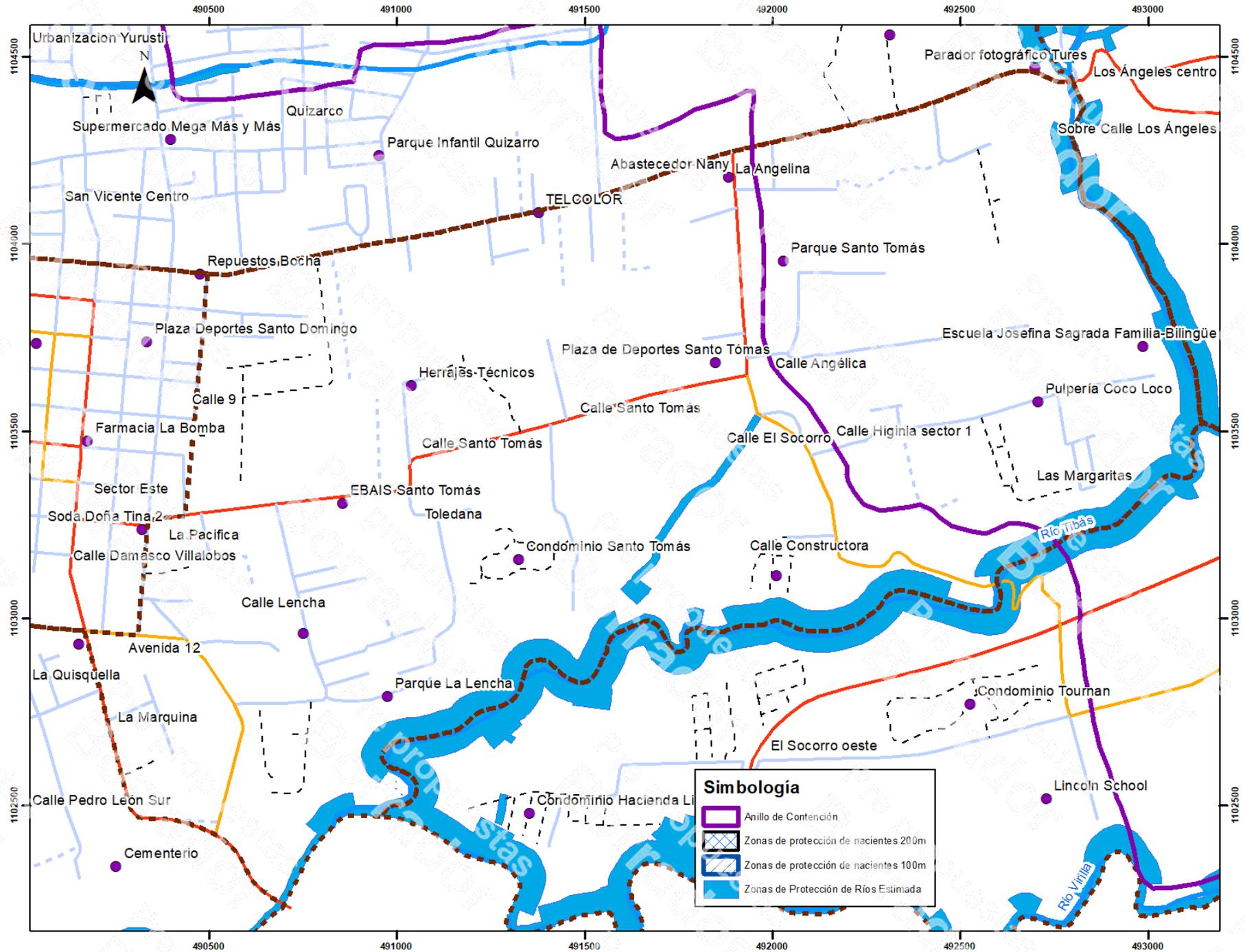
## ¿Cuáles criterios se consideran para elaborar la zonificación?

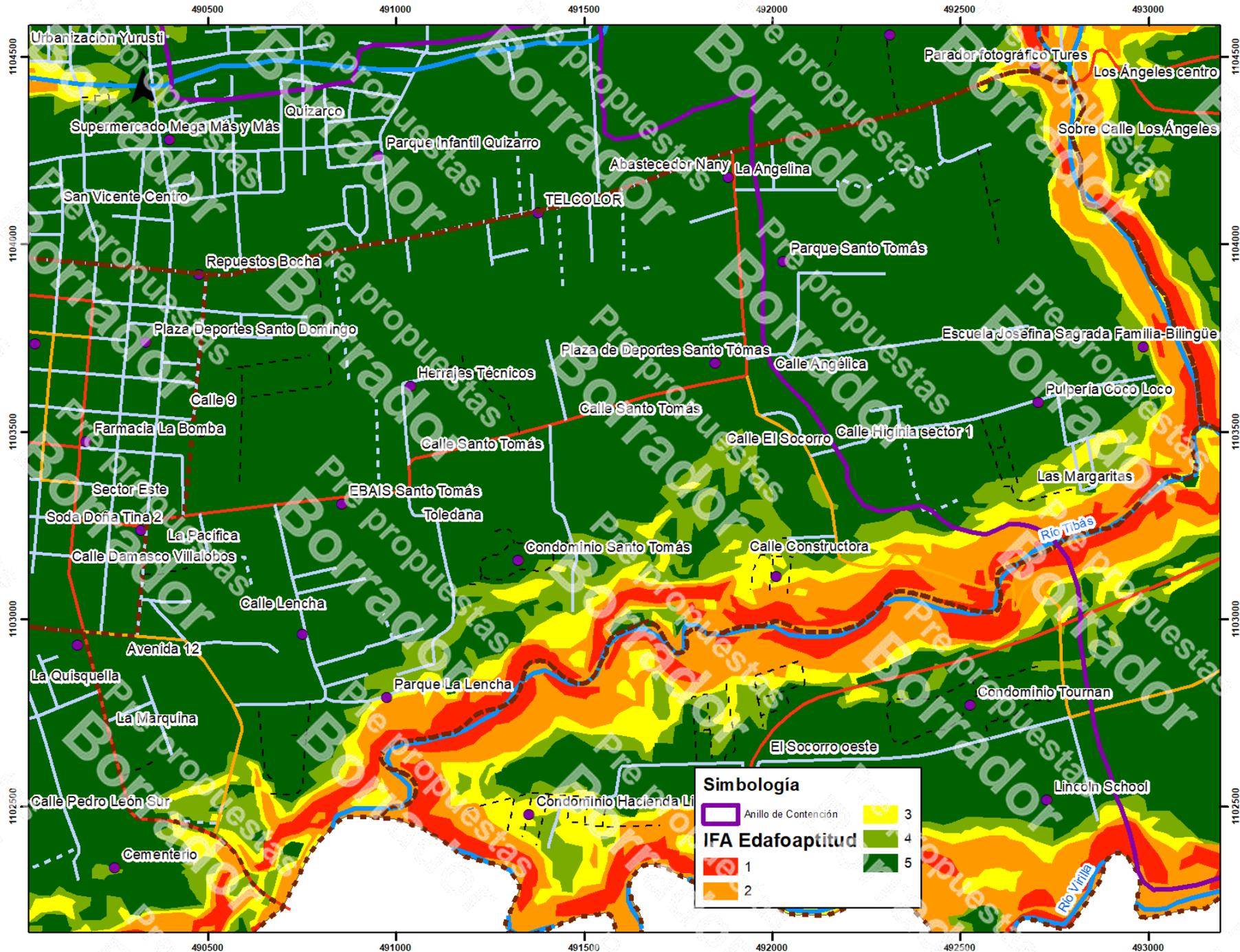
1. **Uso del suelo actual**
2. **Catastro**
3. **Amenazas naturales y cambio climático**
4. **Pendiente**
5. **Asentamientos humanos y áreas verdes**
6. **Infraestructura vial**
7. **Otra infraestructura urbana: salud, educación, servicios públicos**
8. **Zonas de protección de ríos y nacientes**
9.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

