



**MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA
PLAN REGULADOR CANTONAL DE ALAJUELA**

**POLÍTICA DE DESARROLLO TERRITORIAL, MODELO DE DESARROLLO Y
ACCIONES ESTRATÉGICAS**

AGOSTO, 2023



1. POLÍTICA DE DESARROLLO TERRITORIAL: CONCEPTO Y CONSTRUCCIÓN

La “Política de Desarrollo Territorial del cantón Central de Alajuela”, expresa la decisión del Gobierno Local planificar el uso el suelo y el desarrollo del territorio cantonal como medio para procurar la seguridad, la salud, la comodidad y bienestar de la comunidad; la protección y gestión del patrimonio natural; y el desarrollo económico sostenible.

En este contexto el Plan Regulador, como instrumento de planificación, constituye la expresión material de dicha política, atendiendo a los derechos de los ciudadanos y los valores superiores que rigen la convivencia humana, tal y como lo ha expresado la Sala Constitucional en la Sentencia N.º6512-2008 de las 15:24 horas del 22 de abril de 2008 (*el uso de letra negrita y subrayado son propios*):

*“III.- Sobre el Plan Regulador. De acuerdo con el artículo 169 de la Constitución Política, a las Municipalidades les corresponde la administración de los intereses y servicios locales. En relación con ese numeral, el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, determina que corresponde a éstas planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de los límites de sus respectivos ámbitos territoriales, lo cual deben llevar a cabo a través del dictado de Planes Reguladores. Éstos se tratan de mecanismos amplios de planificación por medio de los cuales, los gobiernos locales deciden acerca del mejor uso que debe ser dado a la tierra, así como al diseño de los servicios públicos, vías locales de comunicación, vivienda y renovación urbana, entre otros. **En tal sentido, estos planes constituyen mecanismos de política municipal que permiten planificar el tipo de desarrollo que se desea para cada cantón**, en atención de los derechos e intereses de sus habitantes y de los valores de rango constitucional que informan toda actuación pública (ver en ese sentido sentencia número 5097-93, de las diez horas veinticuatro minutos del quince de octubre de mil novecientos noventa y tres y sentencia número 2006-10971 de las dieciocho horas tres minutos del veintiséis de julio del dos mil seis).”*

La “Política de Desarrollo Territorial del cantón Central de Alajuela” ha sido construida con base en los elementos definidos por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) en la Guía para la elaboración de políticas públicas (2016) y que se ilustran en el siguiente diagrama:





1.1. Marco Legal

La **Ley de Planificación Urbana N°4240** en su artículo 16 indica lo siguiente respecto a la política de desarrollo local:

“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:

a) 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;”

De esta manera, al ser un producto derivado del Plan Regulador Cantonal, la Política de Desarrollo Territorial se fundamenta en:

- *Los resultados del Diagnóstico Territorial (etapa segunda del proceso de elaboración de un plan regulador según el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial del INVU, 2017).*
- *La visión de desarrollo para el territorio, definida en el Plan de Desarrollo Municipal.*
- *Las expectativas y los intereses de los habitantes, recogidas por medio del proceso de participación comunal.*
- *Las propuestas de diseño urbano y reglamentarias necesarias para resolver la problemática del territorio.*

Por su parte, la **Ley Orgánica del Ambiente N°7554** establece en su artículo 28 (*Capítulo VI*) la *“Política de Ordenamiento Territorial”*, cuyo enunciado debe permear la labor de los entes públicos competentes con la planificación del territorio y primordialmente las municipalidades:

“Artículo 28.- Políticas del ordenamiento territorial. Es función del Estado, las municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.”

Se aportan en la misma Ley los fines y criterios para el ordenamiento territorial y de manera más específica el enunciado de la política de desarrollo urbanístico:

“Artículo 29.- Fines. Para el ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible, se considerarán los siguientes fines:

a) Ubicar, en forma óptima, dentro del territorio nacional las actividades productivas, los asentamientos humanos, las zonas de uso público y recreativo, las redes de



comunicación y transporte, las áreas silvestres y otras obras vitales de infraestructura, como unidades energéticas y distritos de riego y avenamiento.

- b) Servir de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente.*
- c) Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país.*
- d) Promover la participación activa de los habitantes y la sociedad organizada, en la elaboración y la aplicación de los planes de ordenamiento territorial y en los planes reguladores de las ciudades, para lograr el uso sostenible de los recursos naturales.(...)*

Artículo 30.- Criterios para el ordenamiento. *Para el ordenamiento del territorio nacional, se considerarán, entre otros, los siguientes criterios:*

- a) El respeto por las características culturales, históricas y sociales de las poblaciones humanas involucradas y su distribución actual sobre el territorio.*
- b) Las proyecciones de población y recursos.*
- c) Las características de cada ecosistema.*
- d) Los recursos naturales, renovables y no renovables, las actividades económicas predominantes, la capacidad de uso de los suelos y la zonificación por productos y actividades agropecuarias, en razón de consideraciones ecológicas y productivas.*
- e) El efecto de las actividades humanas y los fenómenos naturales sobre el ambiente.*
- f) El equilibrio que necesariamente debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.*
- g) La diversidad del paisaje.*
- h) La infraestructura existente.*

Artículo 31.- Desarrollo urbanístico. *Para lo dispuesto en el artículo 29 anterior, se promoverá el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura.”*

Finalmente, la **Ley Nº7794 Código Municipal** del 30 de abril de 1998 indica en su artículo 13 lo siguiente en materia de políticas de desarrollo cantonal:

“Artículo 13. - Son atribuciones del concejo:

- a) Fijar la política y las prioridades de desarrollo del municipio, conforme al programa de gobierno inscrito por el alcalde municipal para el período por el cual fue elegido y mediante la participación de los vecinos.”*



1.2. El Estado de Situación: Diagnóstico

Como resultado de los estudios de diagnóstico desarrollados para el nuevo Plan Regulador (Fase 2), se sintetiza un estado de situación del territorio cantonal organizado en seis ejes:

a) Eje Jurídico:

- i. Existe un marco legal amplio, que implica el cumplimiento cruzado de una serie de normas relacionadas con el ordenamiento territorio, así como instituciones, todo en general poco coordinado.
- ii. Se requiere la conformación de un sistema integral que permita un control estricto de actividades y proyectos en todas sus etapas, resulta fundamental para un cambio del escenario situacional.
- iii. Deben integrarse al Plan Regulador la totalidad de los reglamentos de desarrollo y control urbano que indica la Ley N°4240, armonizados con la normativa nacional pero diseñados conforme a las especificidades del territorio cantonal, de manera que más que instrumentos de mero **control** urbano constituyan instrumentos de **desarrollo** que den respuesta a la problemática urbana existente, a las necesidades y a las expectativas de la población en los diferentes distritos.

b) Eje Físico – Espacial:

- i. El uso Urbano se encontró a lo largo de todo el cantón, predominando en la Ciudad Alajuela y sus alrededores. En el resto del territorio se hallaron núcleos urbanos dispersos, algunos de ellos desarrollados sobre calles importantes, especialmente aquellas que conectan con el sector norte. En total se clasificaron 4203 ha de suelo como urbano; de las cuales el 57% se ubican en los distritos de Alajuela, San José y San Antonio. La mayor parte del uso urbano encontrado, se ubica en el casco central de la ciudad de Alajuela, con un área aproximada de 3 300 ha.
- ii. La Zona de desarrollo urbano, agrícola e industrial se ubica en la parte norte del distrito de Sarapiquí, al norte del cantón, específicamente en la cuenca media del río Sarapiquí. Esta zona también está presente al sur del cantón, aquí abarca por completo los distritos de Turrúcares, Garita, San José, Guácima, y aproximadamente la parte media y sur de los distritos Tambor y Alajuela, la mitad oeste del distrito de Río Segundo, el sector suroeste del distrito de Desamparados, y la mayor parte del territorio del distrito de San Rafael. Este sector se caracteriza por la presencia de pendientes suaves a planas, y por usos del suelo variados como pastos, bosque, agrícola, industrial y urbano. Además, es una zona con gran cantidad de captaciones de pozos, manantiales y tomas superficiales. Las aguas subterráneas de este sector son vulnerables a la contaminación por desechos de desarrollos industriales, pecuarios, agrícolas y urbanos. El estudio hidrogeológico recomienda usos de la tierra para este sector como desarrollos urbanos, agrícolas, e industriales, con tratamiento y manejo adecuado de las aguas residuales.
- iii. Se requiere un diseño vial integral, tanto de las zonas urbanas como de las áreas peri-urbanas y rurales, que garanticen el óptimo acceso, circulación y conectividad entre las diferentes zonas del cantón, especialmente aquellas que conectan la ciudad de Alajuela y centros urbanos con la periferia.



