

Actualización del Plan Regulador del cantón de Goicoechea



Política de Desarrollo Urbano (PDU)



Elaborado por: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible- ProDUS-UCR
Para: Municipalidad de Goicoechea

2021



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA



<https://produs.ucr.ac.cr/> produs@ucr.ac.cr 2511-2777

Créditos

Dirección y edición

Ing. Jonathan Agüero Valverde, Ph.D.

Redacción y edición

Ing. Jonathan Agüero Valverde, Ph.D.

Arq. Alana Castillo Cubillo

Aspectos jurídicos

Lic. María Fernanda Murillo

Índice de contenidos

01. Introducción.....	1
02. Principales hallazgos del diagnóstico.....	2
03. Principios.....	4
04. Objetivos.....	5
4.1 General.....	5
4.2 Específicos.....	5
05. Metodología.....	6
06. Normativa.....	8
07. Objetivos de Desarrollo Urbano (ODU).....	11
08. Horizonte temporal del Plan Regulador.....	20
09. Consideraciones finales.....	20
010. Bibliografía.....	21

Índice de figuras

Figura 1. Etapas metodológicas para la elaboración de la PDU.....	8
---	---

Índice de cuadros

Cuadro 1 . Normas que asientan las competencias del gobierno local en materia de urbanismo.....	10
Cuadro 2. Objetivos de Desarrollo Urbano de la categoría Prioridad 1.....	13
Cuadro 3. Objetivos de Desarrollo Urbano de la categoría Prioridad 2.....	17

01. Introducción

Esta Política de Desarrollo Urbano (en adelante PDU) es una de las actividades propuestas en el “Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial” emitido por el INVU en el año 2017. Su definición, tomada de dicho Manual, es la siguiente:

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.

De la definición anterior sobresalen algunas palabras clave que ayudan a obtener una idea aproximada de lo que se trata una PDU. Con base en éstas, se deduce que consiste en una línea de acción dirigida a orientar el desarrollo urbano de un territorio particular, en este caso la totalidad del área del cantón de Goicoechea. Del mismo texto, se extraen los elementos que la conforman, a saber: principios, normas y objetivos de desarrollo urbano. Se hace alusión también a la identificación de problemáticas, necesarias para el planteamiento de los objetivos.

De esta forma, en este documento se incluyen principios y normativa, así como el objetivo general y los específicos en que se fundamenta la PDU. Además, se presentan los objetivos de desarrollo urbano que son producto del análisis de los resultados de las variables estudiadas en la etapa de diagnóstico.

Debe quedar claro que para la elaboración de esta Política es fundamental considerar los resultados del diagnóstico cantonal realizado en una etapa previa. Con el fin de ilustrar brevemente el estado de la situación en el cantón, con respecto a distintos temas como movilidad, asentamientos humanos, áreas verdes, uso del suelo, equipamiento urbano, servicios públicos, entre otros, se incluye una sección que expone de manera concisa los principales hallazgos encontrados.

La importancia de una Política de este tipo radica en describir el modelo de desarrollo territorial que se desea implementar en el área de estudio con el fin de configurar ciudades más sustentables y competitivas para el mejoramiento de las condiciones de vida de las personas que ahí residen o laboran.

02. Principales hallazgos del diagnóstico

Seguidamente se describen los principales descubrimientos obtenidos a partir de la elaboración del diagnóstico cantonal.

- El actual plan regulador no se ajusta apropiadamente a las necesidades y oportunidades cantonales del año 2020 ya que no ha logrado cumplir con las expectativas de intensificación de uso que se tenía. Las regulaciones bloquean las aspiraciones de muchos habitantes y dueños de lotes en el cantón.
- La accesibilidad vial de los distritos de Calle Blancos, Guadalupe y San Francisco va a aumentar dramáticamente en los próximos 18 meses debido al impacto del proyecto “Corredor vial Circunvalación Norte”.
- Los niveles de fragmentación de las propiedades en muchas áreas urbanas del cantón son muy altos, lo que dificulta significativamente la intensificación de uso urbano.
- Hay muchas oportunidades de renovación urbana en el cantón. Algunas de ellas pueden requerir acciones de reajuste de tierras para intensificar el uso, promover uso mixto y proveer nuevas áreas verdes y nueva vialidad local. Los asentamientos informales y zonas vulnerables a amenazas naturales tales como márgenes de los ríos son sitios con potencial para desarrollarse de esta manera.
- Hay muchos negocios cerrados y edificios comerciales sin usar en las áreas comerciales más importantes de Guadalupe. Este fenómeno se percibió de previo a la pandemia de COVID- 19, pero parece haberse agravado con las medidas sanitarias implementadas a nivel nacional. Obviamente este fenómeno afecta las finanzas municipales.
- Hay grandes necesidades de mejorar y ampliar áreas verdes y recreativas en el cantón. El aumento de temperaturas debido al cambio climático lo hace más urgente.
- Es necesario proteger las zonas altas al este del cantón que permiten la infiltración del agua de lluvia para alimentar a los acueductos de todo el cantón. La creación de un parque regional que sirva a todos los habitantes de Goicoechea y cantones cercanos permitiría generar actividades de servicios complementarios en tales sectores.
- En algunas ocasiones hay inundaciones en algunos puntos del cantón. Dos factores influyen: primero, escorrentías mayores, que aumentarían si se urbanizaran mucho las zonas altas, especialmente en Rancho Redondo; y segundo, deficiencias en la infraestructura pluvial y puentes, tanto en el río Torres como en el resto de ríos y quebradas.

- Es necesario ampliar y hacer un mejor uso de los espacios públicos disponibles en Goicoechea, incluidas las calles.
- Una proporción importante de las zonas urbanas del cantón tiene una vialidad deficiente. Las calles son angostas y sin salida. Esto dificulta la conectividad y el estacionamiento al tiempo que limita significativamente la intensificación de uso.
- El estacionamiento es un problema en muchas zonas del cantón, en parte porque las calles son angostas, pero también porque hay muchos usos mixtos con estacionamientos muy pequeños.
- El cantón a pesar de su alta accesibilidad no ha logrado mantener su población y parece que es la gente joven la que emigra hacia otros lugares de la región metropolitana. Algunas explicaciones pueden ser: la falta de oportunidades de construir viviendas nuevas o ampliar las existentes y la calidad de vida y seguridad ciudadana insatisfactorias.
- La recuperación de las márgenes de los ríos que bordean al cantón y sus distritos es difícil por la enorme cantidad de propiedades privadas y ocupaciones ilegales en los bordes de quebradas y ríos. Hay un enorme desafío, y en algunos casos oportunidad, para la recuperación de estas zonas. Hay que priorizarlas según si la intervención puede ser más efectiva, significativa y relativamente sencilla.
- Las combinaciones de usos urbanos en diferentes zonas son muy frecuentes y a veces inconvenientes; por lo que se deben intentar regular efectivamente los casos más críticos. En los distritos de Guadalupe, Calle Blancos y San Francisco hay actividades comerciales que tienen conflictos con los barrios residenciales que las rodean o son adyacentes.
- Disminuir la delincuencia de diversos tipos es un desafío nacional, pero también específicamente en algunos distritos del cantón de Goicoechea. Se debe hacer un esfuerzo desde el ordenamiento territorial mejorando la iluminación de los espacios públicos, por ejemplo.
- Aumentar la seguridad ciudadana es importante en todo Costa Rica, pero especialmente en algunos distritos de Goicoechea. El ordenamiento territorial y acciones previas a la aprobación del Plan Regulador pueden ayudar, como, por ejemplo: ampliar, mejorar y mantener mejor los espacios públicos. Estas oportunidades no solo existen en las áreas recreativas sino también en las aceras y calles que se pueden iluminar y arborizar.
- Facilitar las interacciones entre diferentes individuos y grupos humanos siempre tiene ventajas sociales y económicas. En ocasiones hay desconfianza y, por lo tanto, se mantienen o construyen barreras. Los ríos montañosos de cauces profundos son barreras naturales muy importantes en el área metropolitana de San José. El alto costo de los puentes restringió su construcción a muy pocos y sobre todo como parte de las vías nacionales. Así, en Goicoechea hay una fuerte oposición social a crear nuevos puentes con el distrito de Purral, además de que la topografía es

muy quebrada por lo que se dificulta la creación de las conexiones. La oposición se fundamenta en los fuertes diferenciales de pobreza y delincuencia (reales o percibidos).