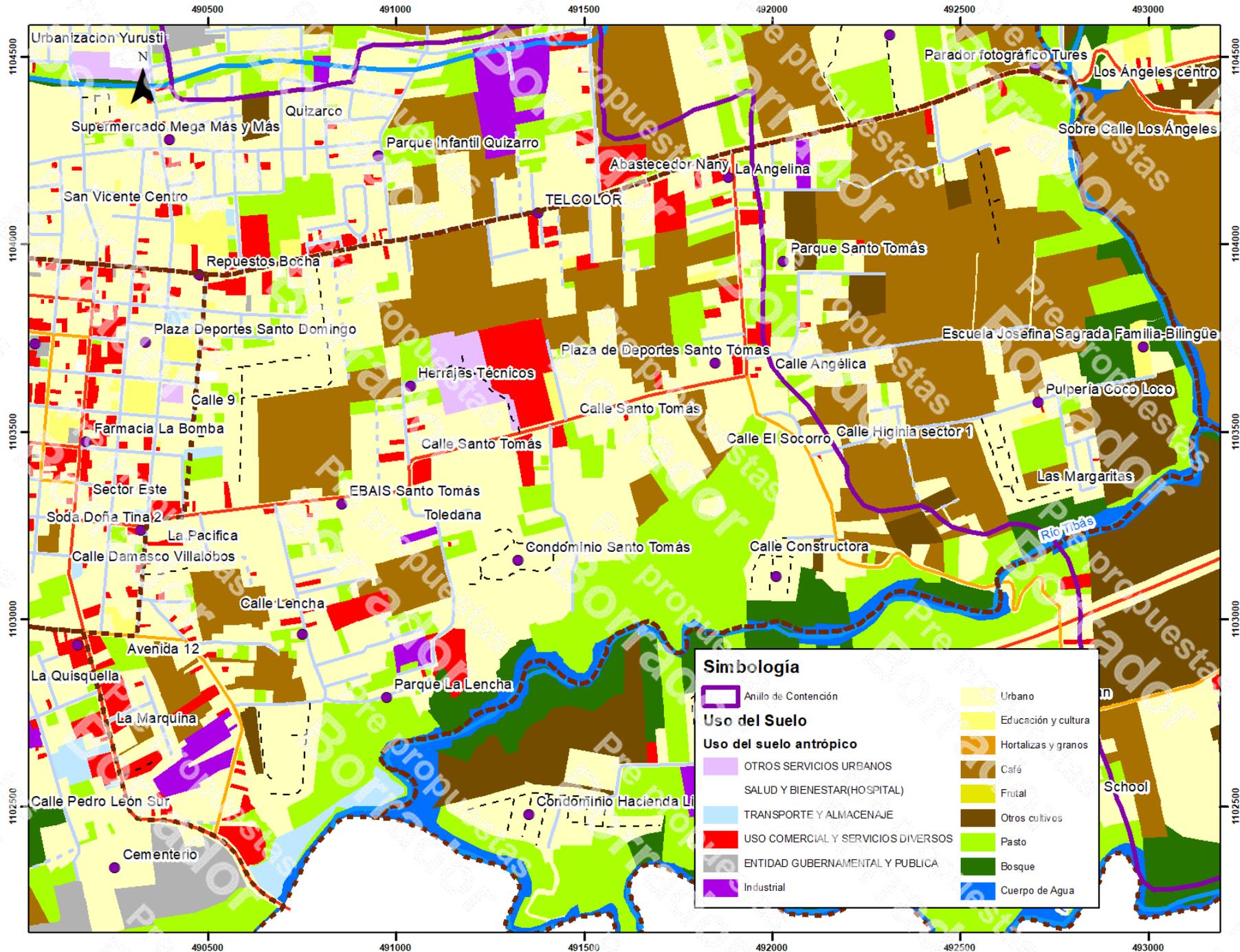
Todo esto apoyado por procesos participativos



