



MUNICIPALIDAD DE ESCAZÚ

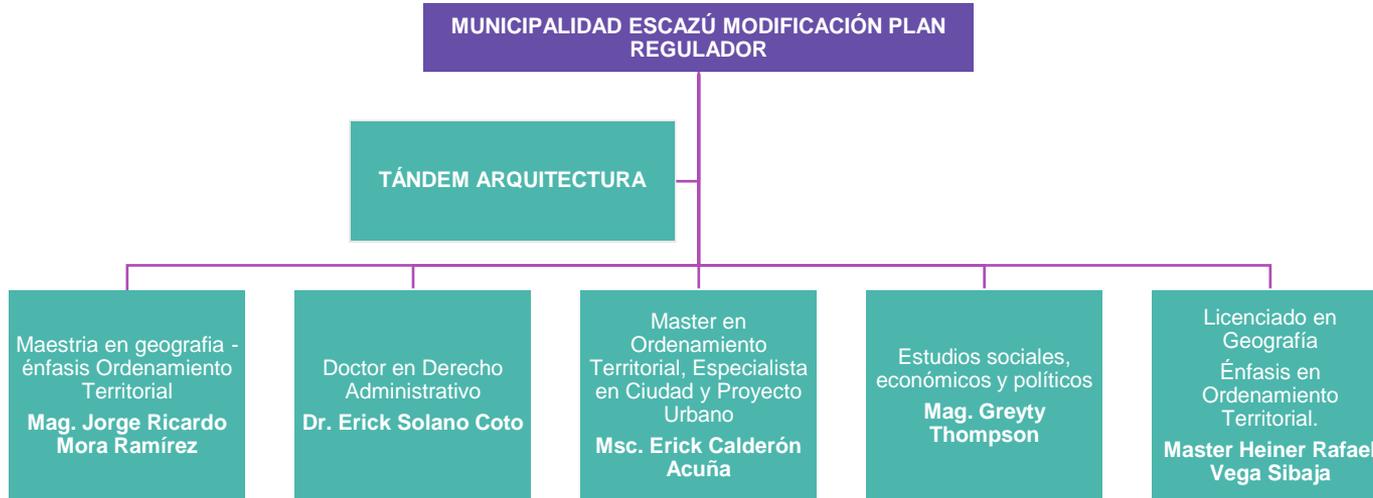
Procedimiento de licitación

N°2022LA-000038-0020800001

An aerial photograph of San Rafael, Dominican Republic. The foreground shows a mix of modern commercial and institutional buildings, including a large Walmart store with its blue and white logo. To the right, there are several multi-story office buildings with glass facades. The middle ground is filled with a dense residential area with red-tiled roofs. In the background, lush green mountains rise under a bright blue sky with scattered white clouds. The text 'Actualización parcial del Plan Regulador para el Distrito de San Rafael' is overlaid in the center of the image.