- iv. Debe integrarse al sistema vial un conjunto de propuestas que otorguen prioridad a los peatones y usuarios del sistema de transporte público, así como integrar de manera armónica el uso actual y proyectado de la Tierra con el sistema vial y de transporte público, para mejorar la eficiencia del sistema urbano.
 - v. Se requiere la integración de reglas locales para el desarrollo de proyectos constructivos, con la finalidad de garantizar aspectos que interesan a la generalidad, como la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones. Asimismo, la integración de procesos, tecnologías y sistemas constructivos ambientalmente eficientes.
 - vi. Se requiere el establecimiento de políticas y normas de reserva, adquisición, uso, y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales.
 - vii. Es necesaria la ejecución material de procesos de renovación urbana y el establecimiento de políticas, estrategias y regulaciones para el desarrollo de éstas zonas.
 - viii. Es necesaria la planificación de inversiones públicas y privadas para la apertura y desarrollo de las zonas previstas para crecimiento y expansión urbana, evitando la urbanización prematura de terrenos y garantizando la dotación de la infraestructura de redes de servicio y lo servicios públicos esenciales.
 - ix. Es fundamental la protección y mejoramiento de las zonas previstas para conservación y aprovechamiento de recursos naturales. La sostenibilidad de estas debe de promoverse con regulaciones que permitan usos y aprovechamientos compatibles pero minimizando los impactos negativos.
 - x. Es prioridad extender la cobertura del alcantarillado sanitario para el tratamiento de aguas residuales en todos los distritos, sea por medio del alcantarillado público o sistemas de tratamiento privados, que permitan reducir progresivamente el aporte de carga contaminante cruda o de tratamiento primario en los cauces, suelo, subsuelo y aguas subterráneas. Se requiere optimizar el sistema mediante la renovación de la infraestructura existente así como la ampliación del mismo con la creación de nuevos colectores para los sectores de Villa Bonita – Plywood, Villa Bonita – Paso Flores, y Desamparados – Paso Flores, así como la ampliación de la planta de Villa Bonita que se pretende sirva en un futuro a un aproximado de 120 000 a 140 000 personas.
 - xi. El sistema de riego Itiquís no cumple con las normas de operación correctas para su utilización como un canal de riego, debido a que actualmente la expansión urbanística en sus alrededores ha causado que se utilice como cuerpo de descarga de aguas residuales. A pesar de esta situación, el canal aún es utilizado en algunos sectores para riego agrícola, y se encuentra administrado por una sociedad de usuarios. Debe recuperarse su condición operativa y planificar la optimización del servicio de riego en su área de servicio.
- c) Eje Social
- i. Según las proyecciones de población realizados por ProDUS – UCR, la demanda de vivienda para el cantón de Alajuela mostraría un crecimiento aproximado para el período 2010-2030 de entre 38.943 y 51.225 nuevas residencias. Bajo el escenario de mayor crecimiento poblacional (*51 225 viviendas en todo el cantón*) la mayor parte de las nuevas viviendas sea absorbida por los distritos de: Alajuela (*10 067 unidades*), San José (*7 608 unidades*), San Rafael (*4 852 unidades*), La Guácima (*4 279 unidades*) y San Antonio (*4 243 unidades*),



de manera tal que el dimensionamiento de las áreas de expansión deben ser concordantes con esta proyección de crecimiento, incorporando además los espacios públicos requeridos para calles, facilidades comunales y áreas verdes recreativas..

- ii. Existe un déficit generalizado de área pública disponible por persona para facilidades comunales y espacios verdes recreativos, el cual aumenta en los principales centros urbanos. La política territorial debe contemplar la reserva preventiva de terrenos para habilitar estos espacios públicos así como aumentar los porcentajes requeridos como cesión de área pública para los nuevos fraccionamientos urbanísticos y procesos de urbanización.

d) Eje Económico:

- i. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en el cantón de Alajuela se dieron un total de 865 nuevas construcciones destinadas a uso comercial durante el período comprendido entre los años 2001 y 2008, lo que representa un 9% del total de construcciones del país destinadas a este uso durante el mismo lapso. Han crecido considerablemente en el cantón de Alajuela, y esto se puede deber principalmente a la falta de espacio disponible en el Área Metropolitana de San José para la construcción de grandes edificios de oficinas y comercios, la cercanía con el Aeropuerto Juan Santamaría, y el incremento en el valor de la tierra. La concentración principal de estas actividades se da en los distritos de Alajuela, San José, y San Antonio, acumulando entre ellos el 75% de las patentes registradas al año 2009 bajo esa categoría.
- ii. Según datos del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), entre los años 2001 y 2008 la cantidad de empresas de categoría micro y pequeñas disminuye en el cantón de Alajuela, pero aumentan en contraparte las empresas medianas y grandes principalmente.
- iii. Alajuela es el cantón con mayor producción avícola del país, existen aproximadamente 96 proyectos para el desarrollo de esta actividad, y se ubican principalmente en los distritos de Turrúcares y La Guácima.
- iv. Los cultivos se pueden encontrar a lo largo de todo el cantón, cubriendo 7366 hectáreas concentrados principalmente en los distritos de Carrizal, San Isidro y Sabanilla con un 52% del total. Según datos del Instituto del Café (ICAFE), para los años 2000 al 2003 Alajuela era el cantón con mayor área destinada al cultivo del café con 5 170 ha, esto es aproximadamente un 13% del área total del cantón. Según datos de la Dirección de Investigación y Extensión de la Caña de Azúcar (DIECA), para el año 2006 el cantón de Alajuela contaba con 550 ha de tierra dedicadas al cultivo de la caña de azúcar, lo que lo hace para ese año el cantón del Gran Área Metropolitana más productor de este cultivo. Alajuela es uno de los cantones principales de producción de flores ornamentales y helechos a nivel nacional. El cultivo de estos productos se concentra principalmente en el distrito de Sabanilla y en los alrededores del aeropuerto Juan Santamaría.
- v. Según el Ministerio de Agricultura y Ganadería, la ganadería extensiva ocupa en el cantón de Alajuela un área total de 1 445 ha, siendo la segunda actividad agropecuaria con mayor desarrollo.