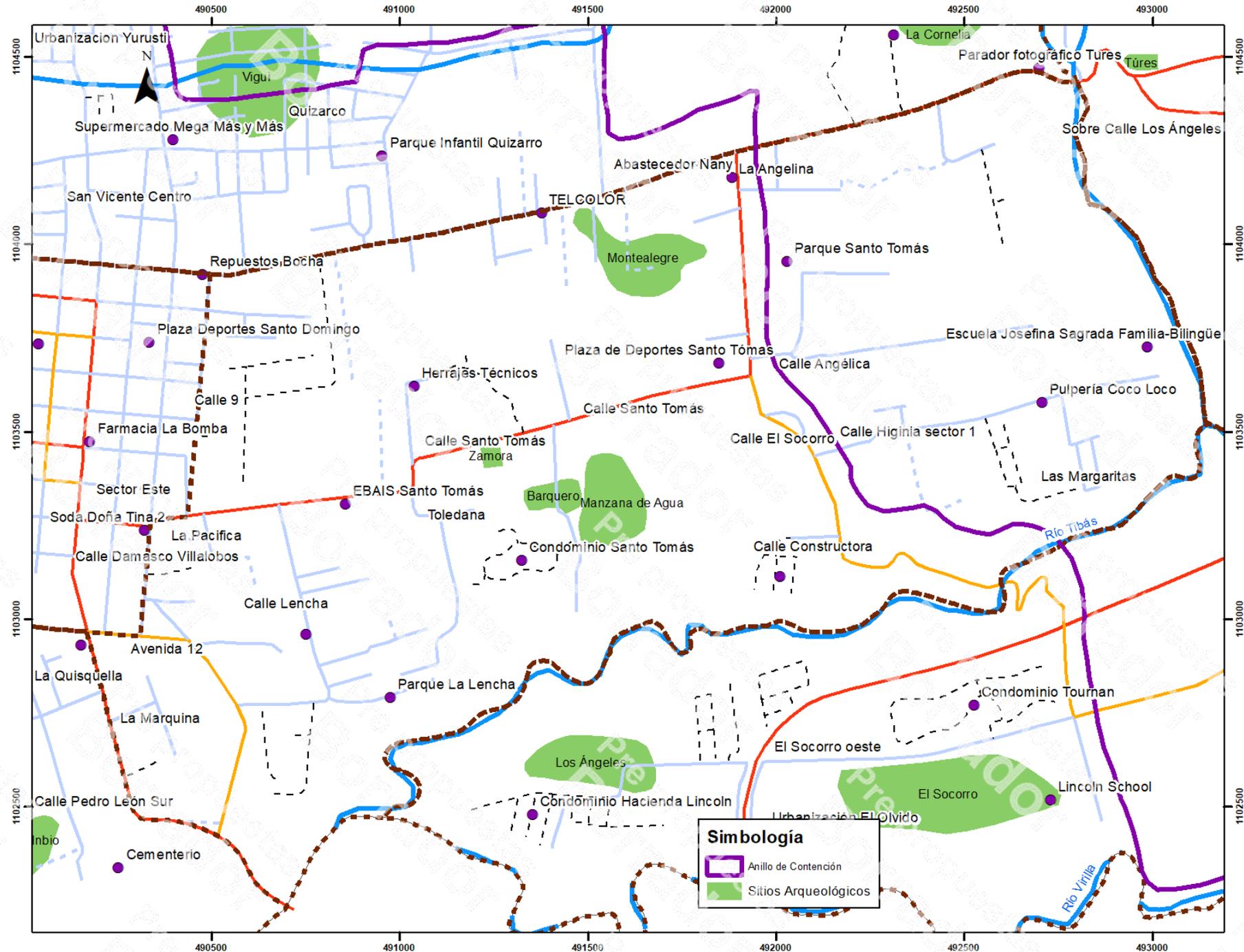
# Zona de Protección de Ríos



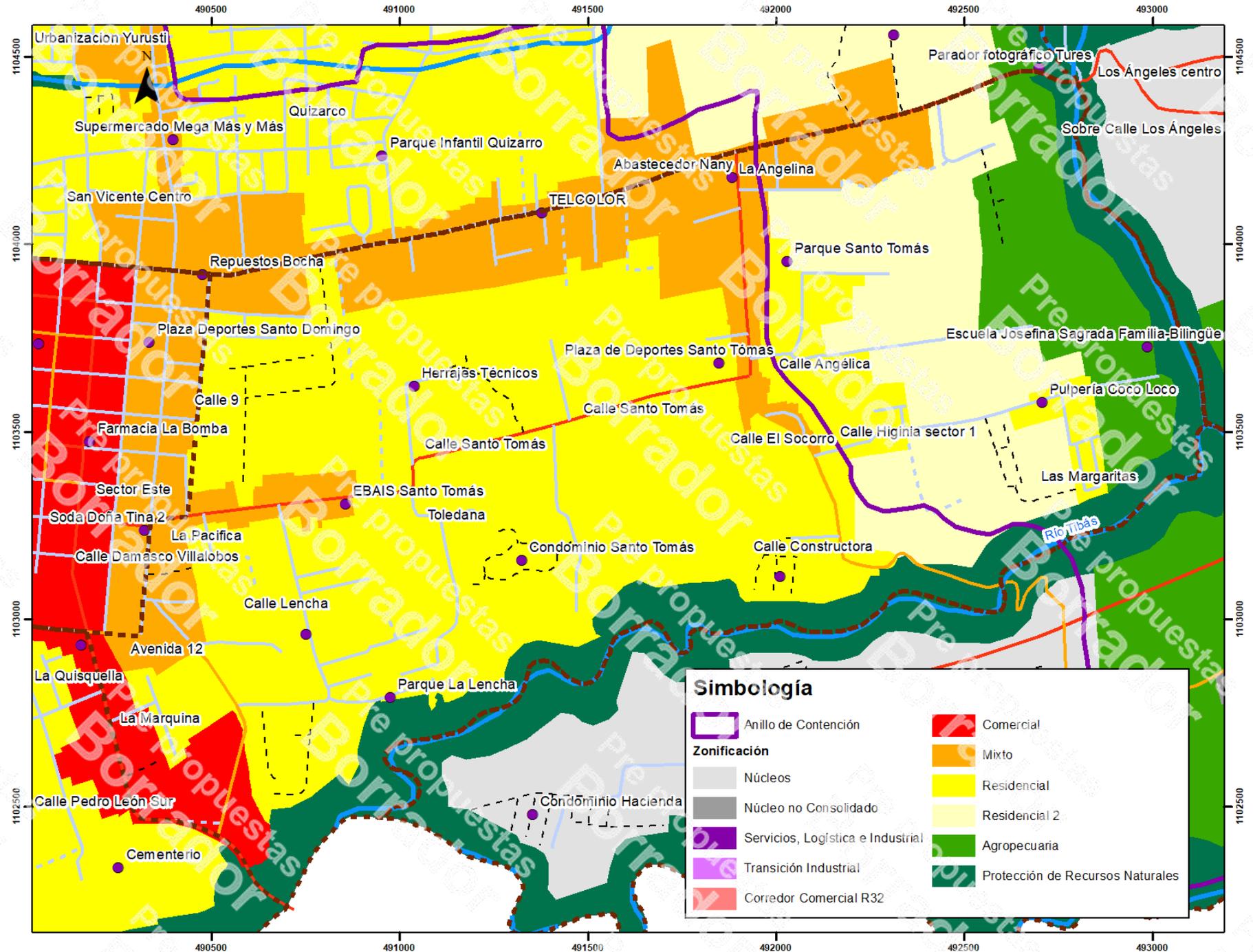




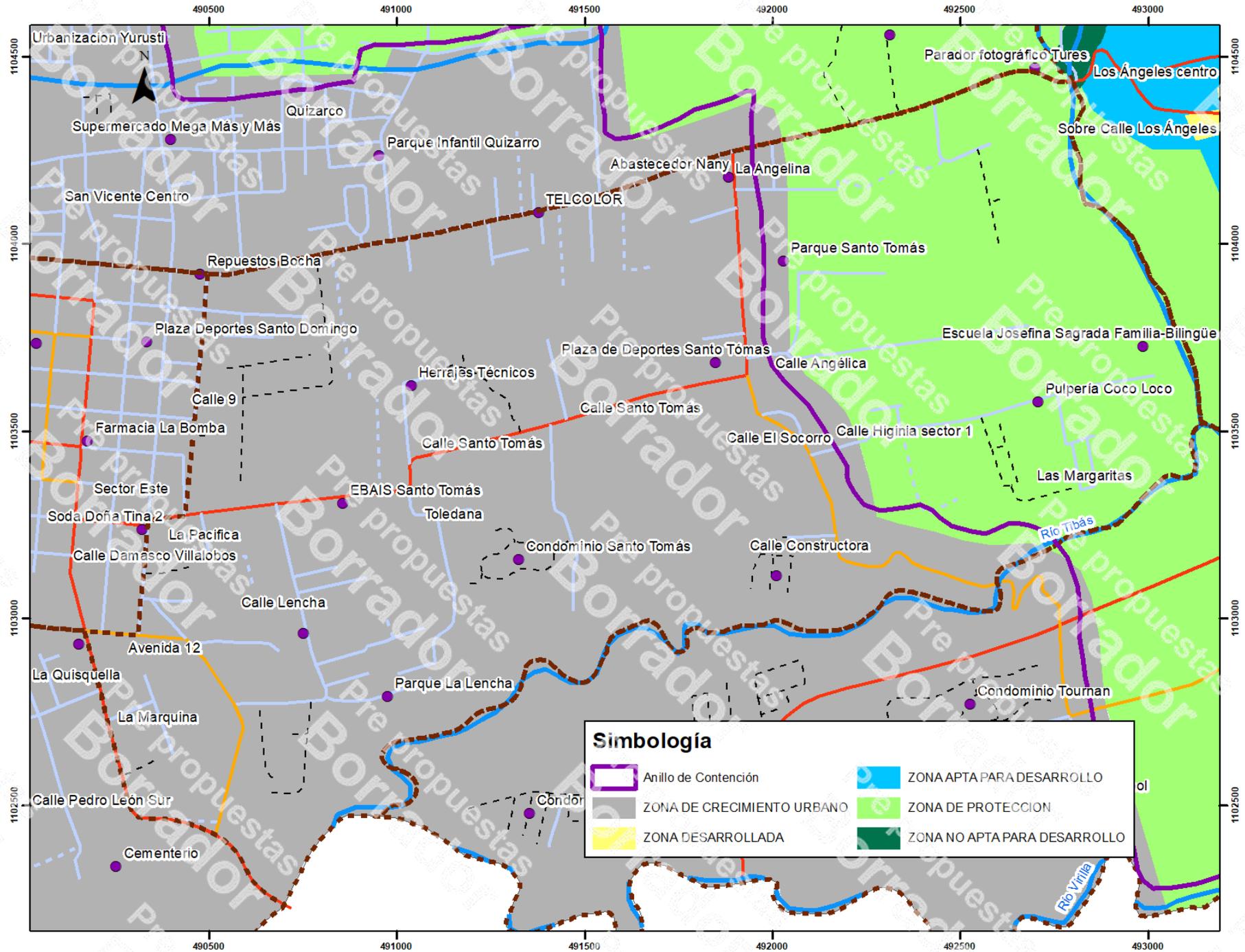