Actualización parcial del Plan Regulador para el Distrito de San Rafael

Equipo



Área trabajo



ESTADO



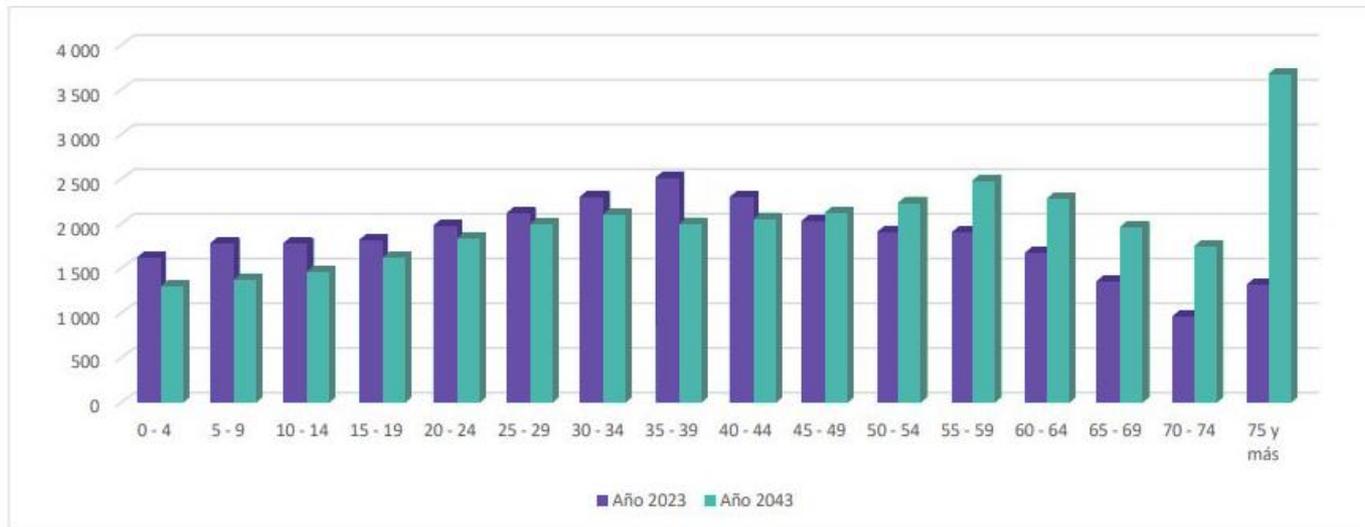
Contexto

- El cantón presenta un **crecimiento de la población** desde 1984 y hasta el 2023, a pesar de que la población del distrito Escazú decreció en el 2011. También se demuestra que los indicadores demográficos justifican que el crecimiento de la población en los distritos San Antonio y San Rafael subsana el decrecimiento en el distrito Escazú. Sin embargo, esto se da a pesar de que, de 2000 a 2011, todas las tasas demográficas han bajado.
- Las proyecciones de población del INEC muestran un crecimiento de la población importante para el cantón en el 2023. Se proyectó una población total de 71 746 habitantes, con la particularidad de que, para este año, el distrito **San Rafael es el que cuenta mayor cantidad de población** en el cantón, y el distrito Escazú incrementa su población.
- **Envejecimiento de la población:** puede generar desafíos en términos de atención médica, servicios sociales e infraestructura, ya que un mayor número de personas requerirá cuidados y recursos adicionales en obras de infraestructura para movilizarse y tener acceso a los servicios básicos.

Contexto

- Con una menor proporción de jóvenes, la dinámica familiar también puede cambiar; puede haber una menor presencia de familias jóvenes y un **aumento en hogares unipersonales o en parejas sin hijos**, que eventualmente podría generar cambios en el mercado inmobiliario. Los hogares unipersonales y de parejas sin hijos necesitan una cantidad menor de metros cuadrados para construir sus viviendas.
- Es posible evidenciar que, en un período de 20 años, a partir de 2023, el **crecimiento del distrito es positivo hacia el 2043**. No obstante, el pico de crecimiento de la población para el 2023 se encuentra en el grupo etario que va de los 35 a los 39 años; y, para el 2043, el pico de crecimiento de la población del distrito San Rafael se encuentra en el grupo de edad que supera los 75 años.
- La **población joven del distrito San Rafael crece de manera lenta y sostenida**, pero no llega a reemplazar, y menos, a sobrepasar a la cantidad de personas mayores en un período de 20 años.

Proyecciones de la población según edad 2023 y 2043. Distrito San Rafael, Escazú.



Elaboración propia. Fuente: Estadísticas Vitales proyecciones de la población según sexo y edad 2011-2050. INEC.