-
- vi. Según datos del INEC, entre los años 1984 al 2000 el cantón de Alajuela muestra un incremento de 70 a 99 personas por cada 1000 habitantes empleadas por el sector industrial, lo que muestra un incremento de la actividad industrial en el cantón.
 - vii. Según datos del INEC, entre el año 1994 y 2008 el cantón de Alajuela mostró un incremento de 32.5 ha de construcciones o ampliaciones respecto al sector industrial, este valor representa el 19.11% del total de construcciones/ampliaciones para esta categoría y en ese mismo período a nivel nacional, y un 29% respecto al Gran Área Metropolitana. La actividad industrial del cantón se ubica principalmente en los distritos de Alajuela, San José, Garita y San Antonio, sobre el eje vial de la Autopista Bernardo Soto y en parte del distrito de San Rafael. De las patentes Industriales del cantón en esta zona se encuentra el 68% de las patentes, así como el 90% de las empresas en zonas francas y parques industriales.
 - viii. Según datos del INEC, entre los años 1994 y 2008 el cantón de Alajuela mostró un incremento en área de construcción destinada al uso de almacenaje y bodegas, de 11,5 ha, un 10,9% del total construido en la Gran Área Metropolitana para ese mismo uso y período.
- e) Eje Político – Institucional:
- i. Producto del diagnóstico se detectan problemas de comunicación interna e identificación entre los diversos departamentos, que redundan en un distanciamiento operativo.
 - ii. El sistema de coordinación entre la Municipalidad y otros organismos del estado es débil, afectando directamente la gestión de control de actividades y proyectos.
 - iii. A nivel interno existe en general un espíritu de servicio y cooperación en los diferentes departamentos, así como sentimientos fuertes de arraigo con el territorio.
 - iv. El recurso humano es en promedio calificado y en buen porcentaje con experiencia para el desempeño de sus labores.
 - v. La planta física actual de la Municipalidad es apenas suficiente para cumplir las funciones actuales municipales, no obstante, es insuficiente considerando el crecimiento poblacional esperado y la eventual implementación del Plan Regulador.
- f) Eje Ambiental:
- i. Según el análisis de pendientes realizado por ProDUS – UCR en el cantón de Alajuela se encontraron relieves de las siguientes categorías de pendiente del terreno: relieves planos para los terrenos con pendientes entre 0-2%, los relieves ligeramente ondulados para pendientes con valores entre 2-5%, terrenos ondulados para rangos de pendientes entre 5- 15%, relieves fuertemente ondulados con pendientes entre 15-30%, relieves escarpados con pendientes entre 30-50%, relieves fuertemente escarpados con valores de pendientes entre 50-75%, y relieves montañosos con pendientes mayores a 75% La categoría de pendiente plana reúne el mayor porcentaje del área del cantón, esta abarca un área 117,79 Km , lo que corresponde al 30,29% del territorio del cantón. Esta categoría se localiza principalmente en la parte sureste del cantón, comprende principalmente la zona del Coyol, Guácima, San Rafael y Ciruelas.
-



- ii. En todo territorio existen distintas unidades de usos de suelo que pueden ser identificadas y delimitadas espacialmente, estas unidades pueden ser uso urbano, uso bosque, uso cultivos, entre otros. Esto busca delimitar las diferentes zonas de usos homogéneas con fines de ordenamiento, así como limitar la expansión de núcleos urbanos ya existentes, de manera que no alcancen a ocupar innecesariamente espacios que son de valor para desarrollar otros usos requeridos por la población presente y futura, así como zonas de alto valor ambiental.
- iii. Para el cantón de Alajuela se encontraron seis distintas zonas de capacidad de uso de suelo, estas son llamadas a partir de números romanos y son las zonas III, IV, V-F, VI, VII y VIII. La categoría III comprende suelos moderadamente buenos para el cultivo, con pendientes moderadamente fuertes, alta susceptibilidad a la erosión, problemas asociados a humedad o inundaciones, entre otros. Esta categoría se extiende por 7812 ha se localiza en todos los distritos excepto Río Segundo. Los distritos de Sabanilla y Turrúcares poseen cerca de la mitad del área de esta categoría. De manera geográfica esta categoría se ubica principalmente hacia el suroeste en las montañas onduladas desde Montecillos hasta la confluencia de los ríos Virilla y Grande. El otro gran bloque que se ve de esta unidad se encuentra apenas al norte del distrito central en los distritos de San Isidro, Sabanilla y Carrizal, desde los 1100 msnm hasta 1500 msnm en los alrededores de los pueblos: Ángeles, San Luis, Sabanilla, San Isidro y Pilas.
- iv. En el año 2011, ProDUS – UCR elaboró un estudio hidrogeológico para el cantón de Alajuela, en él se presenta una zonificación hidrogeológica basada en la subdivisión del territorio del cantón en sectores de manejo hidrogeológico, esta es la base del criterio hidrogeológico utilizado para la elaboración de la zonificación general del presente Plan Regulador. En dicha zonificación se definen las siguientes zonas de manejo hidrogeológico: -Zona de desarrollo urbano, agrícola e industrial, -Zona vulnerable de recarga principal y protección absoluta de aguas subterráneas, -Zona de recarga y protección especial de aguas subterráneas, -Zona de captación y manejo de aguas subterráneas, - Zona de cauces con taludes de erosión y deslizamientos fuertes, -Zonas de protección de captaciones de agua potable. Dicho estudio ha sido complementado con el estudio hidrogeológico básico elaborado por SENARA el cual, entre otras cosas, actualiza la localización de los cauces de dominio público del cantón (*ríos, quebradas, nacientes, pozos*) y consecuentemente sus radios y perímetros de protección que deben ser así integrados en el Mapa de Zonificación.
- v. La Zona vulnerable de recarga principal y protección absoluta de aguas subterráneas se localiza en la parte sur del distrito de Sarapiquí, abarcando la cuenca alta del río Sarapiquí a partir de la confluencia con el río Cariblanco. Al sur abarca parcialmente el Volcán Poás y las laderas del Volcán Congo, específicamente la cuenca alta del Río Poás, a partir de la confluencia del río Desengaño con la quebrada Rastrojos.
- vi. La Zona de recarga y protección especial de aguas subterráneas se ubica en la parte norte de los distritos de San Isidro, Sabanilla y Carrizal, abarca específicamente la subcuenca media-alta del río Poás. Esta zona se caracteriza por una topografía ondulada fuerte y un uso del suelo actual de pastos con árboles dispersos. Se da una alta recarga al acuífero por infiltración directa, y por recarga lateral proveniente de las faldas Oeste y Suroeste del volcán Barva. Para esta zona se recomendaron usos de la tierra relacionados con



- desarrollo rural, agricultura no contaminante, turismo ecológico y protección ambiental. En los casos en que se da la recarga lateral proveniente de otros cantones, se recomiendan el manejo por cuenca, sea mediante una comisión intercantonal u otra figura similar.
- vii. La Zona de captación y manejo de aguas subterráneas se encuentra en los distritos de San Isidro, Sabanilla, Carrizal, Garita, Alajuela y Desamparados. Abarca las subcuencas medias de los ríos Poás, Alajuela, y Ciruelas; la cuenca media baja del río Segundo, y la cuenca baja de la quebrada Seca y el río Bermúdez. En esta zona se da una gran cantidad de captaciones de manantiales pozos y tomas superficiales. Los usos de suelos predominantes en esta zona son agricultura, pastos, y urbano. Un aspecto importante de este sector es que hacia el Este es vulnerable a inundaciones y contaminación debido al desarrollo urbano e industrial que se ha dado en los últimos años. Se recomienda utilizar esta zona para captación de manantiales y pozos de abastecimiento público de alta y mediana producción, para la protección de los ríos y las fuentes de explotación de agua, actividades agropecuarias de bajo impacto ambiental, y desarrollo urbano y rural controlado.
- viii. Las zonas urbanas presentan un déficit generalizado de área verde y espacios arborizados, incluyendo algunas secciones que son propias de las áreas de protección de cauces. En las secciones media y norte (con excepción de las áreas silvestres protegidas) es notoria la fragmentación de los ecosistemas más valiosos (*formaciones de bosque*) y la ruptura de la conectividad ecológica.
- ix. Dentro del territorio se identifican como principales factores de restricción y de amenaza natural potencial las siguientes, que deben ser parte integral del Mapa y del Reglamento de Zonificación:
- *Vieja Cinchona y su área de amortiguamiento.*
 - *Áreas de protección forestal en las márgenes de los cauces de dominio público incluyendo sus áreas de influencia y riesgo por deslizamientos y desbordamientos.*
 - *Radios de protección de pozos y nacientes y su zona de captura.*
 - *Terrenos con potencial de deslizamiento*
 - *Terrenos con potencial de inundación*
 - *Terrenos con potencial de afectación de flujos de lodo*
 - *Alineamientos de fallas geológicas y zonas de influencia.*
 - *Zona del escarpe de falla*
 - *Terrenos en condición de riesgo volcánico*