- El problema de “derechos de lotes” debe solucionarse de una forma constructiva que permita un proceso de transición. El tener tamaños de lotes muy grandes para construir invita a crear “condominios” de hecho o derecho.
- Las regulaciones nacionales se tienen que cumplir permanentemente en todo el territorio de Costa Rica, pero no se respetan en muchos cantones. Algunos ejemplos son las franjas a lo largo de los ríos, los derechos de vía en las carreteras nacionales, la separación de aguas residuales y su disposición adecuada.
- Si una amenaza natural es muy grande o un bien ambiental muy valioso, hay que restringir al máximo la edificación en esa zona. La realización de Evaluaciones de Impacto Ambiental (EIA) es de suma importancia en estos sitios.

03. Principios

Se utilizan como base referencial, los principios establecidos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018- 2030. Esta Política plantea los objetivos nacionales en materia de desarrollo urbano, así como una guía de acciones estratégicas a ejecutar por las instituciones públicas y gobiernos locales del país, con el fin de abordar el tema de planificación territorial en la agenda nacional. De esta manera, los principios definidos son los siguientes:

- **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).

Por su parte, se apuntan otros principios como complemento a los anteriores, los cuales se fundamentan en la filosofía y experiencia de ProDUS -UCR en cuanto a la elaboración de planes

reguladores y estudios técnicos sobre distintos temas vinculados al urbanismo. En general, ProDUS-UCR parte de los principios de sostenibilidad que aseguran una mejor utilización de los recursos del cantón: equidad social, bajos impactos al medio ambiente y desarrollo económico positivo. Éstos son:

- **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.
- **Mixticidad 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. Objetivos

4.1 | General

Mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón de Goicoechea a través de un plan de ordenamiento territorial fundamentado en la dimensión social, ambiental, económica y política-institucional del desarrollo sostenible para así aumentar su competitividad a escala regional.

4.2 | Específicos

Uso del suelo

Generar nuevas oportunidades de aprovechamiento del suelo mediante la creación de restricciones urbanísticas y definición de usos acorde con la aptitud de las distintas zonas para intensificar y diversificar las actividades, resguardar la seguridad humana, preservar el tejido social y proteger los recursos naturales.

Asentamientos humanos

Propiciar el mejoramiento de la calidad de los asentamientos humanos en cuanto a áreas recreativas, equipamiento, servicios públicos, estado de las viviendas, accesibilidad, ubicación, entre otros aspectos, para brindar calidad de vida a los habitantes, especialmente a aquéllos que habitan en zonas más vulnerables.

Edificabilidad

Generar oportunidades para la planificación, diseño y construcción de nuevas edificaciones y obras de infraestructura para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano, garantizar la seguridad humana y salvaguardar el medio natural.

Vialidad

Mejorar la conectividad y redundancia vial a nivel cantonal y regional a través de la creación de nuevas vías o mejoramiento de las existentes para incrementar la productividad y competitividad urbana.

Renovación urbana

Incentivar el aprovechamiento de las oportunidades de renovación urbana existentes en el cantón para crear nueva vialidad, proveer más y mejores áreas recreativas, intensificar usos del suelo y promover usos mixtos.

Finanzas municipales

Suscitar el mejoramiento de las capacidades de gestión y administración financieras del gobierno local para obtener mayores beneficios como la atracción de nuevas inversiones en desarrollo urbano y la optimización en la prestación de los servicios municipales.

05. Metodología

La PDU se llevó a cabo en distintas etapas, las cuales se formularon tomando como una referencia la "Guía de Elaboración de Políticas Públicas" del MIDEPLAN. Las etapas se completaron con la participación de todo el equipo planificador de ProDUS- UCR y considerando de forma permanente los aportes dados por las personas que asistieron a los procesos participativos efectuados durante el período de elaboración del diagnóstico.

El "Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial" emitido por el INVU en el año 2017 no especifica el marco metodológico a seguir en la elaboración de la PDU, solamente se refiere a ésta de forma general como parte de las actividades de la Tercera etapa

referida a la Formulación de la propuesta (sección 4.3.1), tal y como se expone a continuación (copia textual del Manual):

4.3.1 Actividades de la tercera Etapa

A continuación, se amplía sobre las actividades que conforman la Tercera etapa:

Actividad 3.1. Formulación de la Política de Desarrollo Urbano

El Equipo Planificador debe formular una Política de Desarrollo Urbano para el Área de Planificación, fundamentada en los hallazgos obtenidos en el Análisis Unificado desarrollado durante la Etapa de Diagnóstico territorial. Para la redacción del documento denominado "Política de Desarrollo Urbano" se recomienda considerar las guías que en la materia publique MIDEPLAN.

Los componentes de la Política de Desarrollo Urbano son:

Objetivos de desarrollo urbano

Horizonte temporal del Plan Regulador

Principios en que se fundamenta

Normativa en que se fundamenta

Los objetivos de desarrollo urbano responden a los hallazgos (potencialidades, limitantes, necesidades e impactos territoriales) identificados en el Análisis Unificado durante la Actividad 2.7.

En la determinación de los objetivos de desarrollo urbano se deben tomar en consideración los aportes realizados por diversos actores sociales vinculados al Área de Planificación, con el fin de velar porque el interés general sea plasmado en la Política de Desarrollo Urbano.

En cuanto a los componentes de la PDU expuestos en el Manual, éstos se incluyen en este informe en distintas secciones.

Partiendo entonces de los aspectos mencionados anteriormente, se tiene que las etapas metodológicas para la elaboración de la PDU para el Plan Regulador del cantón de Goicoechea son las siguientes:

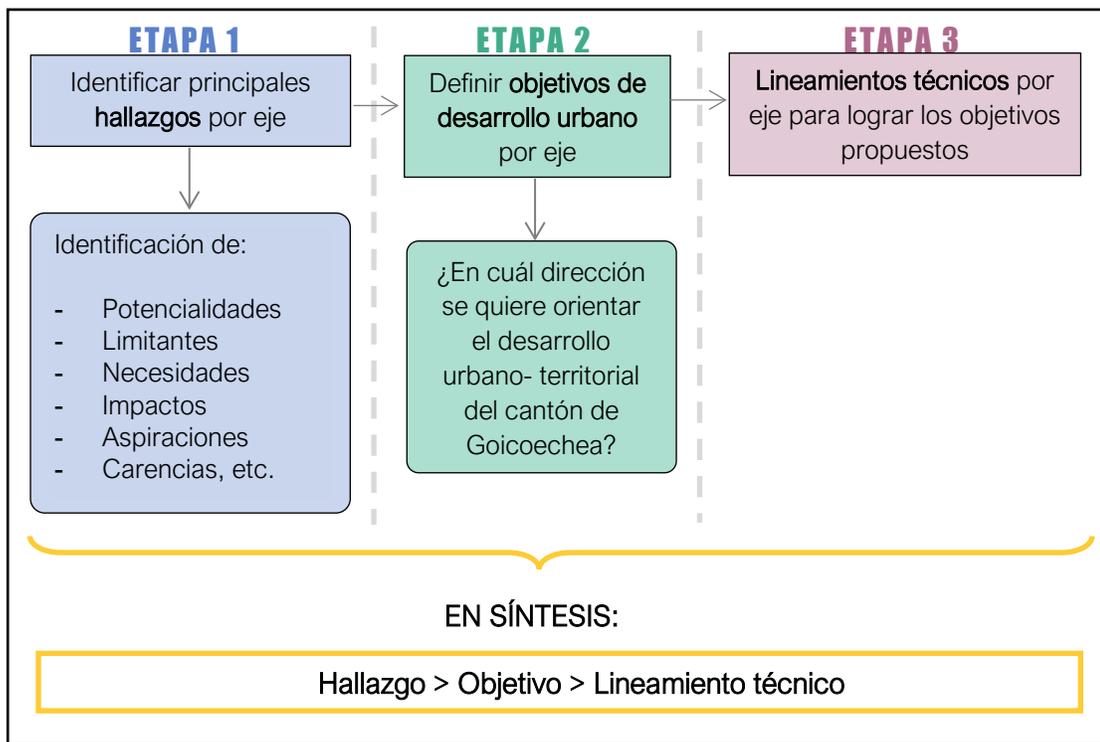
- 5.1. Identificación de hallazgos:** Se extraen los principales hallazgos revelados en la etapa de diagnóstico y se clasifican según los ejes de intervención propuestos. Tales hallazgos pueden interpretarse como potencialidades, limitantes, necesidades, impactos, aspiraciones, carencias, etc., determinados según el análisis de la información llevado a cabo.
- 5.2. Definición de objetivos de desarrollo urbano por eje:** Se procura que los objetivos de desarrollo urbano den respuesta al siguiente cuestionamiento: ¿en cuál dirección se quiere orientar el desarrollo urbano- territorial del cantón de Goicoechea? De tal manera, cada objetivo propuesto responde directamente a un hallazgo específico detectado en el

diagnóstico, sin embargo, también puede responder a otros de forma indirecta. De igual forma, un hallazgo podría justificar el planteamiento de múltiples objetivos, aunque en primera instancia se vincule a uno en particular.