Contexto

- En el 2011, la **densidad de la población del distrito San Rafael casi iguala a la densidad de todo el cantón**; la concentración de la población es dispersa y ninguna de las zonas propuestas del actual Plan Regulador llega a cumplir con sus objetivos de densificación ni de concentración de población. Además, es posible que esta tendencia se mantenga para el distrito San Rafael a pesar del crecimiento positivo de la población proyectado al 2023 por el INEC.
- Al 2019, el cantón contaba con 550 propiedades bajo el régimen de condominio, lo que significa un total aproximado de 16 mil filiales en el cantón. De este total, el **81% se concentra en el distrito San Rafael**, distribuidos entre usos residenciales, comerciales y mixtos.
- La concentración de condominios, especialmente los de **usos comerciales y mixtos**, la podemos ubicar a lo largo de la ruta nacional N° 27, y los de uso residencial se encuentran concentrados a lo largo de las vías cantonales.

Estrategias por impulsar en conjunto Público y Privado para prepararnos al 2040

ESTRATEGIAS DE PACIFICACIÓN VIAL



1 Calles completas



2 Orejas



3 Desviadores
Calles completas

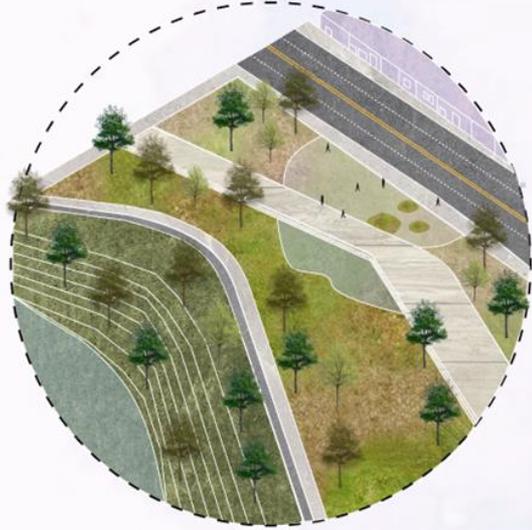


5 Boulevares

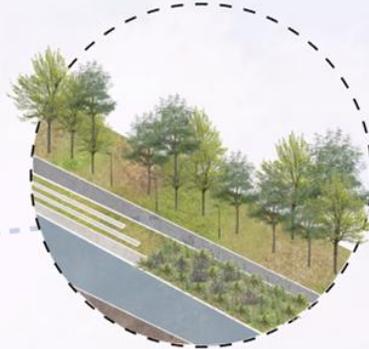


4 Chicanas

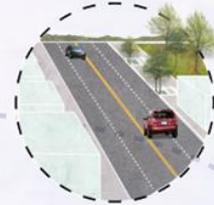
ESTRATEGIAS PARA CENTRALIDADES



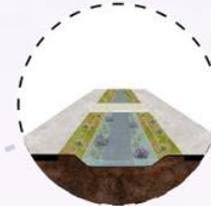
1 Zonas de protección



2 Aumento trama verde y azul



3 Zonas verdes de transición



4 Áreas inundables

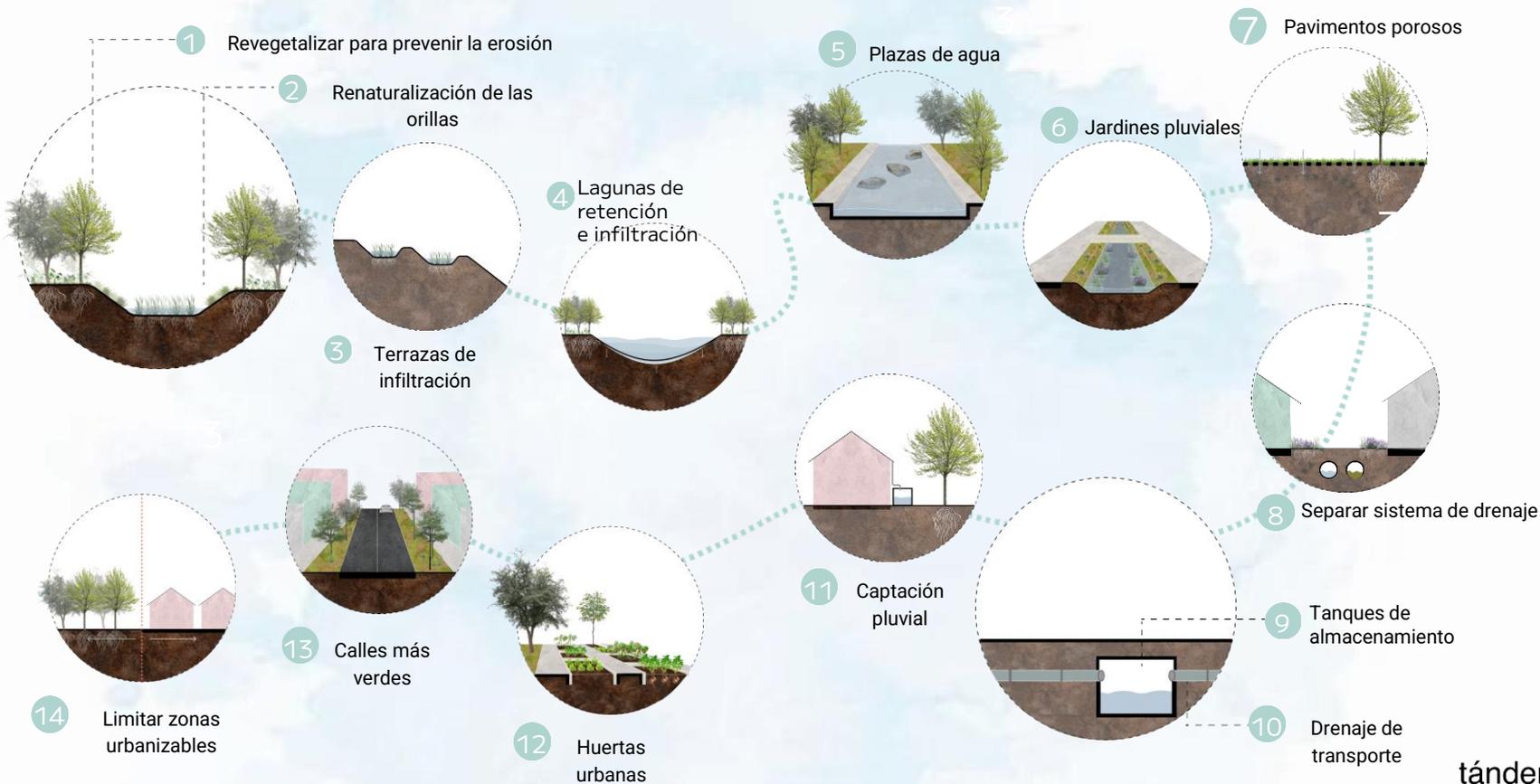


5 Transparencias y usos comerciales primeros niveles



6 Ciclovías

ESTRATEGIAS DE MANEJO DE AGUA