# Sitios Arqueológicos

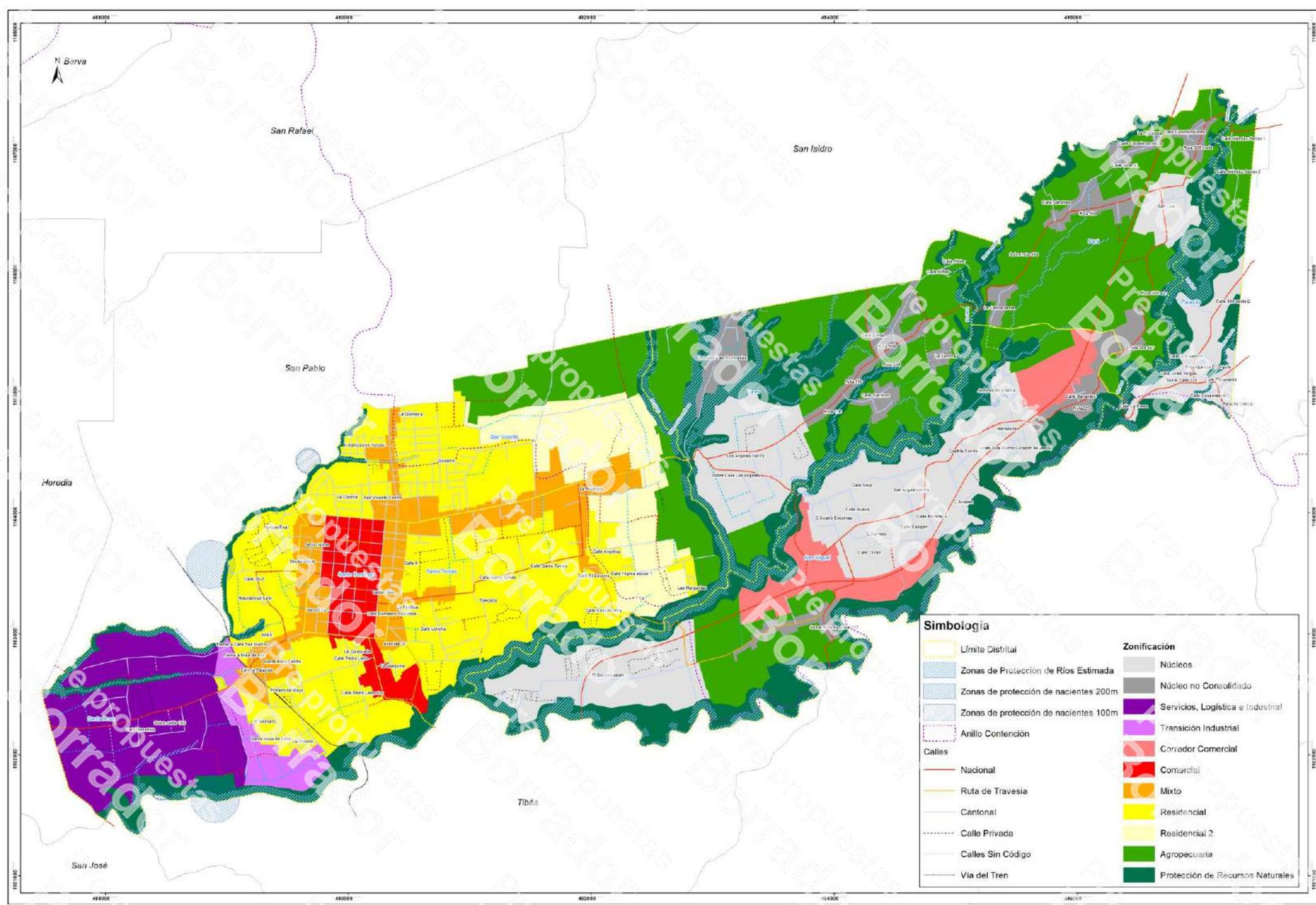


# Zonificación Preliminar



# Cuadrantes Urbanos

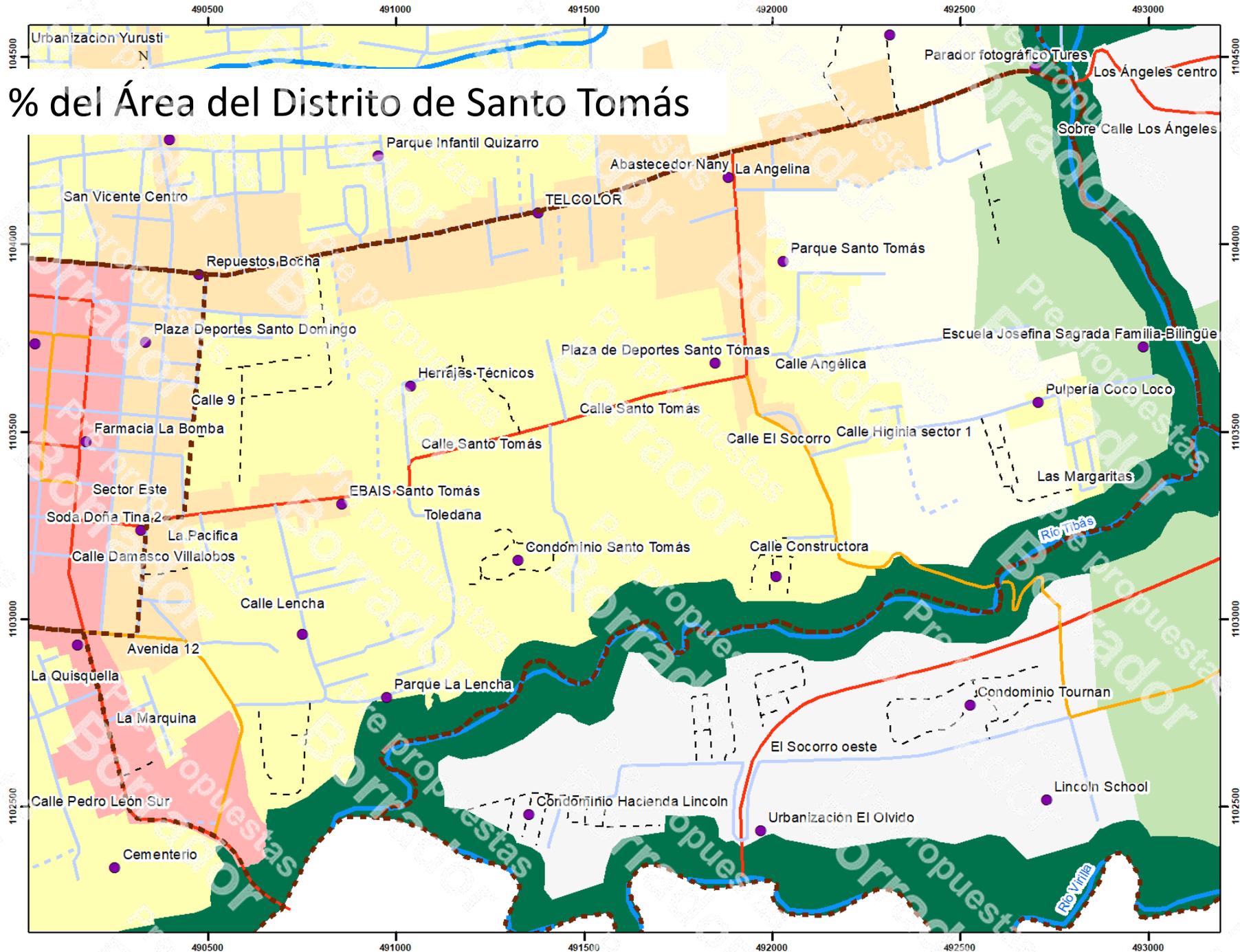




# Áreas por Distrito y Zonificación

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	688	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>