5.3. Definición de lineamientos técnicos asociados a cada eje: Son algunas de las acciones específicas requeridas para alcanzar los objetivos propuestos.

La siguiente figura sintetiza las fases descritas previamente. Es importante mencionar que también se llevaron a cabo otras tareas paralelas como la revisión de bibliografía, valoraciones de estudios de casos nacionales e internacionales sobre políticas urbanas, revisión de material aportado por ciudadanos en los procesos participativos, entre otras.

Figura 1. Etapas metodológicas para la elaboración de la PDU



La información es sistematizada y presentada preliminarmente en un cuadro- matriz, el cual es parte fundamental de la sección 7 de este informe.

06. Normativa

La emisión de una política de desarrollo urbano por parte del gobierno local, se fundamenta en la labor que recae en éste, de regular el ordenamiento territorial en su territorio. Ahora bien, la Constitución Política, en su numeral 169, asienta las bases de dicha afirmación:

“ARTÍCULO 169.- La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal, formado de un cuerpo deliberante, integrado por regidores municipales de elección popular, y de un funcionario ejecutivo que designará la ley.”

A su vez, el Código Municipal, Ley N°7794, en su artículo 13 establece entre las competencias del Concejo Municipal fijar la política y las prioridades de desarrollo, dictarse sus reglamentos según su competencia legal, organizar la prestación de los servicios municipales y dictar medidas de ordenamiento urbano. Sobre esto último, se ha entendido que la planificación urbana está comprendida dentro del concepto de intereses y servicios locales. Dicha competencia ha sido analizada por la Sala Constitucional, de larga data, resaltándose el voto N°13330-2006, que indica lo siguiente:

“(…) es importante atender al contenido de estas regulaciones urbanísticas, las cuales, en atención a la importantísima función que tienen, como ordenadoras del ordenamiento territorial –más que como restricciones a la propiedad–, se deben de tratar como instrumentos que intentan controlar la correcta utilización del suelo y del resto de los recursos naturales, a fin de garantizar un desarrollo racional y armónico de los centros urbanos, en los que hay diversidad de usos (residenciales, comerciales, industriales, áreas protegidas, etc.). Es así como, a través de las regulaciones urbanísticas, se determina el contenido del derecho de esa propiedad, a la cual, ha hecho referencia nuestra jurisprudencia constitucional en los siguientes términos:

XI. En virtud del proceso urbanístico y la planificación urbana, la ordenación urbana ha de traducirse en un régimen regulador del derecho de propiedad, en cuanto el contenido propio del derecho de propiedad es definido a través de las diversas disposiciones que componen el derecho urbanístico, esto es, los planes reguladores y los reglamentos dictados por los gobiernos municipales, y en su defecto -como se verá luego-, por las normas dictadas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. De esta manera, las limitaciones y deberes que se imponen a la propiedad privada son las que definen el contenido normal de la propiedad; y la ordenación urbana establece los límites de las facultades del derecho de propiedad, pero no constriñe o reduce o condiciona el ejercicio del derecho, sino que más bien define el contenido normal de la propiedad en la función que cumple” (sentencia número 4205-96, de las catorce horas treinta y tres minutos del veinte de agosto de mil novecientos noventa y seis).”

Por imperativo del artículo 16, inciso a, de la Ley N°4240 de Planificación Urbana, se establece la necesidad de que el municipio, en la emisión de su plan regulador, erija una política de desarrollo urbano:

“Artículo 16.- De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos:

La política de desarrollo, con enunciación de los principios y normas en que se fundamente, y los objetivos que plantean las necesidades y el crecimiento del área a planificar; (...)"

Para efectos de emitir la política de desarrollo urbano para el cantón, es importante tomar en consideración como, en el primer numeral de dicha norma, se establecen los elementos que deben formar parte de un plan regulador:

Artículo 1º.- Para los fines de esta ley se entenderá que: "Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas."

Además, el artículo 19 establece como competencia municipal la emisión de las reglas necesarias para el acatamiento del plan regulador, además de otras normas necesarias para la protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.

Es importante indicar cómo la emisión de cualquier política emitida por parte del gobierno local, se encuentra fundamentada en los distintos cuerpos normativos que rigen el actuar de esta institución, y para efectos de la presente Política, se resaltan las siguientes normas.

Cuadro 1 . Normas que asientan las competencias del gobierno local en materia de urbanismo

Normativa	Contenido
Ley de Construcciones, Ley N°833, del 2 de noviembre de 1949.	Trata las disposiciones sobre construcciones futuras, adaptaciones o reparaciones de las edificaciones ya existentes.
Ley de Planificación Urbana, Ley N°4240, del 15 de noviembre de 1968.	Es la principal norma sobre disposiciones en materia de urbanismo, regula temas como la expansión ordenada de los centros urbanos, la adecuada distribución de la población y de las actividades económicas, el desarrollo eficiente de las áreas urbanas, con el objeto de fomentar el mejor uso de los recursos naturales y humanos y mejoras del espacio público.
Ley General de Caminos Públicos, Ley N°5060, del 22 de agosto de 1972.	Establece las disposiciones en cuanto a caminos públicos, clasifica los caminos en dos categorías: red vial nacional y la red vial cantonal. La Red Vial Nacional, es administrada por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, mientras que la red vial cantonal, es administrada por las municipalidades. Esta última se divide en tres: caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados.
Ley Orgánica del Ambiente, Ley N°7554, del 13 de noviembre de 1995.	Procura dotar a los costarricenses y al Estado, de los instrumentos necesarios para preservar un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.
Código Municipal, Ley N°7794, del 18 de mayo de 1998.	Desarrolla las responsabilidades y funciones que le competen a los gobiernos locales, destacándose para efectos de la presente Política, el dictar las medidas de ordenamiento urbano. Ellas se materializan mediante la elaboración del Plan Regulador.

A nivel de instrumentos internacionales se resaltan:

- La Carta Mundial por el derecho a la ciudad
- La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible
- La Nueva Agenda Urbana de la Conferencia Hábitat III

Así las cosas, la presente PDU se emite de conformidad con las facultades que la ley ha delegado en los gobiernos locales.

07. Objetivos de Desarrollo Urbano (ODU)

Los Objetivos de Desarrollo Urbano (en adelante ODU) planteados para el cantón de Goicoechea son el marco orientativo del desarrollo urbano- territorial del cantón. Como se mencionó en los apartados anteriores, éstos responden de forma directa o indirecta a las diversas circunstancias que presenta el cantón según las distintas variables analizadas.

Para la formulación de los ODU se parte de dos grandes categorías de priorización de los temas a tratar, éstas son:

- **Prioridad 1:** Contiene los temas que el Plan Regulador tiene injerencia directa para abordarlos.
- **Prioridad 2:** De manera opuesta, son los temas que el Plan Regulador, como instrumento normativo, carece de potestad para abordar, pero pueden tratarse en paralelo a la elaboración del Plan o bien, una vez que se apruebe el mismo.

Con base en los niveles de prioridad definidos anteriormente, los contenidos se ordenan en los siguientes grupos o ejes de intervención, a saber:

- Uso del suelo
- Asentamientos humanos
- Edificabilidad
- Movilidad
- Renovación urbana
- Finanzas municipales

El modelo de ciudad compacta se toma como una premisa de ordenamiento territorial ante un crecimiento urbano desordenado y disperso, del cual no está exonerado el cantón de Goicoechea. Asimismo, esta PDU contiene indicios de lo planteado en algunos instrumentos a nivel internacional como la Nueva Agenda Urbana aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), en lo que se refiere a los Objetivos de Desarrollo Urbano. Por su parte, el Banco Mundial (2020), en tiempos de COVID- 19, refuerza la importancia de la construcción de ciudades funcionales, en cuanto al sentido de inclusión, resiliencia, salud y sostenibilidad, enfatizando la necesidad de implementar una *coordinación normativa intensiva*, así como *oportunidades de inversión*.