ESTRATEGIAS PARA EL DISEÑO Y GESTIÓN ESPACIOS PÚBLICOS

1

- Legibilidad
- Accesibilidad
- Caminabilidad
- Pensar en todas las edades



2

- Confortabilidad
- Espacios de estancia, descanso
- Espacios de Cobijo



3

- Multisensorialidad
- Estimular olfato, tacto, vista, oído
- Espacios de Cobijo



4

- Participación
- Bisagra Social
- Sociabilidad
- Subdivisión de espacios



7

- Conectividad
- Multifuncionalidad
- Juego, deporte, cultura



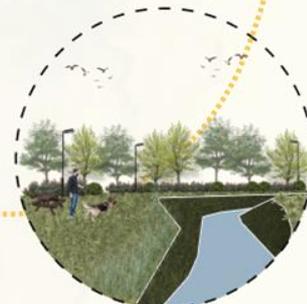
6

- Temporalidad
- Servicios Básicos
- Espacios vivos 18 horas



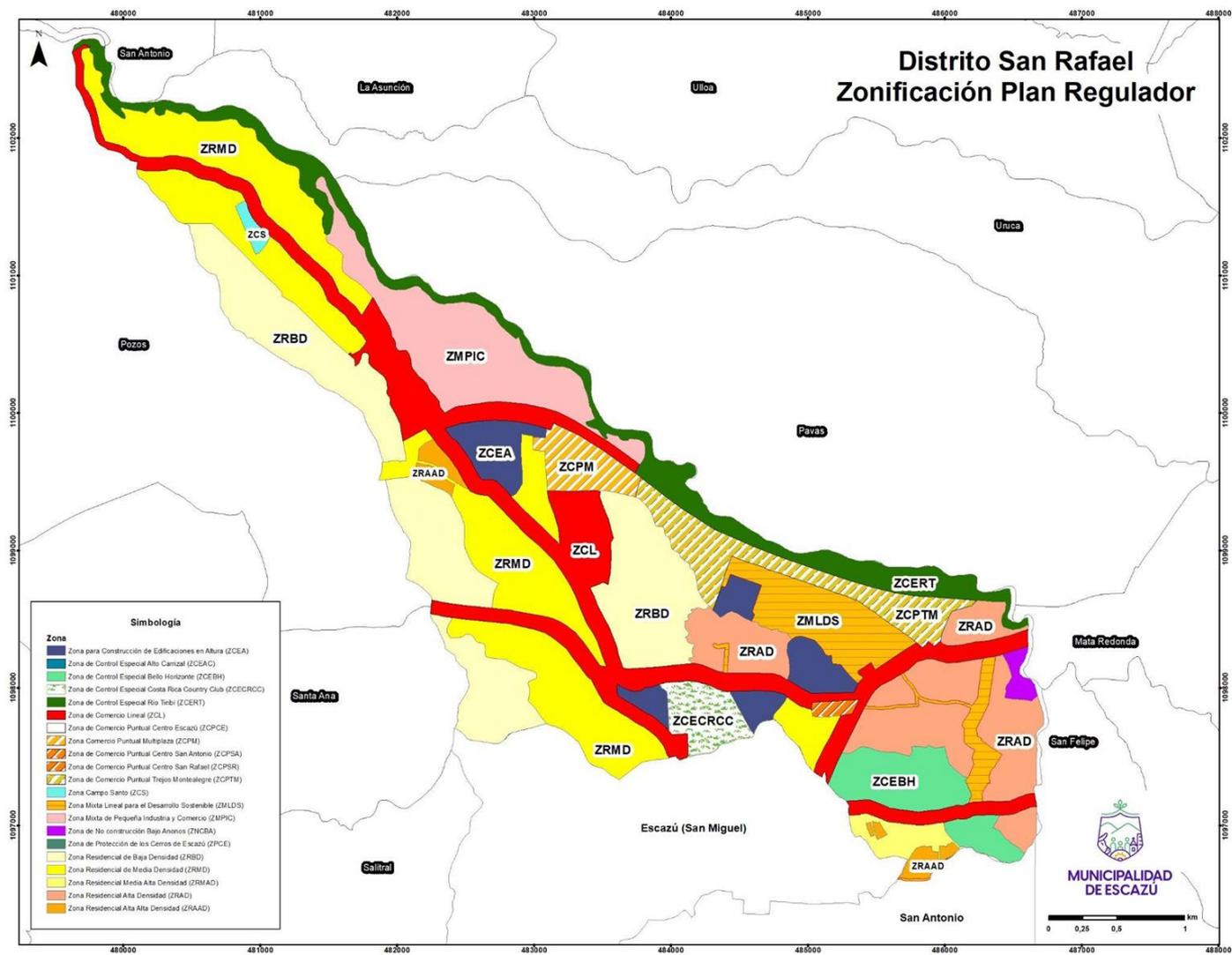
5

- Conexión con los sistemas naturales
- Sostenibilidad
- Tomar en cuenta la fauna



Zonificación y sus Cambios

- Altura
- Densidad
- Retiros y Cobertura
- Incentivos



Altura máxima para el área a actualizar dentro del Distrito San Rafael.