# 10,5 % del Área del Distrito de Santo Tomás



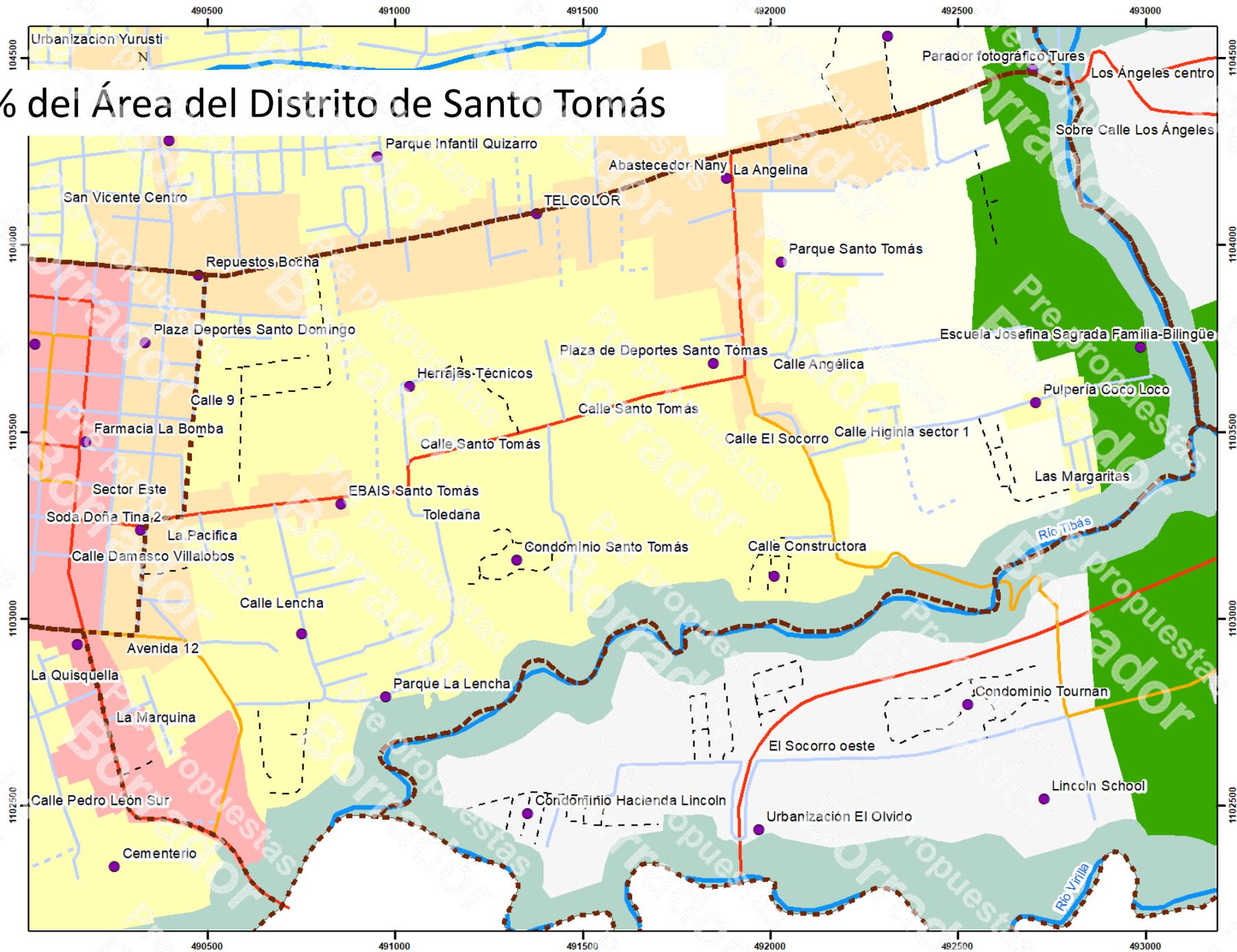
## Restricciones Urbanísticas

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

# 7,3 % del Área del Distrito de Santo Tomás



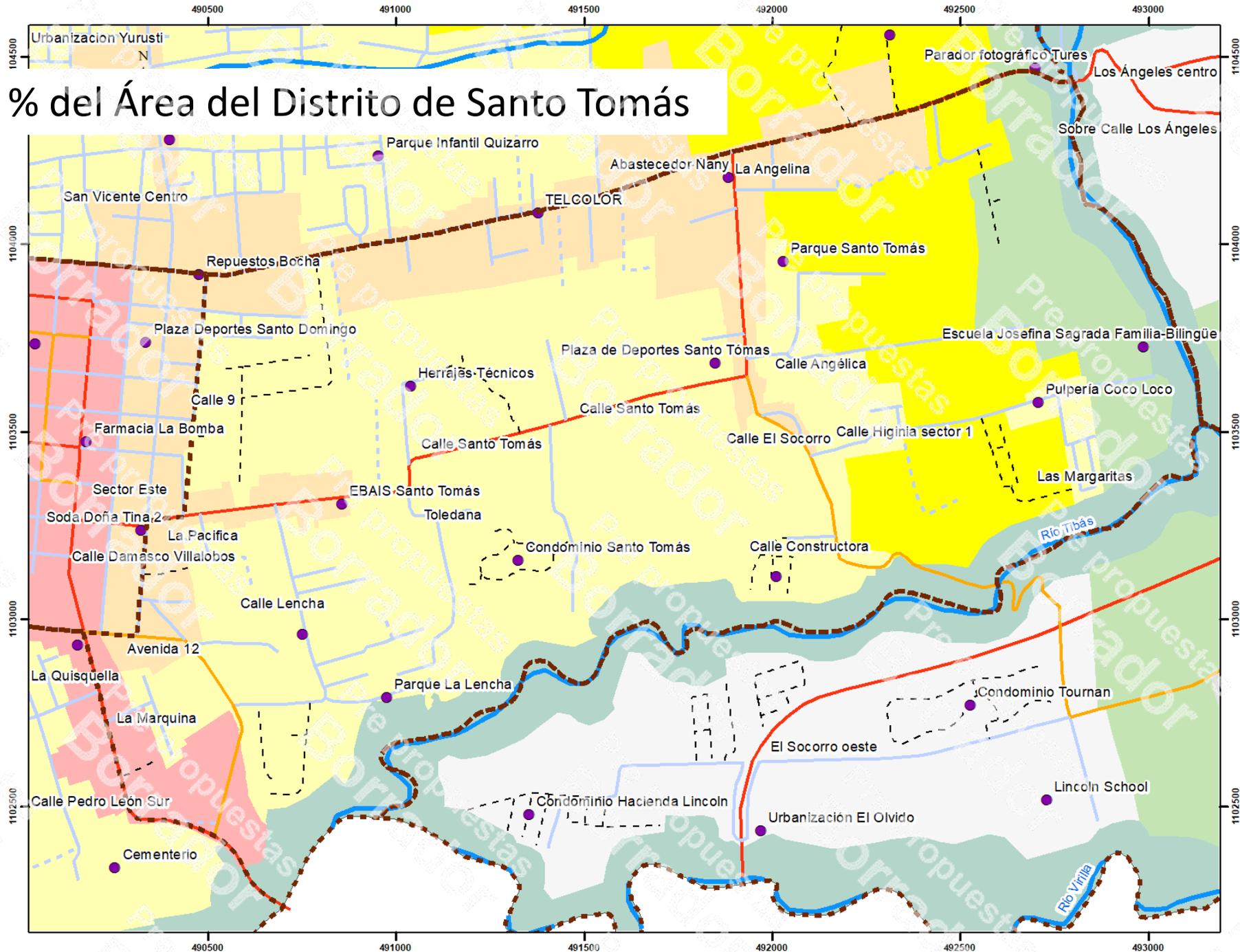
## Restricciones Urbanísticas

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)

# 14,4 % del Área del Distrito de Santo Tomás



Residencial 2

## Restricciones Urbanísticas

Tamaño mínimo: 250 m<sup>2</sup>

Altura Máxima: 5 pisos

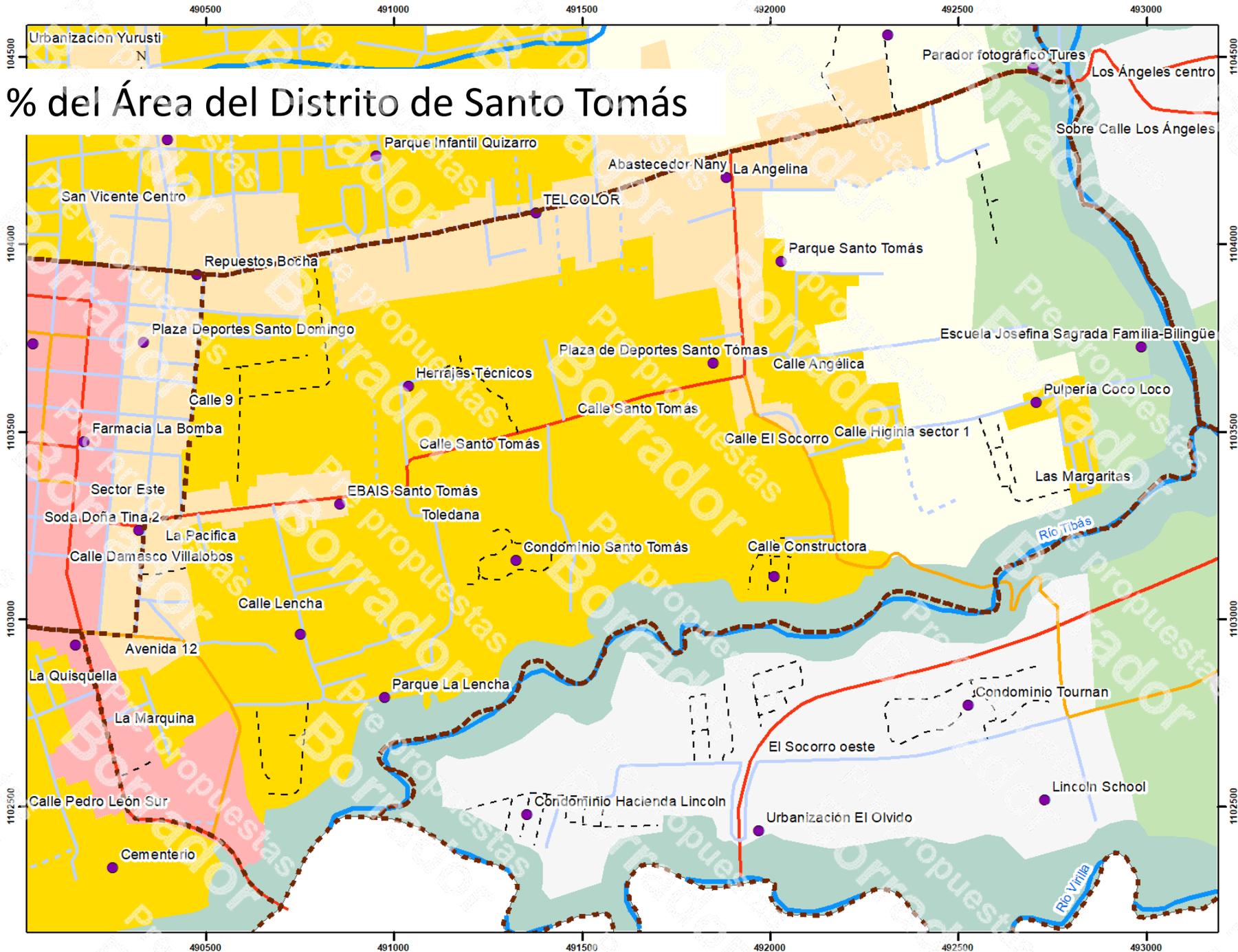
Frente mínimo: 9 m

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)