1.3. La Participación Comunal

Durante la fase final del proceso de elaboración del Plan. Regulador se ejecutó un proceso integral y amplio de socialización de las propuestas (*Zonificación y Reglamentos*) con el objeto de analizar la relación entre la percepción, problemas y expectativas comunales con las propuestas mismas. Como resultado se identifican los siguientes temas como los predominantes a nivel de opiniones, preocupaciones y/o propuestas:



-
- La delimitación de zonas de protección de nacientes, pozos y líneas de flujo.
 - La protección de recurso hídrico en zona norte y armonización con atracción de inversiones para creación de empleo.
 - Provisión de servicios públicos esenciales para nuevas zonas de expansión.
 - El establecimiento de requisitos y parámetros de desarrollo para las diferentes zonas según sus características específicas.
 - La necesidad de nuevas calles públicas propuestas y anillos de circunvalación.
 - La incorporación de usos comerciales y de servicios como actividades permitidas en zonas residenciales.
 - La autorización de segregaciones de predios existentes en fincas menores con fines familiares (*repartición, herencias*).
 - La necesidad de actualizar la propuesta de Zonificación con el uso actual del suelo.
 - La necesidad de ampliación de la zona industrial y la ampliación de tipos de industrias permitidas (*propuesta*).
 - Garantizar el suministro de agua en zonas turísticas.
 - La correcta ubicación y delimitación de las zonas de renovación urbana.
 - El establecimiento de soluciones específicas para asentamientos informales, renovación, posibilidades de segregación, visado de planos e inscripción de fincas.
 - La regulación para servidumbres urbanas.
 - La exclusión de basureros o rellenos sanitarios como actividades permitidas.
 - La inclusión del Corredor Biológico Garcimuñoz.
 - El establecimiento de reservas de terrenos para nuevos y futuros servicios públicos.
 - La incorporación de propuestas de acceso vehicular y peatonal en zonas afectadas por el derecho de vía del tren.
 - La inclusión de reservas de terreno para nuevos cementerios o ampliación de los existentes.



- La necesidad de delimitar más núcleos urbanos según situación existente y consolidada.
- La necesidad de implementar sistemas integrales de canalización, conducción y aprovechamiento de la escorrentía superficial; se mencionan como sectores prioritarios de intervención la ciudad de Alajuela y el sector de El Coyal, dado el nivel de impacto que presentan.
- Ampliar la cantidad de usos permitidos del suelo por zona.
- La mejora de los procedimientos de inspección para control de usos y construcciones.
- La corrección en los límites de núcleos consolidados y no consolidados según las condiciones de expansión actual.
- El diseño vial y la apertura de nuevos cuadrantes de expansión urbana en los núcleos consolidados y no consolidados.
- La ampliación de zonas para desarrollo de comercio turístico en los sectores de Sabanilla, Fraijanes y Poasito.
- El establecimiento de actividades de desarrollo turístico, ecoturístico y de aventura en el sector de Vieja Cinchona.
- La corrección de los núcleos urbanos propuestos en el distrito Sarapiquí.
- La incorporación de todos los terrenos y espacios públicos del cantón en el Mapa de Zonificación.

1.4. Principios que fundamentan las políticas de desarrollo territorial cantonal

Los principios que fundamentan la política de desarrollo territorial para el cantón Central de Alajuela se derivan de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040 (MIVAH, 2012), de la Política Nacional de Desarrollo Urbano 2018-2030 y del Plan de Desarrollo Cantonal de Alajuela 2013-2030, de manera tal que se armonicen los ámbitos nacional regional y local:

- a) La Política Nacional de Ordenamiento Territorial: según este instrumento *“el ordenamiento del territorio municipal se realizará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; y deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia.”*

Asimismo, indica que los planes de ordenamiento (*planes reguladores*) *“deberán trascender la mera zonificación del uso del suelo, para convertirse en instrumentos de desarrollo de las*



principales estructuras de interés local y regional, tales como la estructura ambiental, vivienda, infraestructura, redes, transporte público, estructura socio económica, entre otras.”

Adicionalmente, indica que en los planes de ordenamiento territorial se dará especial atención a la determinación y ubicación de zonas de riesgo no aptas para la localización de asentamientos humanos, ya sea por vulnerabilidad y amenaza ambiental, o por salubridad; deberán desarrollar la planificación estratégica de la totalidad del territorio; y deberán respetar los lineamientos para cada régimen especial del suelo, de los cuales son aplicables para el caso de Alajuela (*cantón Central*) los siguientes:

- *Las áreas silvestres protegidas y de patrimonio natural del Estado, donde regirán los lineamientos establecidos en dichas leyes y otras relacionadas.*
- *Las áreas de riesgo y amenaza natural potencial, así declaradas por la Comisión Nacional de Emergencias.*

b) La Política Nacional de Desarrollo Urbano: tiene como objetivo general *“Promover el ordenamiento de las ciudades a través de un enfoque de desarrollo urbano sostenible, orientado hacia la mejora de la calidad de vida de los habitantes y a la defensa de las ciudades como sistemas productivos determinantes para la competitividad nacional.”* A partir de dicho objetivo estructura su plan de acción a partir de la definición de cinco ejes temáticos:

- *Eje 1: Promover una **planificación urbana inclusiva**, resiliente y adaptable a nuevas circunstancias, en todas las escalas, que permita el fortalecimiento de los subsistemas urbanos y contribuyan a la especialización y complementariedad de las ciudades del país.*
- *Eje 2: Procurar que la **movilidad y el transporte** sean seguros, eficientes y sostenibles, considerando la estructura y el funcionamiento de los asentamientos humanos del país y permitiendo la creación y acceso a las oportunidades que las áreas urbanas generan (empleo, servicios, comercio, recreación y cultura).*
- *Eje 3: Fomentar el acceso permanente de toda la población a los **servicios e infraestructura pública** necesaria para una subsistencia digna y buena calidad de vida urbana, considerando las particularidades de los asentamientos humanos del país.*
- *Eje 4: Fomentar la **coordinación** entre actores (municipalidades, instituciones públicas, sociedad civil, instituciones no gubernamentales y sector privado) para planificar y gestionar los asuntos comunes de la ciudad y generar los medios que permitan un funcionamiento eficiente y el desarrollo sostenible de todos los asentamientos humanos.*
- *Eje 5: Aumentar el **conocimiento, participación e involucramiento** que todas las personas tienen en los temas claves de planificación urbana y ordenamiento territorial, para conseguir una mayor calidad de vida en las ciudades, desde una perspectiva técnica y práctica.*



c) El Plan de Desarrollo Cantonal Alajuela Cantón Inclusivo y Solidario 2013-2023: es el instrumento que materializa la filosofía de la presente Administración Municipal y constituye el eje central de las Políticas de Gobierno Local, basándose en el Principio de la Sustentabilidad. Establece políticas en los siguientes ámbitos:

- Política sobre uso racional de los recursos y servicios públicos: tiene como objetivo *“Incorporar como eje transversal de todas las actividades de la Municipalidad la filosofía sobre el uso racional de los recursos, así como el de los servicios públicos tanto municipales como de otras instituciones.”*
- Política sobre descentralización participativa: tiene como objetivo *“Incorporar como eje transversal de todas las actividades de la Municipalidad la práctica de que en todo lo posible, la responsabilidad por la ejecución de las acciones y proyectos de la Municipalidad y de otros entes públicos se traslade a los organismos más cercanos o ligados con los beneficiarios.”*
- Política sobre responsabilidad y ética con el ambiente: tiene como objetivo *“Incorporar como eje transversal de todas las actividades de la Municipalidad la responsabilidad y ética con el ambiente para buscar que el desarrollo sea sostenible a largo plazo y para contribuir con el compromiso país “carbono neutral 2021”.*
- Política sobre Competitividad: tiene como objetivo *“Generar un desarrollo económico enmarcada en un proceso permanente de potencialización de las capacidades y realizaciones humanas. De esta manera se logra un verdadero crecimiento generador de bienestar.”*
- Política sobre calidad en la gestión administrativa: tiene como objetivo alcanzar una *“mayor gestión mediante la utilización de herramientas administrativas para el diseño, coordinación, ejecución y seguimiento de las acciones.”*
- Política sobre la inclusión y la solidaridad: su objetivo general es *“desarrollar una gestión política verdaderamente concertada, equilibrada, ecuánime y direccionada objetivamente a satisfacer todas las necesidades sociales crecientes, manteniendo un claro concepto del fortalecimiento de las estrategias actuales y generando nuevas acciones, con las que pueda lograrse una mayor satisfacción y cubrimiento en todo nuestro territorio y así generar verdaderos espacios en los que sea propia de la comunidad el fortalecimiento de las políticas públicas de nuestra administración.”* Asimismo, *“transformar las condiciones de vida de la población Alajuelense para generar posibilidades de inclusión, integración social y desarrollo humano digno.”*
- Política sobre desarrollo armónico del Cantón: cuyo objetivo general es *“Armonizar las diferentes construcciones de todo nivel con una visión integral de ciudad, creando espacios públicos que garanticen la comodidad, seguridad y tranquilidad para la población,*



armonizando el desarrollo rural con el desarrollo urbano y el medio ambiente, generando espacios de sana convivencia, fácil acceso y disfrute de todos los habitantes del Municipio.”

Así, se derivan los principios generales del ordenamiento territorial y la planificación urbana local, mismos que han sido sintetizados por el INVU en el Manual de Planes Reguladores como Instrumento de Ordenamiento Territorial (2017), con fundamento en la normativa vigente (Sentencias N°6706-93 y N°5445-99 de la Sala Constitucional; Leyes N°7554, N°7794 y N°8220; y Decretos Ejecutivos N°37045-MP-MEIC, N°37735-PLAN, N° 37623-PLAN- MINAET-MIVAH):





1.5. Temas Prioritarios (*áreas de intervención*)

Los estudios de diagnóstico dan como resultado una amplia cantidad y variedad de temas de incidencia territorial que exige, desde un punto de vista material, la selección de prioridades, de manera tal que sea factible por medio del Plan Regulador una planificación real de las áreas y/o temas de intervención según las capacidades materiales y financieras del Cantón. Desde esta perspectiva, se enlistan los temas o áreas de intervención prioritaria organizadas por Ejes:

a) Eje Jurídico:

- i. Integración de los reglamentos de control y desarrollo urbano que complementan al Reglamento de Zonificación: Fraccionamiento y Urbanización, Mapa Oficial, Construcciones, Renovación Urbana y Vialidad
- ii. Reglamentación de una estructura de coordinación interinstitucional para ejecución eficiente y eficaz de procesos administrativos.
- iii. Reglamentación de una estructura interna permanente para la administración e implementación del plan regulador, con participación técnica y política.

b) Eje Físico – Espacial:

- i. Vialidad: Diseño vial integral, tanto de las zonas urbanas como de las áreas peri-urbanas y rurales, para las flotas de transporte privado, público, peligroso, ciclovías y peatonal. Habilitación de rutas marginales en periferia de zonas industriales actuales y proyectadas.
- ii. Áreas Públicas: Políticas y normas de reserva, adquisición, uso, y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales.
- iii. Renovación Urbana: Reglamentación, políticas, estrategias y regulaciones para rehabilitación de zonas de renovación urbana.
- iv. Desarrollo Urbano: Delimitación concentrada y polifuncional de las zonas urbanas: zona urbana central, núcleos primarios y núcleos secundarios.
- v. Usos del Suelo: Selección de usos permitidos según vocación, potencial y limitantes de cada zona.
- vi. Equipamiento: Jerarquización de asentamientos y definición de equipamiento según jerarquía proyectada.
- vii. Aguas Residuales: Diseño de un sistema integral, normativa y procedimientos de control, tratamiento y reuso de aguas residuales.
- viii. Aguas Pluviales: Diseño de un sistema integral de control, evacuación, uso y drenaje de escorrentía superficial.
- ix. Transporte Público: reubicación de paradas (autobuses y taxis) y habilitación de bahías.
- x. Tipologías Arquitectónicas: diseño de norma técnica de diseño para el mejoramiento arquitectónico de edificios, fachadas y espacio público en las zonas urbanas.

c) Eje Social

- i. Población: delimitación de zonas de expansión según crecimiento poblacional proyectado por distrito, incluyendo déficit de vivienda acumulado.
- ii. Patrimonio: delimitación de zonas y establecimiento de reglamentación para protección y uso de edificaciones y/o espacios de valor patrimonial.



- iii. Espacios Públicos: delimitación de las reservas preventivas de terreno para usos públicos, facilidades comunales, áreas verdes, así como para el crecimiento de los espacios existentes destinados a la prestación de servicios públicos de educación, salud, seguridad y respuesta a emergencias.

d) Eje Económico:

- i. Desarrollo Mixto: ampliación de usos y actividades permitidas por zona según vocación de uso y uso principal; delimitación de zonas de desarrollo mixto a lo largo de los principales ejes viales.
- ii. Comercio: concentración (núcleos) de zonas para oferta comercial y de servicios.
- iii. Agricultura: delimitación de zonas prioritarias para desarrollo agrícola, especialización tecnológica de las áreas de desarrollo agropecuario y diversificación productiva de las fincas por medio del desarrollo de la agroindustria y agroturismo.
- iv. Industria: ampliación de zonas para desarrollo industrial y su equipamiento (*redes de servicios*); selección de tipo de industria meta (*no contaminante, alta tecnología, logística, transporte, almacenamiento*).
- v. Turismo: ampliación y equipamiento de zonas para oferta de productos – servicios turísticos y para los mercados de recreación, aventura, ecoturismo, agroturismo, congresos y convenciones.
- vi. Espacios Públicos: reglamentación de uso temporal de espacios públicos para oferta de bienes y servicios en áreas urbanas.

e) Eje Político – Institucional:

- i. Coordinación: Creación de una estructura de coordinación interinstitucional para ejecución eficiente y eficaz de procesos administrativos.
- ii. Administración: Creación de una estructura interna permanente para la administración e implementación del plan regulador, con participación técnica y política.
- iii. Planta Física: desarrollar la propia planta física municipal considerado el desarrollo actual y proyectado así como los niveles de especialización requeridos para la implementación del Plan Regulador.

f) Eje Ambiental:

- i. Amenaza Natural Potencial: establecimiento de normas y procedimientos de control urbano para el desarrollo de terrenos afectados por factores de amenaza natural potencial.
- ii. Suelo Agrícola: conservación de suelos con mayor vocación para desarrollo y aprovechamiento agrícola, pecuario y forestal.
- iii. Cobertura Forestal: recuperación de áreas de bosque y de cobertura forestal en las áreas de protección de cauces. Recuperación de la cobertura forestal en zonas urbanas y periurbanas, a partir de la selección de especies y habilitación de espacios.
- iv. Pozos y Nacientes: localización de pozos y nacientes, localización de las áreas de protección y de las zonas de recarga.
- v. Recarga: identificación de las zonas de recarga acuífera, control de usos del suelo y establecimiento de medidas para conservación la dinámica natural de recarga.



- vi. Vulnerabilidad: identificación de las zonas con vulnerabilidad de contaminación hidrogeológica, control de usos urbanos y establecimiento de medidas para prevención de la contaminación y para tratamiento de aguas residuales.
- vii. Escorrentía Superficial: diseño de un sistema integral de control, evacuación, uso y drenaje de escorrentía superficial.
- viii. Amenazas Naturales: delimitación y control de usos en áreas de amenaza natural potencial; incluye la reubicación de zonas existentes en condición de riesgo o invasión de áreas de protección.