Estará determinada para cada zona residencial, pero podrá aplicarse como incentivo una vez y media del ancho de la calle cuando el derecho vial existente permita mayores alturas, según lo dispone el Reglamento de Construcciones del INVU, a través de su “Artículo 99. Alturas de edificación”, que se transcribe a continuación.

La altura de cualquier edificación debe cumplir los siguientes lineamientos:

Lineamientos

No exceder 1,5 veces el ancho promedio de la calle hacia la que da frente, medido éste desde la línea de propiedad media.

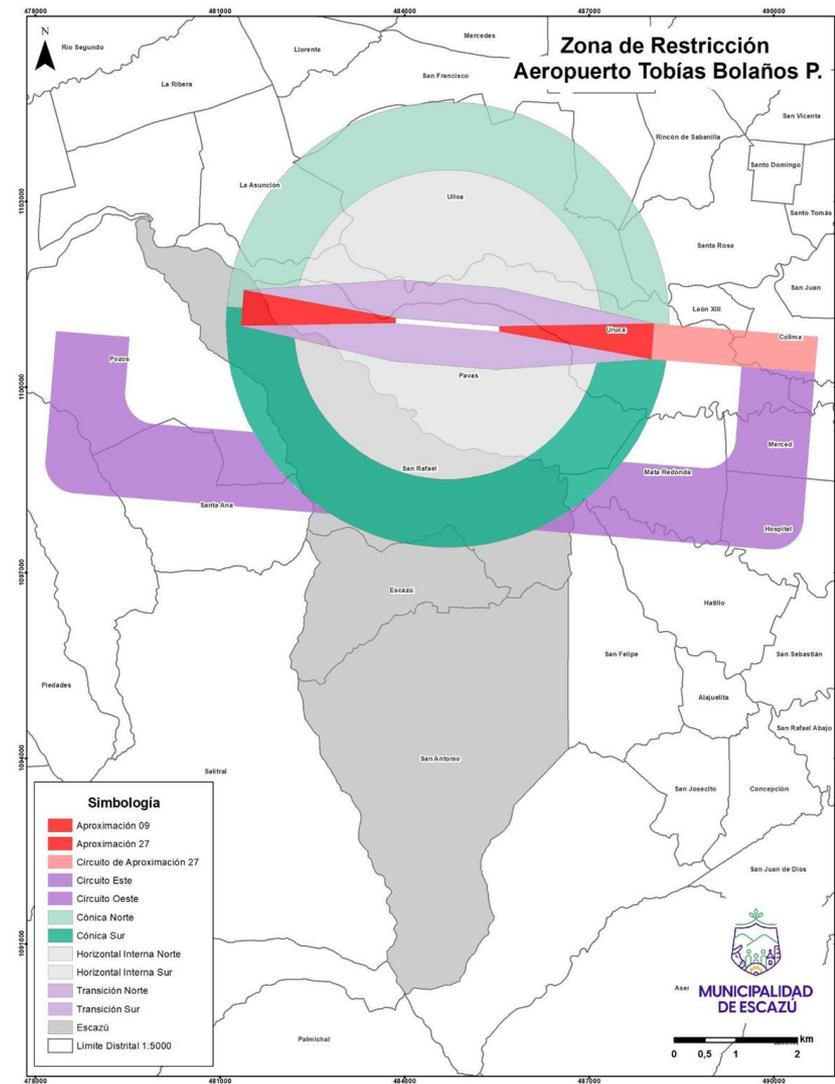
La Municipalidad puede autorizar hasta 1,5 veces la distancia entre la línea de construcción de la propiedad en la acera opuesta y la línea propuesta de fachada de la edificación del proyecto; así, cuanto mayor sea el retiro del alineamiento de la construcción proyectada para uso público, mayor debe ser también la altura permitida

En caso que el predio enfrente dos o más vías, el cálculo de la altura se realiza con base al derecho de vía más ancho.