Los cuadros a continuación contienen los ODU planteados preliminarmente para esta PDU.

Cuadro 2. Objetivos de Desarrollo Urbano de la categoría Prioridad 1

CATEGORÍA PRIORIDAD 1			
EJE DE INTERVENCIÓN	HALLAZGO	OBJETIVO DE DESARROLLO URBANO	LINEAMIENTOS TÉCNICOS
1. USO DEL SUELO	<i>(Regulación actual)</i> El actual plan regulador no se ajusta apropiadamente a las necesidades y oportunidades cantonales, además, no ha logrado cumplir con las expectativas de intensificación de usos que se tenía.	Propiciar mediante la actualización del Plan Regulador la generación de nuevas oportunidades de desarrollo para preservar el tejido social de diferentes zonas del cantón.	<ul style="list-style-type: none"> Creación de normativa que brinde soluciones de transición para zonas que requieren un proceso de cambio paulatino y suavice las exigencias del plan regulador actual permitiendo en algunos casos hasta tres pisos o que se construya en lotes más pequeños.
	<i>(Expansión urbana)</i> Presión urbanística sobre el sector este del distrito de Mata de Plátano y el distrito de Rancho Redondo. Ambos distritos, especialmente Rancho Redondo, presentan riqueza de recursos y paisajes naturales que deben preservarse.	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.	<ul style="list-style-type: none"> Generar normativa que regule el fraccionamiento y usos del suelo como parte del Plan Regulador. Otorgar permisos de construcción de conformidad con la zonificación y con los requisitos de segregación establecidos en los reglamentos del Plan Regulador. Llevar a cabo acercamientos con entidades proveedoras de servicios públicos como agua potable y aguas servidas. Proteger los ecosistemas relacionados con provisión de agua a lo largo del cantón.
	<i>(Protección de nacientes y ríos)</i> Es necesario proteger las zonas altas al este del cantón, que permiten la infiltración del agua de lluvia para alimentar a los acueductos de todo el cantón, así como las márgenes de los ríos.	Proteger las zonas altas del este del cantón y las márgenes de los ríos para resguardar el recurso hídrico y los corredores biológicos del cantón.	<ul style="list-style-type: none"> Plantear la creación de un parque regional que sirva a todos los habitantes de Goicoechea y cantones cercanos que permita la generación de actividades de servicios complementarios. Generar normativa que regule el fraccionamiento y usos del suelo como parte del Plan Regulador.
	<i>(Inundaciones)</i> En algunas ocasiones hay inundaciones en ciertos puntos del cantón. Dos factores influyen: 1) escorrentías mayores, que aumentarían si se urbanizaran mucho las zonas altas especialmente en Rancho Redondo y 2) deficiencias en la infraestructura pluvial y puentes, en particular tanto en el río Torres como en el resto de ríos y quebradas.	Resguardar los asentamientos humanos de amenazas naturales para salvaguardar la vida humana y brindar calidad de vida.	<ul style="list-style-type: none"> Incorporar las zonas de inundación de la CNE o aquellas derivadas de cualquier otro estudio de inundaciones a nivel cantonal en la zonificación de uso del suelo y restricciones urbanísticas del Plan Regulador. Proponer proyectos de mejoramiento del sistema de alcantarillado pluvial y otra infraestructura como puentes y alcantarillas.
	<i>(Usos mixtos)</i> Las combinaciones de usos urbanos en diferentes zonas son muy frecuentes y a veces inconvenientes; por lo que se deben intentar regular efectivamente los casos más críticos.	Equilibrar la mezcla de usos del suelo según la aptitud de las diferentes zonas, dando prioridad a los casos más críticos.	<ul style="list-style-type: none"> Permitir usos del suelo acordes con la vocación de las zonas definidas en el Plan Regulador. Incentivar en la regulación de usos de suelo y fraccionamientos el uso del suelo mixto en ciertas zonas.
	<i>(Densidad y tamaños de lote)</i> Hay oportunidades de reciclamiento de ciertas zonas de la ciudad (por ejemplo, la zona de FEMSA S.A.), que podrían favorecer una mayor densificación, así como nuevas configuraciones prediales que potencien su aprovechamiento.	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.	<ul style="list-style-type: none"> Identificar las zonas con mayor cobertura y calidad de servicios públicos que tengan la capacidad de soportar una mayor intensidad de usos. Definir tamaños de lote acordes con el contexto social y económico de las zonas. Utilizar herramientas de gestión del suelo que brinden una oportunidad de uso a los propietarios de los inmuebles que por su tamaño pequeño están imposibilitados de hacer ampliaciones o mejoras constructivas según el Plan Regulador vigente.
	<i>(Mercado inmobiliario)</i> El mercado inmobiliario regional funciona mal. Los precios de venta (por parte de propietarios o intermediarios de suelo) exceden la disponibilidad a pagar de la mayoría de los agentes urbanos, lo cual resulta en (1) demanda insatisfecha y (2) paralización de muchas transacciones. Esto afecta no solo a los consumidores de vivienda sino también a los desarrolladores, que son en general poco capaces de adquirir tierra para renovación urbana.	Mejorar la eficiencia del mercado inmobiliario local para que permita a los agentes urbanos encontrar un lugar en el cantón que satisfaga sus necesidades.	<ul style="list-style-type: none"> Definir límites a los volúmenes de edificabilidad (alturas y coberturas) para reducir la especulación con el valor del suelo y mejorar el funcionamiento de los mercados inmobiliarios. Explorar cobros y cargas por volúmenes adicionales de edificabilidad 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.