1.6. Los Objetivos de Desarrollo Territorial

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el Plan Regulador constituye la expresión material de la política de desarrollo territorial cantonal. En dicho contexto, la propuesta de nuevo Plan Regulador contempla objetivos generales y específicos, los cuales responden a los resultados obtenidos de los estudios del diagnóstico territorial (*problemática y escenario situacional actual y proyectado*)

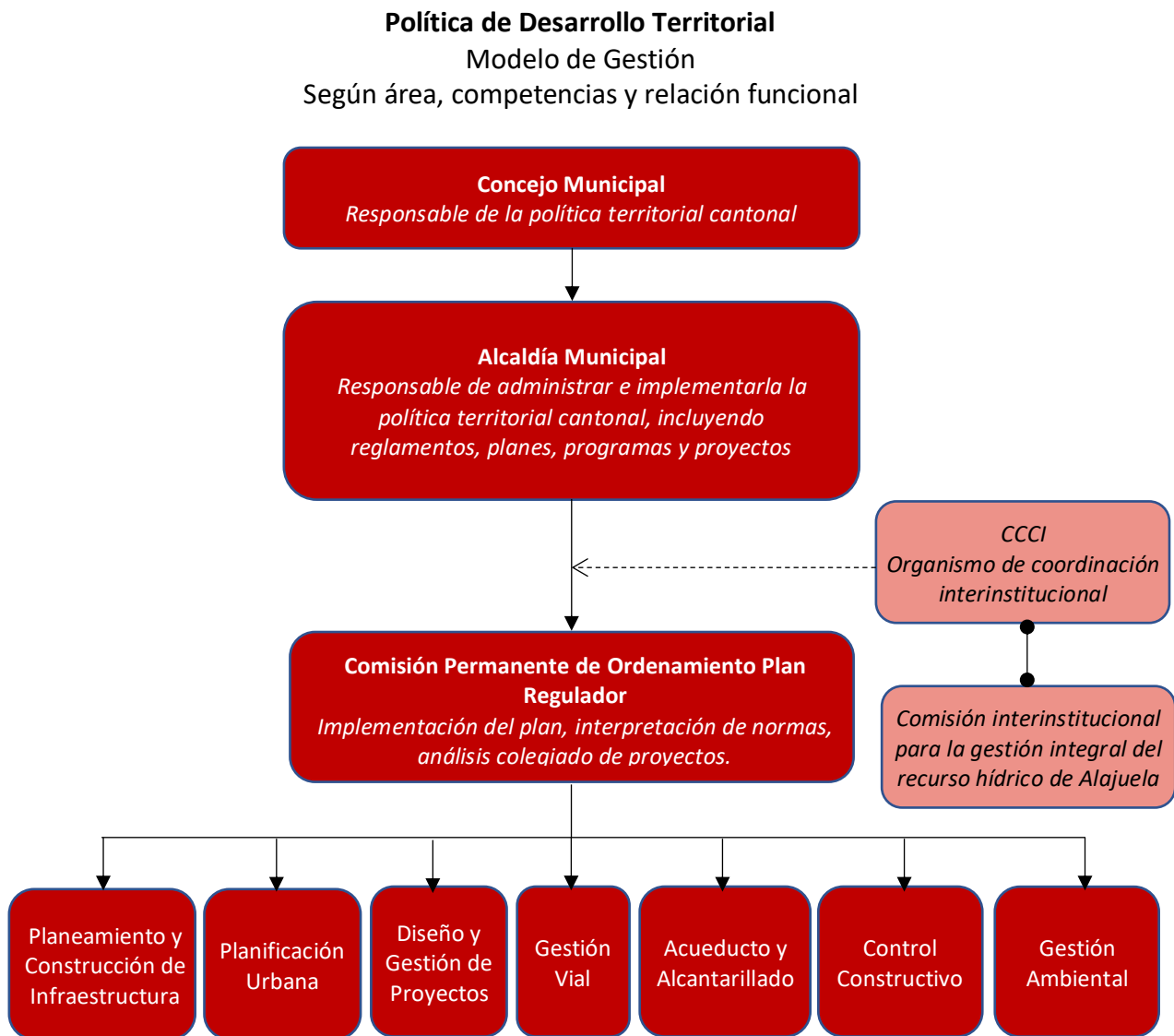
- a) Objetivo General: planificar el uso del suelo y el desarrollo del territorio cantonal como medio para procurar la seguridad, la salud, la comodidad y bienestar de la comunidad; la protección y gestión del patrimonio natural; y el desarrollo económico sostenible.
- b) Objetivos Específicos: se consignan para cada uno de los reglamentos de desarrollo urbano:
 - De Zonificación: Generar un balance entre las diversas actividades humanas y su localización, minimizando las incompatibilidades y promoviendo un desarrollo urbano ordenado y sostenible.
 - De Vialidad y Transporte: Establecer mejoras en el sistema vial del cantón de Alajuela, optimizando las condiciones de acceso, circulación y conectividad vehicular y habilitando nuevos espacios de circulación y dominio peatonal.
 - De Construcciones: Definir las reglas locales para el desarrollo de proyectos constructivos, con la finalidad de garantizar aspectos que interesan a la generalidad, como la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones e incorporando el control de las tipologías de diseño arquitectónico en los centros urbanos.
 - De Mapa Oficial: Establecer las políticas de utilización de tierras que son propiedad de la Municipalidad y establecer los procedimientos para la adquisición y desarrollo de las reservas preventivas para futuros usos públicos.
 - De Fraccionamiento y Urbanizaciones: Establecer condiciones claras y convenientes para la implementación de nuevas Urbanizaciones, Fraccionamientos y Condominios, en armonía con el sistema vial cantonal y con la planificación de las zonas de crecimiento urbano y la reserva de nuevos espacios de dominio público.



- De Renovación Urbana: Definir procedimientos ágiles para la ejecución de los procesos de renovación urbana.

1.6. Modelo de Gestión

Comprende la organización, enfoques de trabajo, estilo de funcionamiento y recursos con los que debe contar la Municipalidad para poder garantizar la ejecución efectiva de la política de desarrollo integral y consecuentemente del Plan Regulador. Se muestra en el siguiente diagrama:





2. POLÍTICA DE DESARROLLO TERRITORIAL

La Municipalidad del cantón Central de Alajuela, considerando:

- a) Que el modelo de desarrollo cantonal debe procurar la seguridad, la salud, la comodidad y bienestar de la comunidad; la protección y gestión del patrimonio natural; y el desarrollo económico sostenible.
- b) Que el Plan Regulador es al mismo tiempo el instrumento y la expresión material del tipo de desarrollo deseado para el territorio.
- c) Que la visión de desarrollo materializada en el plan regulador debe respetar las características culturales, históricas y sociales de Alajuela.
- d) Que la planificación del territorio debe fundamentarse en las características, potencialidades y restricciones de cada ecosistema, en la oferta de recursos naturales, renovables y no renovables, en la capacidad de uso de los suelos, en la gestión integrada y eficiente del recurso hídrico y en el mejoramiento continuo del paisaje urbano, periurbano, rural y de conservación.
- e) Que el efecto e impacto potencial de las actividades humanas resulta en un elemento estratégico para la visión de cada una de las zonas de uso del Plan Regulador.
- f) Que el desarrollo de los territorios que integran el Cantón demanda la construcción, cobertura y gestión eficiente de la infraestructura de servicios públicos y de la prestación de servicios públicos esenciales.
- g) Que el modelo de desarrollo debe orientarse al reordenamiento de las ciudades y el uso intensivo del espacio urbano y urbanizado.
- h) Que el Plan Regulador como política material del desarrollo territorial, debe dar respuesta a los problemas y las expectativas comunales del desarrollo cantonal.
- i) Que las áreas silvestres protegidas y de patrimonio natural del Estado constituyen ecosistemas de alto valor para la sostenibilidad del desarrollo y para el crecimiento de los territorios inmediatos.
- j) Que las áreas de riesgo y amenaza natural potencia deben mantenerse al margen de los usos y de la expansión urbana y deben atenderse como zonas de control especial para garantizar la estabilidad de los territorios y la seguridad de los asentamientos humanos.