# 50,8 % del Área del Distrito de Santo Tomás



Residencial 1

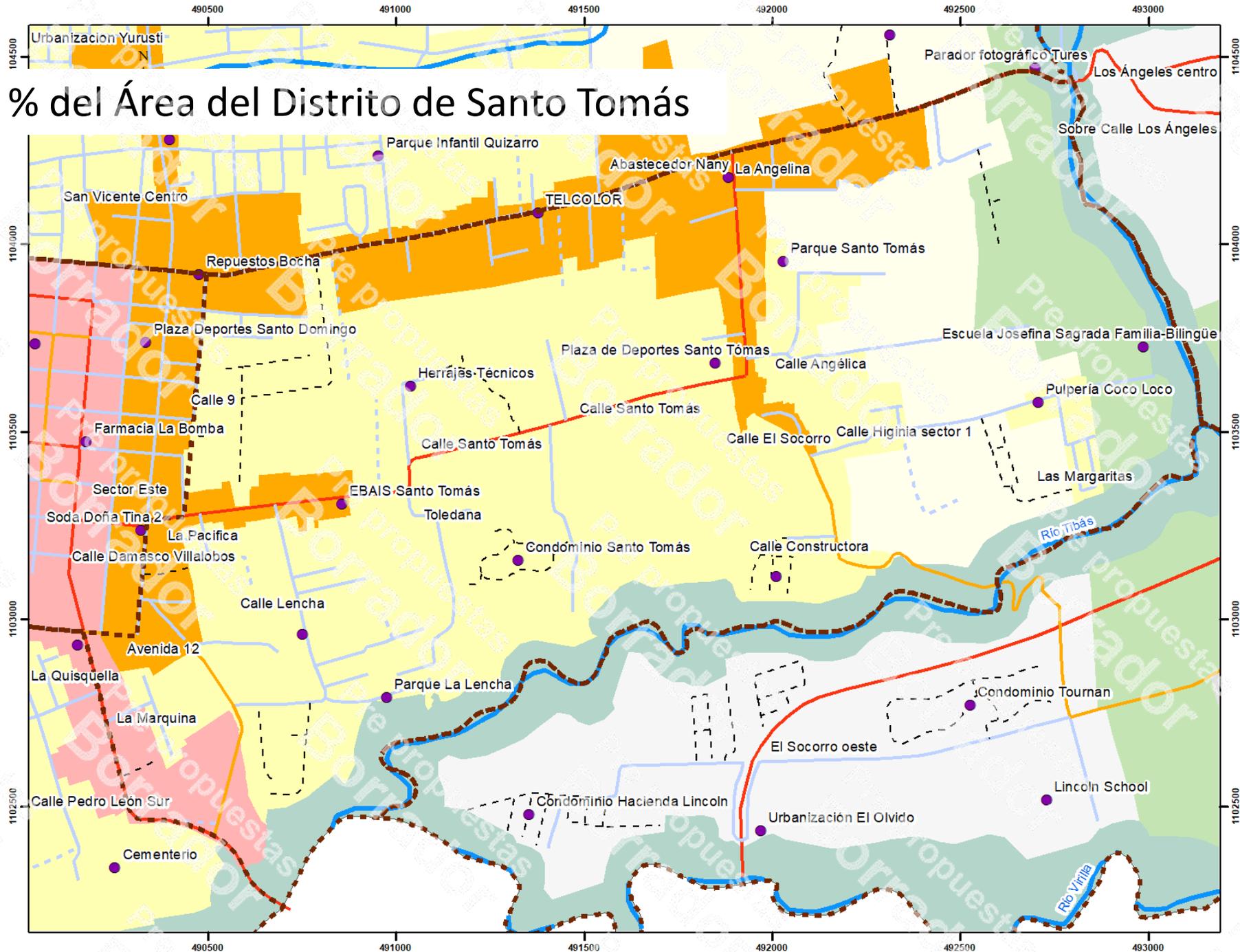
## Restricciones Urbanísticas

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

# 13,9 % del Área del Distrito de Santo Tomás



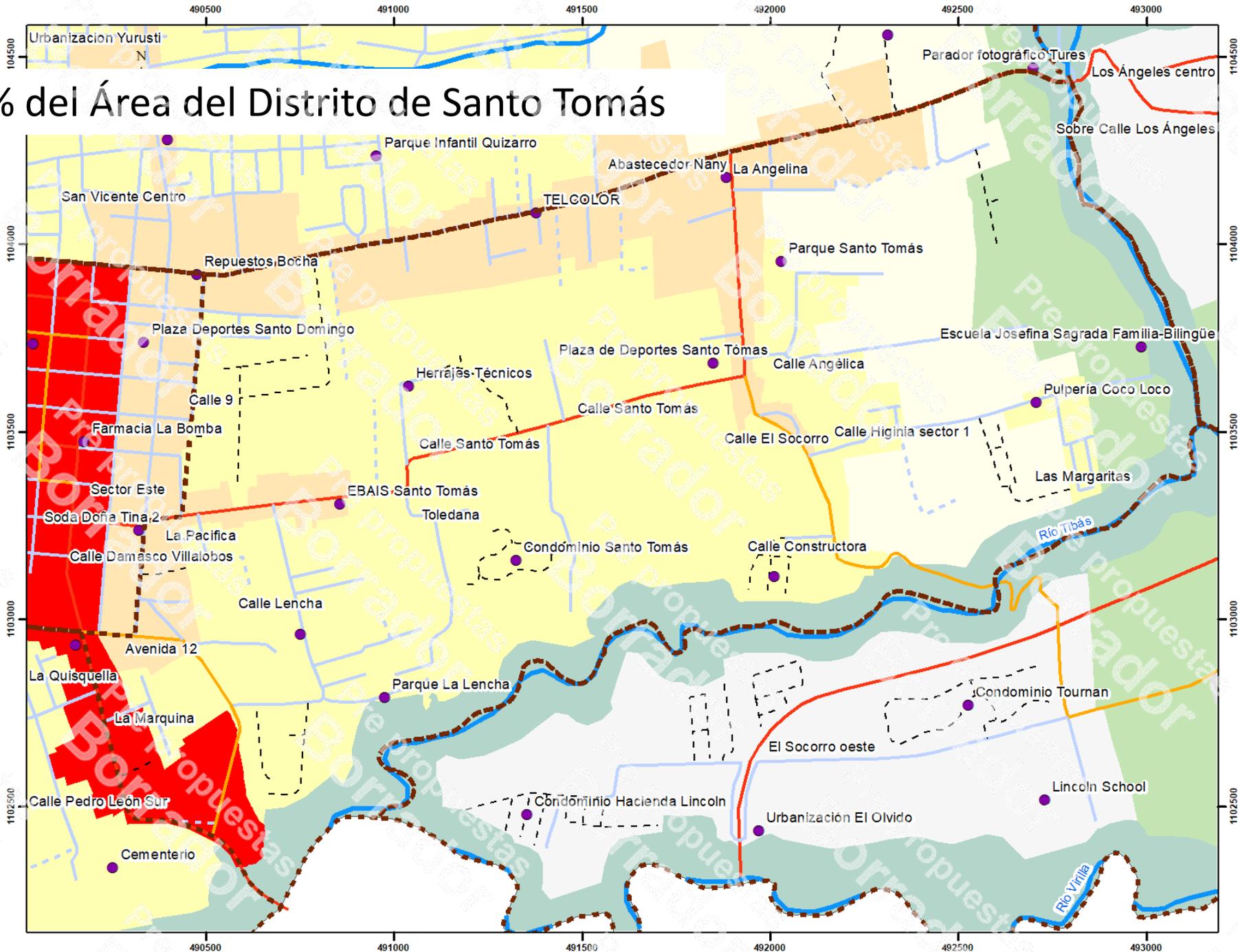
## Restricciones Urbanísticas

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)