CATEGORÍA PRIORIDAD 1			
EJE DE INTERVENCIÓN	HALLAZGO	OBJETIVO DE DESARROLLO URBANO	LINEAMIENTOS TÉCNICOS
2. ASENTAMIENTOS HUMANOS	<i>(Oferta de áreas recreativas)</i> Hay una oferta variada en cuanto al tipo de áreas recreativas en la mayor parte del cantón, con excepción del distrito de Rancho Redondo.	Mejorar y aumentar la oferta de áreas recreativas, particularmente en el distrito de Rancho Redondo, para ofrecer mayores oportunidades de recreación a la población del distrito, del cantón y de la región.	<ul style="list-style-type: none"> Identificación y priorización de los sitios que requieren nuevas áreas recreativas. Creación de un parque recreativo regional en el distrito de Rancho Redondo.
	<i>(Disponibilidad de áreas recreativas)</i> La disponibilidad física de las áreas recreativas, no implica necesariamente la posibilidad de poder acceder y hacer uso de ellas debido a sus características.	Identificar los sitios con carencia de áreas recreativas o aquéllas que requieren de intervenciones puntuales para mejorar su accesibilidad y uso por parte de la mayoría de los habitantes.	<ul style="list-style-type: none"> Identificación y priorización de las áreas recreativas que requieren intervenciones en cuanto a accesibilidad, infraestructura, mobiliario, vegetación, mantenimiento y usos. 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.
	<i>(Potencial de áreas recreativas)</i> Hay áreas recreativas que tienen potencial para interconectarse entre ellas, o bien, con otros elementos como ríos o calles.	Promover proyectos que permitan la interconexión entre áreas recreativas y de éstas con elementos como ríos, calles, sendas peatonales y ciclovías, a escala barrial, distrital, cantonal y regional, para mejorar la conectividad y accesibilidad entre los centros de población.	<ul style="list-style-type: none"> Incubación de propuestas de proyectos para la creación de parques en donde se garantice el óptimo aprovechamiento de los elementos naturales y de movilidad circundantes.
	<i>(Áreas verdes)</i> Las áreas verdes o espacios “residuales” o adyacentes que forman parte del proyecto del Corredor Vial Circunvalación Norte tienen potencial para su uso como espacios recreativos al servicio de la población.	Negociar con las instituciones competentes la adquisición de los espacios “residuales” o áreas verdes que forman parte del Corredor Vial Circunvalación Norte para su aprovechamiento por parte de la población.	<ul style="list-style-type: none"> Elaboración de un plan de acción para la adquisición de tierras con potencial para áreas recreativas existentes en el proyecto de Circunvalación Norte.
	<i>(Estado de las viviendas)</i> El cantón presenta, principalmente en los distritos de Ipís y Purral, una concentración de viviendas en mal estado, generalmente asociadas a los asentamientos informales. En general, existe la percepción de que los asentamientos tipo precario aumentan porque los pobres urbanos no pueden encontrar un lugar en el cantón, pese a los enormes esfuerzos colectivos que han reducido muchas dimensiones de la informalidad en las últimas dos décadas.	Apoyar los programas y proyectos de vivienda social promovidos por el Estado para contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores, especialmente de las zonas más vulnerables.	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de los sectores con potencial para albergar proyectos de interés social porque reúnen los criterios técnicos adecuados. Priorización a los trámites y procedimientos de proyectos de vivienda de interés social. Fiscalización del proceso constructivo de este tipo de proyectos. Promoción de buenas prácticas constructivas.
	<i>(Invasión de terrenos para vivienda informal)</i> Invasión de zonas de protección de ríos, áreas verdes y terrenos privados por parte de viviendas informales. La recuperación de las márgenes de los ríos es difícil por la enorme cantidad de propiedades privadas y ocupaciones ilegales en los bordes de quebradas y ríos.	Implementar un plan de recuperación de las zonas de protección de ríos y zonas vulnerables a amenazas naturales, con la finalidad de reducir la condición de riesgo de las comunidades ahí ubicadas y devolver a estas zonas su vocación natural original.	<ul style="list-style-type: none"> Identificación y recuperación de las zonas de protección de ríos invadidas y de las áreas verdes. Priorización y reubicación de los asentamientos en condición de vulnerabilidad por amenaza natural. Identificación y priorización de los asentamientos informales que requieren mejoras de infraestructura de servicios públicos. Implementación de herramientas como reajuste de tierras, reconfiguración predial y renovación urbana en estas zonas.
	<i>(Población)</i> El cantón a pesar de su alta accesibilidad no ha logrado mantener su población y parece que es la gente joven la que emigra hacia otros lugares de la región metropolitana.	Iniciar el desarrollo de un modelo de ciudad atractivo y seguro, mediante la atracción de actividades comerciales que den mayor dinamismo y atraigan visitantes.	<ul style="list-style-type: none"> Promover la intensificación del uso del suelo y mayores alturas en los sitios de mayor aptitud. Mejorar conectividad mediante la creación de nueva vialidad estratégica. Incentivar usos del suelo mixtos en la normativa de uso del suelo municipal. Hacer la ciudad asequible para el peatón. Creación, recuperación o mejoramiento de áreas verdes y espacios públicos.
	<i>(Asentamientos informales)</i> Se identificaron 18 asentamientos informales en el cantón, los cuales presentan, en distintos grados, problemas de abastecimiento de servicios públicos, infraestructura física, ubicación y de índole social y económico.	Invertir en la mejora física de los asentamientos informales, especialmente los casos más “críticos” para aumentar la calidad de vida de sus pobladores.	<ul style="list-style-type: none"> Inversión pública en infraestructura, servicios, espacios públicos e instalaciones comunitarias (equipamientos culturales y educativos).

CATEGORÍA PRIORIDAD 1			
EJE DE INTERVENCIÓN	HALLAZGO	OBJETIVO DE DESARROLLO URBANO	LINEAMIENTOS TÉCNICOS
	<i>(Cesión de área pública)</i> El artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana contempla la carga de ceder áreas para uso público a los fraccionamientos, las cuales incluyen vías, parques y facilidades comunales. Sin embargo, los condominios actualmente no brindan ningún beneficio a la colectividad y muchas de las urbanizaciones existentes restringen el uso de los parques y sus diseños viales obstaculizan la conexión con el resto de la ciudad.	Aprovechar el fraccionamiento de propiedades para adquirir terrenos valiosos que contribuyan a mejorar la calidad de vida de los pobladores o proteger cuerpos de agua y parches de bosque.	<ul style="list-style-type: none"> Dentro de la regulación local, definir las disposiciones para la cesión de área pública en caso de fraccionamientos simples, urbanizaciones y condominios. Incluir la cesión externa en el caso de los condominios, en la cual se permite que se realice la cesión en propiedades diferentes a los fraccionadas.
3. MOVILIDAD	<i>(Infraestructura transporte público)</i> La infraestructura para el transporte público como escampadero se concentra en distritos como Guadalupe y Calle Blancos, sin embargo, en los otros distritos este tipo de elementos no existen o se encuentran en mal estado.	Proveer infraestructura accesible y apropiada a los usuarios de transporte público en los sitios autorizados para el abordaje y des abordaje de pasajeros.	<ul style="list-style-type: none"> Construir, rehabilitar o mejorar el estado y accesibilidad de toda aquella infraestructura de transporte público o complementaria a éste, en la cual la Municipalidad tenga jurisdicción y potestad legal de invertir recursos, por ejemplo, paradas de autobús y escampaderos.
	<i>(Movilidad peatonal)</i> Hay deficiencia en la cobertura y el estado de las aceras a nivel cantonal. Si bien, en algunos distritos hay sectores con niveles de cobertura de aceras amplios, su condición es inadecuada en muchas ocasiones, presentando problemas como: desniveles, gradas, rejillas y tapas inadecuadas, superficie deteriorada, ancho inadecuado, entre otros.	Proveer a los peatones de la infraestructura necesaria para que puedan desplazarse de forma segura, según los criterios técnicos respectivos, para fomentar la movilidad peatonal como el principal modo de transporte dentro de la ciudad de Guadalupe y las áreas urbanas dentro del cantón.	<ul style="list-style-type: none"> Mapear las deficiencias estructurales por sectores en las aceras, y jerarquizar las intervenciones por realizar con base en las condiciones diagnosticadas. Ampliar la cobertura de aceras en el cantón, principalmente en las áreas urbanas de Rancho Redondo, Purral y Mata de Plátano. Incluir requisitos mínimos para la construcción de las aceras en la normativa del Plan Regulador. Promover un diseño inclusivo de las sendas peatonales. Incentivar a los propietarios de los predios a renovar sus aceras, especialmente en zonas urbanas. Llevar a cabo programas de sensibilización sobre los beneficios a la salud y a la economía que trae consigo la movilidad peatonal.
	<i>(Congestión vial)</i> En el cantón existen problemas importantes de congestión vial, especialmente durante las horas pico. Esto aumenta tiempos de viaje y genera más emisiones vehiculares.	Mejorar el transporte público y la conectividad vial, así como crear soluciones de ingeniería de tránsito para lograr una movilidad eficiente y segura en el cantón.	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar la creación de nodos de transporte intermodal dentro del cantón para facilitar los intercambios de modos y los trasbordos. Establecer convenios para el desarrollo del transporte público en el cantón con aquellas instituciones rectoras en la materia, por ejemplo: Incofer, MOPT y CTP. Brindar colaboración y apoyo político municipal para la implementación de proyectos regionales que fortalezcan el transporte público.
	<i>(Conectividad intra cantonal)</i> Una proporción importante de las zonas urbanas del cantón tiene una vialidad deficiente. Las calles son angostas y sin salidas. Esto dificulta la conectividad y el estacionamiento y limita significativamente la intensificación de uso. Por ejemplo, la conectividad norte-sur es deficiente entre los distritos de Purral y Mata de Plátano. Hay una fuerte oposición social a crear nuevos puentes con el distrito de Purral. La oposición se fundamenta en los fuertes diferenciales de pobreza y delincuencia (reales o percibidos).	Incrementar la conectividad y redundancia vial mediante la creación de nuevas vías de conexión y la mejora en el nivel de servicio de las existentes, para incrementar la competitividad cantonal y la intensificación de usos.	<ul style="list-style-type: none"> Determinar los puntos de la red vial en los cuales se pueden construir nuevas conexiones inter distritales. Priorizar la ejecución de las obras de nueva vialidad bajo criterios de sostenibilidad, factibilidad técnica y uso eficiente de los recursos municipales. Recuperación del derecho de vía invadido. Ejecutar obras de reconstrucción y mantenimiento preventivo en la red vial cantonal para mejorar o preservar la condición de su superficie de ruedo. Analizar la posibilidad de mejorar la conectividad de los distritos adyacentes con Rancho Redondo.
	<i>(Conectividad inter cantonal)</i> Si bien la conectividad inter cantonal es buena, es posible habilitar nuevos accesos al cantón desde Tibás en Calle Blancos y desde Montes de Oca en Rancho Redondo y Mata de Plátano.	Incrementar la conectividad a nivel regional mediante la creación de nuevas vías de conexión inter cantonales para incrementar la competitividad cantonal y la calidad de vida de los habitantes.	<ul style="list-style-type: none"> Determinar los puntos de la red vial en los cuales se pueden construir nuevas conexiones inter cantonales. Priorizar la ejecución de las obras de nueva vialidad bajo criterios de sostenibilidad, factibilidad técnica y uso eficiente de los recursos municipales. Realizar convenios con las municipalidades de cantones adyacentes para el desarrollo de vías públicas de acceso y salida del cantón, así como su respectivo mantenimiento.