- k) Que los reglamentos de desarrollo y control urbano del plan regulador deben enfocarse hacia la comodidad, seguridad y tranquilidad para la población; hacia la armonización del desarrollo rural con el desarrollo urbano y el medio ambiente; y hacia la generación de espacios de sana convivencia, fácil acceso y disfrute de todos los habitantes del Municipio; y que deben desarrollarse bajo el enfoque de estimular el cumplimiento de las normas de control urbano.
- l) Que el patrimonio arquitectónico y paisajístico constituyen elementos fundamentales de la cultura e idiosincrasia de Alajuela y de su historia.
- m) Que resulta estratégico el desarrollo y mejoramiento tecnológico como medio para optimizar el control del desarrollo territorial.

Establece la siguiente Política de Desarrollo Territorial en sus diferentes ámbitos:

Desarrollo Urbano

Diseño, reordenamiento, construcción y consolidación de centros urbanos densos, polifuncionales, seguros, cómodos, de estructura vial eficiente, arquitectura y espacios públicos atractivos; renovación de las áreas urbanas en deterioro.

Desarrollo Rural

Desarrollo de los territorios rurales con óptima infraestructura de acceso, diversificados, industrialmente desarrollados y ambientalmente eficientes, con miras al aumento progresivo del valor agregado de los productos agrícolas, pecuarios y forestales del cantón.

Desempeño Ambiental

Coordinación interinstitucional para la evaluación, control y monitoreo del impacto ambiental y las acciones de mitigación; tratamiento y reutilización de aguas residuales; valorización energética de los residuos sólidos; control y monitoreo de emisiones atmosféricas contaminantes.



Áreas Silvestres Protegidas

Desarrollo de los territorios de influencia accesibles y atractivos para la promoción del desarrollo turístico, agroturístico, ecoturístico, la investigación y la promoción de desarrollos basados en el uso y conservación de recursos naturales.

Amenazas Naturales Potenciales

Recuperación de espacios en condición de amenaza, control especial de las construcciones. Garantizar la recuperación de las condiciones estabilidad de los territorios y la seguridad de los asentamientos humanos

Participación Comunal

Planificación de proyectos de inversión para atender la problemática de los asentamientos humanos y en función de las expectativas de desarrollo comunal, con participación comunal activa, abierta y democrática.

Patrimonio Arquitectónico

Protección del patrimonio histórico arquitectónico; promoción e incentivo para el uso y desarrollo de las construcciones patrimoniales; consolidación de imagen arquitectónica cantonal mediante la protección del patrimonio existente y la regulación del diseño en las nuevas construcciones.

Vialidad y Movilidad

Diseño y consolidación de una red vial que garantice el acceso, conectividad y circulación intra e inter cantonal, integrando elementos del paisaje y del medio ambiente natural y jerarquizando las vías según su funcionalidad.



3. POLÍTICA DE DESARROLLO SECTORIAL

La “Política de Desarrollo Territorial del cantón Central de Alajuela” se consolida a su vez por medio de la aplicación de políticas específicas sectoriales, las cuales se enuncian seguidamente:

- **POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO: Y PERIURBANO** Esta política está estructurada a partir de seis dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
 - **El Espacio Público:** Establecer los lineamientos para el diseño del espacio público como un sistema basado en las características arquitectónicas del Cantón y respaldado en procedimientos que garanticen su mantenimiento de largo plazo: aceras, áreas de dominio peatonal, plazas, parques, ciclo vías, rampas, paradas y bahías, estacionamientos, islas y mobiliario urbano.
 - **El Paisaje Urbano:** Se recupera y fortalece la funcionalidad del paisaje y los servicios ecosistémicos que contribuyen a la resiliencia y al bienestar humano, incorporando más y mejores espacios azules, trama verde y zonas agropecuarias, tales como corredores biológicos, áreas silvestres protegidas y áreas de protección de los cuerpos de agua, la educación ambiental y la continua mejora e implementación de buenas prácticas de gestión de las áreas urbanas y periurbanas.
 - **La Gobernanza:** Fomentar la coordinación entre actores (*municipalidad, instituciones públicas, sociedad civil, instituciones no gubernamentales y sector privado*) para planificar y gestionar los asuntos comunes de la ciudad y generar los medios que permitan un funcionamiento eficiente y el desarrollo sostenible de todos los asentamientos humanos del país.
 - **La Calidad del Hábitat:** Garantizar en los asentamientos humanos la dotación y el acceso a infraestructura, servicios, redes, movilidad y actividades productivas, que permitan a los habitantes desarrollarse en entornos de calidad física, social y ambiental, con criterio de equidad de género y enfoque de derechos. Desarrollar asentamientos humanos congruentes con su entorno natural, que incluyan edificaciones, espacios abiertos, infraestructura de servicios y equipamiento social, a fin de coadyuvar a la reducción del déficit habitacional.
 - **Las Áreas Verdes:** Incorporar en los procesos de desarrollo y construcción urbanos el equilibrio entre el espacio construido y el medio natural, representado en tasas mínimas de espacio verde como componente del espacio público que permite la interacción entre el ser humano y la naturaleza.
 - **El Potencial Constructivo:** Promover el desarrollo de la ciudad deseada mediante incentivos dirigidos a procesos de densificación, expansión, protección de patrimonio y zonas ambientalmente frágiles



-
- ➔ **POLÍTICA AGROPECUARIA:** Esta política está estructurada a partir de dos dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
- **Desarrollo Tecnológico e Innovación:** Promover la especialización, procesos y sistemas tecnológicos en el desarrollo agropecuario, así como la innovación mediante nuevos productos, a partir de mecanismos de incentivo, mejoramiento de la infraestructura de redes y simplificación de trámites para el desarrollo agropecuario.
 - **Agricultura Familiar:** Impulsar acciones que garanticen el desarrollo integral e inclusivo de la agricultura familiar y su reconocimiento como modo de vida, a partir del fortalecimiento de la gobernanza y la articulación intersectorial, la creación de capacidades, la generación de ingresos y el fomento de sistemas agroalimentarios sostenibles y culturalmente pertinentes.
- ➔ **POLÍTICA CANTONAL DE CONSERVACIÓN:** Esta política está estructurada a partir de seis dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
- **Las Áreas de Protección:** Recuperación de los espacios que comprende las áreas de protección para la conservación del recurso hídrico, para la sostenibilidad de los ecosistemas, para la producción agropecuaria y forestales, así como para la gestión de las amenazas naturales potenciales y la prevención de desastres.
 - **Los Suelos:** Promover las acciones y principalmente la aplicación de procedimientos y prácticas tendientes prevenir y mitigar los procesos de degradación del suelo, relacionado con prácticas agrícolas, seguridad alimentaria y manejo de cuencas.
 - **Los Corredores Biológicos:** Promover el desarrollo de corredores biológicos urbanos a partir de las áreas de protección definidas en el Plan Regulador.
 - **Las Medias de Adaptación:** Fomentar la adaptación basada en ecosistemas fuera del patrimonio natural del Estado, por medio de la conservación de biodiversidad en corredores biológicos, reservas privadas y fincas bajo régimen forestal, para el aprovechamiento de oportunidades que permitan la producción sostenible y el fomento de la conectividad entre ecosistemas naturales, así como el control de especies invasoras.
 - **El Cambio Climático:** Promover lineamientos y procedimientos para la inversión pública con criterios de adaptación al cambio climático, que garanticen un diseño de infraestructuras y servicios resilientes y aseguren su vida útil y la continuidad de los servicios.



- **Los Servicios Ecosistémicos:** Promover el desarrollo de servicios ecosistémicos ligados al mejoramiento de la conectividad biológica, la conservación y desarrollo productivo de las áreas ambientalmente frágiles y el aumento de la cobertura arbórea en las áreas de protección y de la floresta urbana.