# 3,1 % del Área del Distrito de Santo Tomás



Comercial

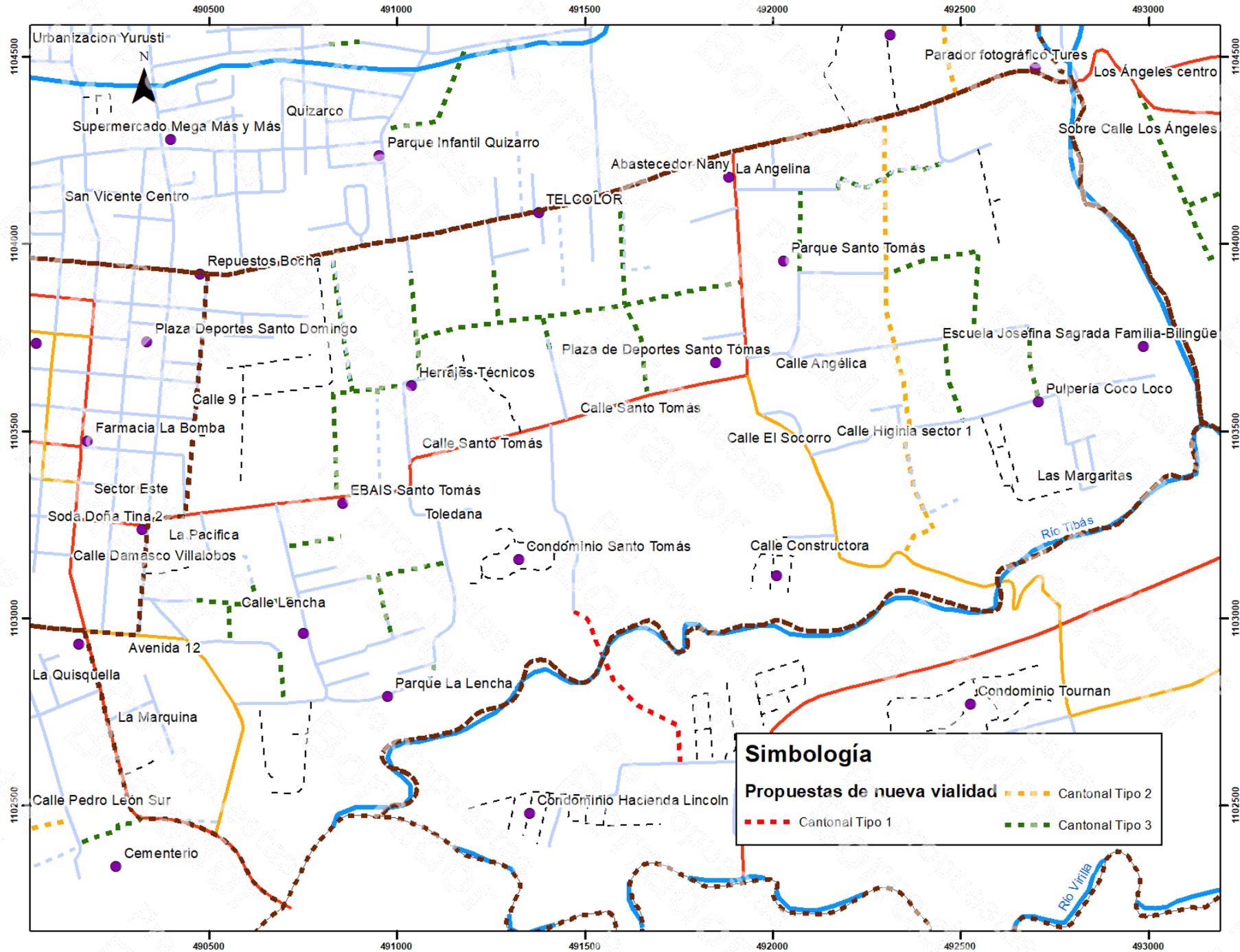
## Restricciones Urbanísticas

Tamaño mínimo:	300 m <sup>2</sup>
Altura Máxima:	5 pisos
Frente mínimo:	12 m
Cobertura Máxima:	80 %

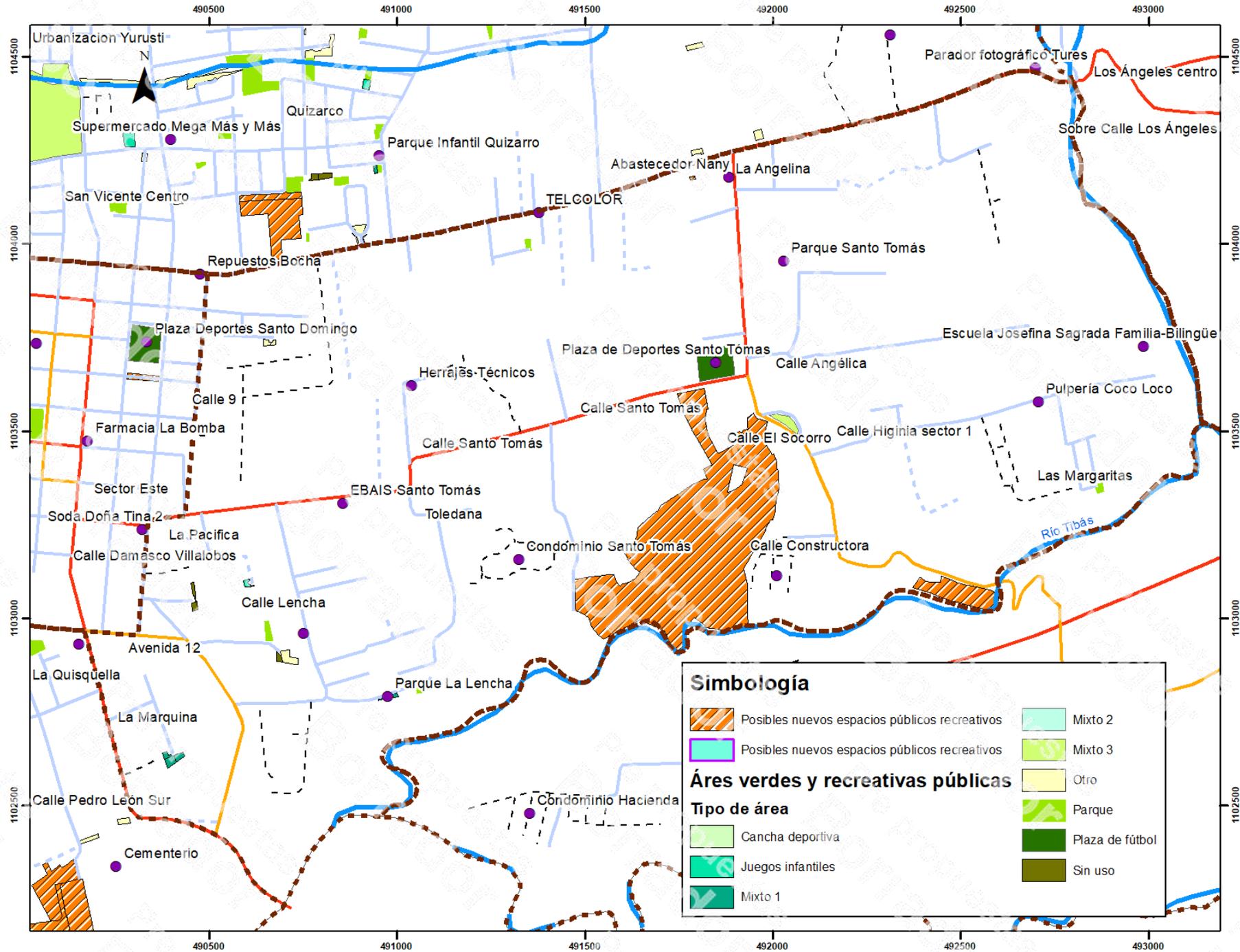
## Usos Permitidos

- Residencial
- Comercio esencial y no esencial pequeño
- Comercio Intermedio y grande
- Servicio esencial y no esencial
- Servicios mediano-grande
- Educacional básico, avanzado y técnico
- Entretenimiento para adultos
- Salud básico A y B y salud Avanzado
- Logística, Almacenamiento inocuo
- Taller A y B, taller artesanal
- Hospedaje A, B y C

# Propuestas de Vialidad



# 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