CATEGORÍA PRIORIDAD 1			
EJE DE INTERVENCIÓN	HALLAZGO	OBJETIVO DE DESARROLLO URBANO	LINEAMIENTOS TÉCNICOS
	<i>(Infraestructura ciclística)</i> El cantón no cuenta con infraestructura para ciclistas que permita su circulación segura.	Proveer infraestructura a los ciclistas para su desplazamiento seguro y eficiente dentro del cantón, según los criterios técnicos, tecnológicos y legales existentes.	<ul style="list-style-type: none"> • Determinar la viabilidad de construir infraestructura ciclística en el cantón. • Construir la infraestructura ciclística en los sitios donde resulte viable. • Promover la bicicleta como medio de transporte activo, para ello se pueden implementar servicios municipales como el alquiler de bicicletas. • Incorporar el desarrollo de infraestructura ciclística en todo nuevo proyecto de vialidad cuyos estudios determinen su factibilidad.
4. EDIFICABILIDAD	<i>(Herramientas de gestión de uso del suelo)</i> Es posible la implementación de prácticas incentivables en referencia a la construcción de edificaciones verticales.	Desarrollar un sistema de recaudación mediante cobros indirectos aplicable a las nuevas edificaciones verticales que pretendan sobrepasar los límites establecidos.	<ul style="list-style-type: none"> • Disponer de un incentivo que permita la construcción de una mayor cantidad de pisos a cambio de cobros indirectos a los desarrolladores, en el marco de lo razonable.
	<i>(Servicios públicos)</i> El cantón presenta cierto desarrollo de la infraestructura de alcantarillado sanitario, sin embargo, la cobertura y utilización no es total, inclusive para las zonas urbanas del este del cantón. En cuanto al alcantarillado pluvial, existe una cobertura generalizada de infraestructura en la extensión del cantón, pero no hay documentación asociada. Sobre el agua potable, existen zonas de restricción para disponibilidad del recurso en las que será posible suplir únicamente el crecimiento poblacional, esto en Mata de Plátano, Vista de Mar y Rancho Redondo.	Orientar el crecimiento de la mancha urbana del cantón según la posibilidad de acceso futuro a servicios públicos elementales, especialmente el acceso a agua potable y alcantarillado sanitario.	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar el acercamiento y la coordinación entre instituciones vinculadas con el otorgamiento de servicios: Municipalidad, AyA, ICE, ASADAS, etc., e incorporar la información recopilada en la normativa municipal de otorgamiento de permisos para desarrollos. • Desarrollar normativa municipal para la exigencia de acciones asociadas a los desarrollos, que fomenten la cobertura y el buen funcionamiento de los servicios públicos actuales y futuros. • Evaluar a profundidad el funcionamiento, las potencialidades y debilidades de los servicios públicos administrados por la Municipalidad, en específico la recolección de residuos sólidos.
5. RENOVACIÓN URBANA	<i>(Áreas verdes y vialidad)</i> Hay muchas oportunidades de renovación urbana en el cantón. Algunas de ellas requieren acciones de reajuste de tierras para intensificar el uso, promover uso mixto y proveer nuevas áreas verdes y nueva vialidad local.	Intensificar usos, promover usos mixtos y proveer nuevas áreas verdes y nueva vialidad local para aprovechar las oportunidades de renovación urbana existentes en el cantón.	<ul style="list-style-type: none"> • Establecer las áreas o vías destinadas a renovación urbana, ya sea por potencial recreativo o paisajístico, vulnerabilidad ante amenazas naturales, etc. • Ejecutar en alianzas público- privadas las zonas declaradas como de renovación urbana en el espacio de tiempo respectivo (5 años).
	<i>(Herramientas de gestión de uso del suelo)</i> Hay zonas urbanas disfuncionales o irregulares que se pueden rehabilitar mediante la implementación de proyectos de renovación que contribuyan a mejorar el tejido urbano.	Redefinir los límites prediales de algunos inmuebles por otros de mayor y mejor conveniencia técnica y funcional para propiciar una mejor dotación de infraestructura y espacio público.	<ul style="list-style-type: none"> • Proponer y ejecutar proyectos de renovación urbana bajo la modalidad de reajuste de terrenos.
6. FINANZAS MUNICIPALES	<i>(Ingresos municipales)</i> Los ingresos de la Municipalidad dependen sobre todo de tributos que generan ingresos regulares (bienes inmuebles y patentes) y no de ingresos que se pagan una única vez (como el impuesto a la construcción); esto le provee mayor resiliencia a las finanzas de la Municipalidad.	Reforzar una estructura de ingresos municipales centrada en tributos recurrentes. Crear una estrategia que asocie el carácter extraordinario de algunos tributos con inversiones de capital que, a largo plazo, redunden en ingresos regulares.	<ul style="list-style-type: none"> • Crear procesos de mejora continua de cobro del impuesto a bienes inmuebles, con actualizaciones periódicas (negociadas con el Ministerio de Hacienda) de la plataforma de valores homogéneos de uso del suelo. • Crear alguna forma de registro municipal sobre transacciones inmobiliarias (los suecos, por ejemplo, hacen una encuesta a todos los compradores).
	<i>(Egresos municipales)</i> El presupuesto acumulado para adquisición de tierras, una inversión clave en el cantón de Goicoechea, es una gran oportunidad que puede ser aprovechada de muchas formas y creando sinergias en distintas direcciones (por ejemplo, reforzando áreas verdes e infraestructura de transportes simultáneamente, así como vivienda de interés social, en participaciones público-privadas, en un gran proyecto o muchos pequeños).	Promover la elaboración de un plan de inversiones a nivel local como complemento a la regulación territorial que promueva sinergias entre el sector privado y público para ofrecer mayores ventajas comparativas, atraer y canalizar el desarrollo de nuevas actividades económicas y generar más empleo.	<ul style="list-style-type: none"> • Explorar contribuciones especiales, en la forma de inversiones de infraestructura privada en terrenos públicos (lotes adquiridos por el municipio pero también en derechos de vía), como forma de construir una ciudad que permita la intensificación del uso del suelo (lo cual implica aceras más anchas, rutas para movilidad activa, espacios recreativos, infraestructura de transporte público, alcantarillados y en general inversiones para paliar los efectos de la congestión) en el sentido amplio del término).