- ➔ **POLÍTICA CANTONAL DEL RECURSO HÍDRICO:** Esta política está estructurada a partir de cuatro dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
 - **La Gobernabilidad para la Gestión del Recurso Hídrico:** Garantizar la tutela del recurso hídrico cantonal a partir de la sistematización de una estructura de coordinación inter e intra institucional y la óptima distribución de competencias.
 - **La Producción del Recurso Hídrico:** Garantizar la protección de las diferentes zonas del cantón destinadas a la protección de los sistemas de captura, recarga hídrica y escurrimiento superficial de las aguas, así como de la sostenibilidad económica de dichos territorios.
 - **El Uso y Aprovechamiento del Recurso:** Garantizar el uso y aprovechamiento del recurso hídrico para el sostenimiento de los ecosistemas naturales y para el consumo humano en sus distintas variantes y según la capacidad de carga y regeneración del sistema hídrico cantonal.
 - **El Consumo del Recurso para el Desarrollo Productivo:** Garantizar el consumo eficiente y sostenible del recurso hídrico en las actividades productivas, según la capacidad de producción hídrica y los costos reales de la producción y abastecimiento del recurso.
 - **El Aprovechamiento de la Escorrentía Superficial:** Desarrollar la infraestructura urbana que garantice la adecuada canalización, conducción, aprovechamiento productivo, infiltración y como última instancia desfogue de las aguas de escorrentía superficial.
 - **El Tratamiento de Aguas Residuales:** Desarrollar la infraestructura pública y privada que garantice el adecuado tratamiento y reutilización de las aguas residuales, garantizando a la vez el monitoreo de la calidad de las aguas tratadas.
 - **El Financiamiento del Sistema:** Desarrollar el modelo financiero que permita la distribución de las cargas económicas que genera el sistema de gestión hídrica en sus diferentes dimensiones y desarrollar el modelo financiamiento para su sostenimiento.



-
- ➔ **POLÍTICA PRODUCTIVA Y DE EMPLEO:** Esta política está estructurada a partir de tres dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
- **Innovación Tecnológica:** Optimizar la relación entre la producción obtenida y los recursos utilizados para generarla, entendiendo la productividad como el indicador que vincula la cantidad de producto obtenido y la cantidad de recursos utilizados.
 - **Inversión Directa:** Establecimiento de los instrumentos que permitan alianzas estratégicas entre el sector privado y el Estado para la realización de transformaciones y desarrollos urbanísticos prioritarios. Creación de los mecanismos jurídicos necesarios para el establecimiento de alianzas público-privadas y operaciones urbanas consorciadas, cuando se busque hacer prevalecer el bien común sobre el interés particular, a través de la renovación urbana, la construcción de infraestructura pública, la creación de más y mejor espacio público, la inversión en movilidad y transporte público, servicios básicos, entre otros.
 - **Trámites:** Promover la simplificación de trámites asociados al establecimiento de nuevos procesos de producción y empresas.
- ➔ **POLÍTICA DE USO Y CONSERVACIÓN DE SUELOS:** Esta política está estructurada a partir de tres dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
- **Conservación de Suelos Agrícolas:** Concentrar y densificar el desarrollo de las áreas urbanas, como medio para liberar y mantener las mayores áreas de terrenos aptos para el desarrollo agrícola.
 - **Desarrollo Mixto:** Promover el desarrollo de actividades comerciales, industriales y de servicios ligadas al desarrollo agropecuario de las fincas, como medio para generar un mayor valor agregado que permita sostener la presión del desarrollo urbano y el cambio en el uso y aprovechamiento de los suelos.
 - **Protección de Suelos:** Desarrollar los procedimientos, los mecanismos y los sistemas más prácticos para garantizar la conservación de los suelos en los diferentes procesos de desarrollo y construcción.
- ➔ **POLÍTICA DE PROTECCIÓN Y DESARROLLO FORESTAL:** Esta política está estructurada a partir de seis dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
-



- **Promoción:** Garantizar condiciones que favorezcan la competitividad en los procesos, productos y servicios provenientes de los ecosistemas forestales.
 - **Innovación:** Promover el desarrollo de instrumentos financieros novedosos orientados al manejo forestal sostenible, incluyendo la protección, la regeneración y el establecimiento de sistemas agroforestales y plantaciones forestales, así como la industrialización y comercialización de los bienes y servicios generados por los ecosistemas forestales.
 - **Educación:** Fomentar la cultura del manejo forestal sostenible y sus beneficios para los habitantes y la economía del país.
 - **Trámites:** Impulsar la normalización y simplificación de trámites a favor del productor forestal.
 - **Incentivos:** Promover el desarrollo de instrumentos económicos, mecanismos financieros y/o de distribución de beneficios para el fomento y promoción de la inversión en la actividad productiva forestal, incluyendo mecanismos de incentivo.
 - **Desarrollo Mixto:** Promover el desarrollo de actividades comerciales, industriales y de servicios ligadas al desarrollo forestal de las fincas, como medio para generar un mayor valor agregado que permita sostener la presión del desarrollo urbano.
- ➡ **POLÍTICA DE DESARROLLO TURÍSTICO:** Esta política está estructurada a partir de tres dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:
- **Innovación turística** Promover la introducción de un componente nuevo o perfeccionado que aporte ventajas materiales e inmateriales a los agentes del turismo y a la comunidad local; que mejore el valor de la experiencia turística y las competencias clave del sector turístico y que potencien la competitividad turística y la sostenibilidad. Fortalecer los emprendimientos culturales y de gastronomía local en la cadena de valor.
 - **Turismo Sostenible:** Promover el desarrollo de prácticas de gestión sostenible aplicables a todas las formas de turismo en todos los tipos de destinos, incluidos el turismo cultural, de congresos y convenciones, de aventura, de salud, de agroturismo y de ecoturismo.
 - **Productos - Mercado:** Promover el desarrollo de los productos – mercado turísticos de recreación, aventura, ecoturismo, agroturismo, congresos y convenciones.



➔ **POLÍTICA VIAL Y DE MOVILIDAD:** Esta política está estructurada a partir de tres dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:

- **Vialidad:** Desarrollo del sistema vial que garantice el acceso a las fincas, la comunicación vial y la circulación eficientes, la conectividad y la redundancia vial en los centros urbanos y la jerarquización de todas las vías públicas según su funcionalidad.
- **Transporte Público** Se promoverán los sistemas integrados de transporte público con el fin de acortar los tiempos de viaje, principalmente para la población que habita en las zonas alejadas y periféricas de las ciudades; se fomentará la reubicación del sistema de paradas y la habilitación de bahías para optimizar el uso y la circulación en las vías públicas.
- **La Movilidad:** Procurar que la movilidad y el transporte sean seguros, eficientes y sostenibles, considerando la estructura y el funcionamiento de los asentamientos humanos y permitiendo la creación y acceso a las oportunidades que las áreas urbanas generan.

➔ **POLÍTICAS EDUCATIVAS, DE SALUD, DE SEGURIDAD, DE RESPUESTA A EMERGENCIAS, SEGÚN EL MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL PROPUESTO:** Esta política está estructurada a partir de tres dimensiones vinculadas a su vez con los objetivos de la política de desarrollo territorial y del plan regulador:

- **Ubicación:** Se promoverá la adquisición de terrenos y la ubicación de los centros públicos de salud, seguridad, educación y respuesta a emergencias dentro de los centros urbanos y en elaciones de distancia que garanticen el óptimo acceso para los usuarios.
- **Cobertura:** Se promoverá la consolidación de una red de servicios de salud, seguridad, educación y respuesta a emergencias que garantice la cobertura del servicio a la totalidad de la población y con prioridad en los centros urbanos existentes.
- **Inversión:** Se promoverá la oficialización de mecanismos y procedimientos que faciliten la inversión pública y privada para el desarrollo y mejoramiento de los servicios públicos de salud, seguridad, educación y respuesta a emergencias.