Cuadro 3. Objetivos de Desarrollo Urbano de la categoría Prioridad 2

CATEGORÍA PRIORIDAD 2			
EJE DE INTERVENCIÓN	HALLAZGO	OBJETIVO DE DESARROLLO URBANO	LINEAMIENTOS TÉCNICOS
1. USO DEL SUELO	<i>(Actividades públicas)</i> La realización de actividades como la feria de agricultor, eventos en el estadio, etc., generan molestia en las comunidades circundantes, en cuanto al estacionamiento de vehículos, bullicio, basura, bloqueo del flujo peatonal y vehicular, entre otros.	Demandar mejores condiciones en el desarrollo de actividades públicas, así como fiscalizar la realización de las mismas, para reducir la molestia generada en la población vecina.	<ul style="list-style-type: none"> Tomar las medidas necesarias para controlar el desarrollo de la feria del agricultor, incluida la búsqueda de otros sitios de emplazamiento para su posible traslado.
	<i>(Seguridad ciudadana)</i> Disminuir la delincuencia de diversos tipos es un desafío nacional, pero también específicamente en algunos distritos del cantón de Goicoechea.	Mejorar la iluminación y accesibilidad visual de los espacios públicos para contribuir con la sensación de seguridad de los usuarios.	<ul style="list-style-type: none"> Establecer parámetros mínimos constructivos que garanticen la adecuada iluminación de los espacios públicos y áreas circundantes. Incentivar la organización comunal para generar barrios seguros. Impulsar el desarrollo de actividades recreativas y culturales en sitios públicos estratégicos.
2. ASENTAMIENTOS HUMANOS	<i>(Accesibilidad en facilidades comunales)</i> La infraestructura de accesibilidad física (parqueos, bici parqueos, rampas y aceras) en las edificaciones de uso comunal es regular o deficiente.	Mejorar las condiciones de accesibilidad física de las edificaciones de uso comunal para favorecer la comodidad y seguridad de los visitantes.	<ul style="list-style-type: none"> Identificar y construir o mejorar las aceras en frente de las facilidades comunales, priorizando aquellas en peor estado y con mayor flujo de peatones. Identificar y construir o mejorar las rampas de las facilidades comunales, priorizando aquellas en peor estado y con mayor flujo de peatones. Habilitar estacionamientos para bicicletas. Construir parqueos formales en aquellos espacios, dentro de las facilidades, que cuentan con el potencial para convertirse en parqueos. Establecer convenios con otros propietarios que dispongan de espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.
	<i>(Servicios culturales)</i> La distribución espacial de los servicios culturales (escuelas de arte y de música, y centros culturales) ocasiona que el acceso de las poblaciones vulnerables que viven en los distritos del este sea limitado.	Aumentar o mejorar la oferta de centros culturales disponibles en la zona este del cantón para que una mayor parte de la población pueda utilizarlos, particularmente aquella más vulnerable.	<ul style="list-style-type: none"> Identificar y habilitar espacios existentes para el desarrollo de actividades culturales en Purral, Ipís, Mata de Plátano y Rancho Redondo. Construir o mejorar la infraestructura física de las facilidades comunales dedicadas a la promoción de la cultura que así lo requieran.
	<i>(Servicios comunales)</i> Los servicios comunales cuentan con políticas para la atención de la población con discapacidad, como: cursos de LESCO a funcionarios, instalaciones adaptadas a la Ley N°7600 y mallas curriculares diferenciadas en servicios artísticos. Sin embargo, este tipo de atención no se brinda en todos los servicios, además de que ningún servicio cuenta con sistema para la evaluación de la calidad.	Mejorar la calidad de los servicios comunales ofrecidos por la Municipalidad, incluyendo el servicio brindado a la población con discapacidad, para garantizar un mayor aprendizaje y aprovechamiento por parte del público participante.	<ul style="list-style-type: none"> Brindar talleres de LESCO para los funcionarios de los servicios comunales municipales. Brindar capacitaciones a los funcionarios de los servicios municipales sobre servicio al cliente. Establecer y dar seguimiento a los buzones de sugerencias en todas las facilidades comunales.
	<i>(Iluminación en edificios de uso comunal)</i> Pocos inmuebles destinados al uso comunal cuentan con iluminación exterior en sus fachadas o ésta es deficiente.	Mejorar la iluminación de las fachadas de las edificaciones dedicadas a usos comunales para contribuir con la sensación de seguridad de los usuarios.	<ul style="list-style-type: none"> Establecer parámetros mínimos constructivos que garanticen la adecuada iluminación de las fachadas de las facilidades comunales.
	<i>(Estado de facilidades comunales)</i> El estado físico general de algunas instalaciones como salones comunales no es el óptimo.	Mejorar la infraestructura física de los edificios municipales que albergan servicios comunales para mejorar su imagen y destacar a nivel local.	<ul style="list-style-type: none"> Identificar y construir o mejorar las facilidades que requieren intervención de su infraestructura. Brindar el mantenimiento requerido a las facilidades, según el nivel de prioridad a convenir.

CATEGORÍA PRIORIDAD 2			
EJE DE INTERVENCIÓN	HALLAZGO	OBJETIVO DE DESARROLLO URBANO	LINEAMIENTOS TÉCNICOS
	<i>(CEN-CINAI)</i> Se identificó la ausencia de centros CEN-CINAI en los distritos de Mata de Plátano y Rancho Redondo, lo cual genera una falta de cobertura importante del servicio que ofrecen estos centros de atención. En especial si se considera que los centros CEN CINAI más cercanos a dichos distritos se ubican a más de 2 kilómetros de distancia, lo que representa un inconveniente para las familias de las zonas afectadas.	Aumentar la oferta de CEN-CINAI en la zona este del cantón para que más familias se vean beneficiadas de sus servicios.	<ul style="list-style-type: none"> Promover, en conjunto con las instituciones competentes, el diseño y la construcción de al menos un centro CEN-CINAI en el distrito de Mata de Plátano, capaz de dar cobertura también al distrito de Rancho Redondo.
	<i>(Infraestructura educativa)</i> Deficiente cobertura territorial de centros de preescolar en el sector este de Mata de Plátano y la totalidad de Rancho Redondo, resultando en distancias mayores a los 2 kilómetros para acceder a estos centros de enseñanza.	Ampliar la presencia de centros de preescolar en la zona este de Mata de Plátano y en Rancho Redondo, para disminuir las distancias de desplazamiento existentes actualmente en dichas zonas.	<ul style="list-style-type: none"> Promover, en conjunto con las instituciones competentes, el diseño y la construcción de al menos un centro de preescolar en el distrito de Mata de Plátano, capaz de dar cobertura también al distrito de Rancho Redondo.
	<i>(Estado de infraestructura cultural)</i> Edificaciones dedicadas a la cultura no reúnen condiciones físicas adecuadas para la realización de los eventos. Por ejemplo, la Casa de la Cultura de Purral carece de un sistema de canoas y bajantes adecuado que permita evacuar las aguas pluviales.	Restaurar las edificaciones destinadas al uso cultural, de manera que adquieran las condiciones estructurales y físico espaciales apropiadas para el desarrollo de actividades.	<ul style="list-style-type: none"> Elaborar planes de acción para el mejoramiento de la infraestructura de las edificaciones.
	<i>(Centros deportivos)</i> Existen distintos espacios deportivos que presentan serios problemas de mantenimiento y deterioro físico en sus estructuras, los cuales pueden ocasionar daños considerables a la salud de sus usuarios.	Mejorar el estado físico de los centros deportivos con afectaciones para garantizar buenas condiciones en cuanto a la práctica de deportes y seguridad de sus usuarios.	<ul style="list-style-type: none"> Destinar recursos para la ejecución de las obras de reparación y mantenimiento de los centros deportivos con afectaciones.
	<i>(Paisajismo)</i> El paisaje urbano es muy diverso debido a distintos motivos, como: variedad de usos (algunos inconvenientes); elementos contaminantes (desechos sólidos tradicionales y no tradicionales, rótulos y señalización); multiplicidad de materiales constructivos, especies vegetales, estilos de mobiliario y equipamiento urbano presentes en las edificaciones y espacios públicos.	Definir un marco orientativo para el manejo del componente del paisaje, especialmente en zonas urbanas, para embellecer la ciudad y mejorar su competitividad a nivel regional.	<ul style="list-style-type: none"> Planteamiento de una guía de paisaje que contenga recomendaciones, entre otros temas, sobre tipos de vegetación, materiales constructivos, jardinería, mejora de fachadas, mobiliario y equipamiento urbano, etc.
	<i>(Equipamiento urbano)</i> Las características físicas generales del equipamiento y mobiliario urbano son deficientes en cuanto a su función y estética, además, no hay un lenguaje uniforme en la imagen de estos elementos.	Planificar la colocación y el diseño de cualquier componente de mobiliario y equipamiento urbano para mejorar la calidad de los beneficios y la identidad de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> Adoptar una línea de diseño de equipamiento urbano que sea funcional, accesible y estéticamente agradable. Fiscalizar la construcción de cualquier elemento de esta índole que se lleve a cabo.
3. MOVILIDAD	<i>(Choques viales)</i> La cantidad de choques viales que ocurre en el cantón es mayor al promedio de choques a nivel de la GAM y que el promedio de choques a nivel nacional. La severidad de los choques es mayor cuando se ven involucrados motociclistas, peatones o ciclistas, por lo que se requiere dar énfasis a la seguridad de estos usuarios del sistema.	Identificar las zonas del cantón en las que se requiere la implementación de medidas de seguridad vial, así como las respectivas medidas con el fin de disminuir la frecuencia y severidad de los choques viales y atropellos en el cantón.	<ul style="list-style-type: none"> Elaborar un estudio técnico que permita identificar las zonas del cantón con mayor índice de choques viales y de atropellos (intersecciones o tramos de carretera). Determinar la factibilidad de implementar medidas de pacificación de tránsito y de ser factible realizar su implementación. Solicitar el apoyo y asesoría del Consejo de Seguridad Vial (COSEVI) y del Ministerio de Educación Pública (MEP) para el desarrollo de campañas educativas en su ámbito de competencia.
	<i>(Estacionamiento)</i> Existe una amplia problemática de estacionamiento indebido en el cantón, sobresaliendo, por ilegalidad, el uso de las aceras como estacionamiento, bloqueo de visibilidad en intersecciones y bloqueo de hidrantes.	Desarrollar una política cantonal de estacionamientos mediante la cual se permita internalizar las externalidades generadas mediante la transferencia de costos y eliminación de subsidios al transporte privado.	<ul style="list-style-type: none"> Elaborar un reglamento en el cual se regule la materia de estacionamientos en el ámbito local. Establecer, dentro de la normativa local, la cantidad de estacionamientos requeridos para usos comerciales y de servicios.

CATEGORÍA PRIORIDAD 2			
EJE DE INTERVENCIÓN	HALLAZGO	OBJETIVO DE DESARROLLO URBANO	LINEAMIENTOS TÉCNICOS
4. EDIFICABILIDAD	<i>(Componente bioclimático)</i> Edificaciones en general no satisfacen criterios mínimos de arquitectura bioclimática.	Integrar el componente bioclimático en nuevas edificaciones y espacios públicos para mitigar los rasgos climáticos más evidentes y aumentar el confort térmico de los usuarios.	<ul style="list-style-type: none"> Generar una guía que incluya principios básicos y elementos característicos de la arquitectura bioclimática.
	<i>(Publicidad exterior)</i> El cantón no cuenta con ningún tipo de regulación a nivel local en el ámbito de publicidad exterior, lo cual deriva en una gran variedad de formatos de señales y rótulos que deterioran la imagen urbana, ocasionando contaminación visual.	Crear la normativa de publicidad exterior para regular el uso de rótulos y señales asociadas a las actividades comerciales de manera que exista armonía con el paisaje urbano y con los parámetros mínimos de seguridad vial.	<ul style="list-style-type: none"> Elaborar un reglamento en el cual se regule la materia de publicidad exterior en el ámbito local.
5. RENOVACIÓN URBANA	<i>(Patrimonio arquitectónico)</i> Algunos de los sitios que cuentan con declaratoria patrimonial arquitectónica se encuentran en mal estado de conservación y tampoco tienen rotulación que identifique el sitio como tal. Según lo anterior, hay una falta a los objetivos de las Ley N°7555 al no procurar la conservación y adecuado mantenimiento de estas edificaciones.	Rehabilitar o restaurar la infraestructura de los sitios arquitectónicos con declaratoria patrimonial para mostrar su puesta en valor en el contexto histórico y cultural del cantón.	<ul style="list-style-type: none"> Hacer uso de herramientas como incentivos tributarios que procuren el mantenimiento, la rotulación y usos educativos y culturales, de los sitios con declaratoria patrimonial arquitectónica. Elaborar la lista de usos permitidos para los sitios con declaratoria patrimonial arquitectónica.
OTROS	<i>(Cambio climático)</i> Fenómeno de islas de calor en las zonas urbanas del cantón.	Amortiguar el impacto del fenómeno de islas de calor en el cantón para aumentar el confort térmico de los usuarios de espacios públicos.	<ul style="list-style-type: none"> Aumentar la cobertura arbórea en las zonas urbanas del cantón, especialmente en los espacios públicos. Fomentar la siembra de vegetación nativa como parte del desarrollo de las actividades comerciales y residenciales.
	<i>(Prácticas eco amigables)</i> Poca difusión de prácticas de agricultura urbana en el cantón.	Incentivar las prácticas de agricultura orgánica en las zonas con vocación agropecuaria para conservar la fertilidad del suelo y minimizar el uso de fertilizantes y plaguicidas para proteger el medio ambiente y la salud humana.	<ul style="list-style-type: none"> En conjunto con el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), elaborar y promover el uso de prácticas de agricultura orgánica, mediante capacitaciones, asesorías, talleres o similares.
	<i>(Residuos sólidos)</i> Hay una percepción generalizada del manejo inadecuado de los residuos sólidos, especialmente de aquéllos no tradicionales.	Mejorar constantemente las prácticas de recolección, manejo y disposición de los residuos sólidos para alcanzar un ambiente sano y libre de desechos.	<ul style="list-style-type: none"> Brindar más educación ambiental a las personas. Mejorar las capacidades de recolección de basura, en cuanto a personal y frecuencia. Colocar más basureros en los espacios públicos y brindarles mantenimiento.
	<i>(Arborización y reforestación)</i> La cobertura arbórea presente en el cantón, especialmente en las zonas urbanas, es escasa, lo cual deriva en espacios públicos poco confortables, afectando su uso y permanencia.	Ampliar la cobertura arbórea en las zonas urbanas para contribuir con la sensación de refrescamiento como consecuencia del aumento de la temperatura y radiación a nivel global.	<ul style="list-style-type: none"> Elaborar una guía de arborización de espacios públicos. Fomentar prácticas de reforestación con especies nativas en las zonas de recarga de acuíferos.

08. Horizonte temporal del Plan Regulador

El Plan Regulador propuesto para el cantón de Goicoechea se plantea estimando un alcance temporal de 10 años como mínimo. La discontinuidad de las entidades políticas en los gobiernos locales, como el Concejo Municipal, así como el marco regulatorio vigente y las acciones institucionales, generan un entorno de trabajo con muchas inconsistencias e incertidumbre, que alargan el proceso de elaboración de cualquier plan regulador y mucho más aún de su aprobación final y entrada en vigencia.

Aunado a lo anterior, se debe tomar en cuenta que las transformaciones en las ciudades son paulatinas en el tiempo y requieren múltiples recursos y actores. Al respecto se rescata el siguiente texto de la Política Nacional de Desarrollo Urbano de Chile (2014): *“Las transformaciones en la ciudad y el territorio son lentas y de larga permanencia y por tanto requieren la continuidad de los postulados de la Política en el tiempo, trascendiendo a los gobiernos.”*

De esta manera, esta PDU se acoge al principio de gradualidad, entendiéndose éste como la implementación paulatina de las acciones estratégicas para alcanzar los ODU planteados, según la disponibilidad de recursos destinados para tales fines.

09. Consideraciones finales

A continuación, se enfatizan algunos aspectos finales que son fundamentales para esta Política:

- Se retoma la construcción de un modelo de desarrollo urbano del cantón de Goicoechea que sea compacto, en concordancia con lo planteado por distintos organismos internacionales. El desarrollo y el crecimiento urbano debe darse en zonas aptas, que cuenten con disponibilidad de servicios públicos, por ejemplo.
- Es necesario el replanteamiento de las restricciones urbanísticas y usos permitidos que contiene el plan regulador vigente, de manera que se brinden mayores oportunidades de aprovechamiento del suelo a los propietarios de los inmuebles mayormente afectados debido a que tienen superficies muy pequeñas.
- Hay valiosas oportunidades para el desarrollo de proyectos de renovación urbana, especialmente en zonas con asentamientos informales o vulnerables a amenazas naturales, que podrían favorecer la disponibilidad de áreas recreativas, la creación de nuevas vías y la mixticidad de usos del suelo.
- Es precisa la implementación de instrumentos de gestión del suelo, como reajuste de terrenos o prácticas incentivables, ya sea para fines de renovación urbana, intensificación del uso del suelo y mejoramiento sustancial del espacio público.

- Es oportuna la puesta en marcha de sistemas de cobros y cargas por volúmenes adicionales de construcción en zonas con alto potencial de desarrollo, lo cual permite supervisar la especulación y resguardar las oportunidades de reciclamiento de la ciudad.
- La ampliación y el mejoramiento de las áreas recreativas es muy necesaria, especialmente en zonas urbanas y en cuanto a iluminación y accesibilidad visual, por lo que este aspecto representa uno de los objetivos fundamentales de esta Política.
- Se debe propiciar la protección del recurso hídrico, por lo que salvaguardar las nacientes en las zonas altas al este del cantón, así como los bordes de los ríos, es uno de los temas prioritarios incluidos en esta Política.

010. 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). (2020). *Diagnóstico cantonal de Goicoechea*. Universidad de Costa Rica, San José.