Para edificaciones en zonas de influencia de campos de aviación, aeropuertos y aeródromos, se requiere la autorización de la Dirección General de Aviación Civil (DGAC).

Restricciones:

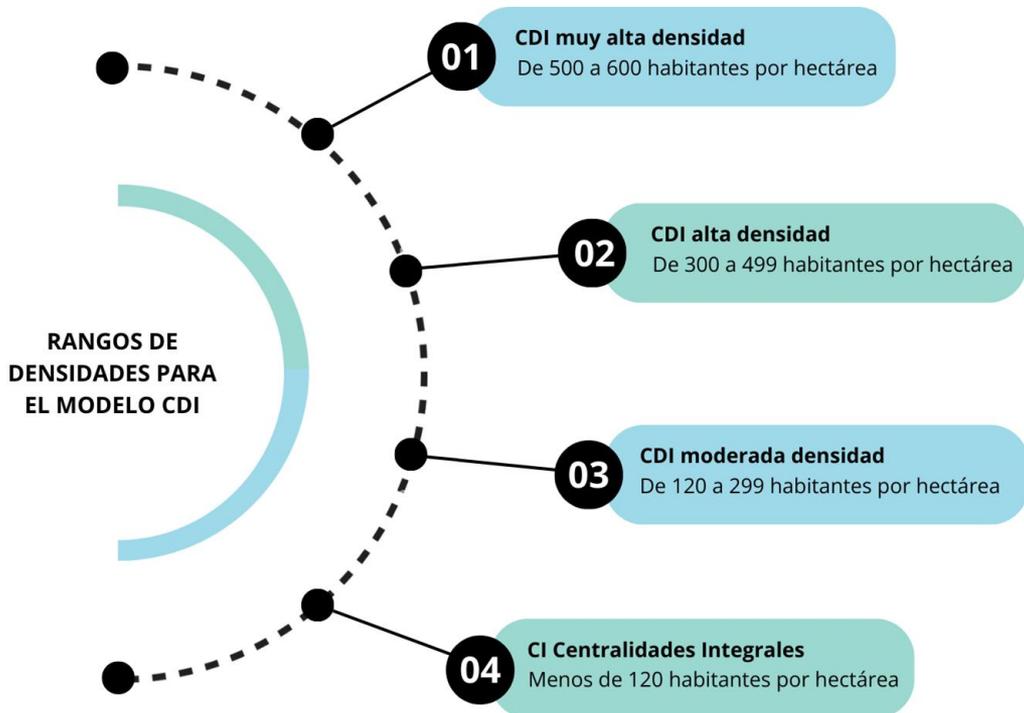
Cono Aproximación
AyA (Puente Mulas)
CNFL (Torres Alta Tensión)



Cobertura máxima y Retiros

- Cobertura máxima no puede exceder del **80%** del área del predio.
- **Retiro lateral:** Para construcciones de dos o más pisos, el retiro lateral mínimo será de tres metros (3 m), exista o no tapia; y por cada piso adicional, deberá agregarse un metro adicional (1 m), hasta un máximo de 10 metros de retiro. De no existir ventanas laterales, se puede prescindir del retiro.
- **Retiro posterior:** Como mínimo, este retiro deberá medir tres metros (3 m) para edificaciones de uno o dos pisos; pero, si la edificación supera los dos niveles, el retiro aumentará 1 m por cada uno, hasta un máximo de quince metros (15 m) de retiro.

Densidades

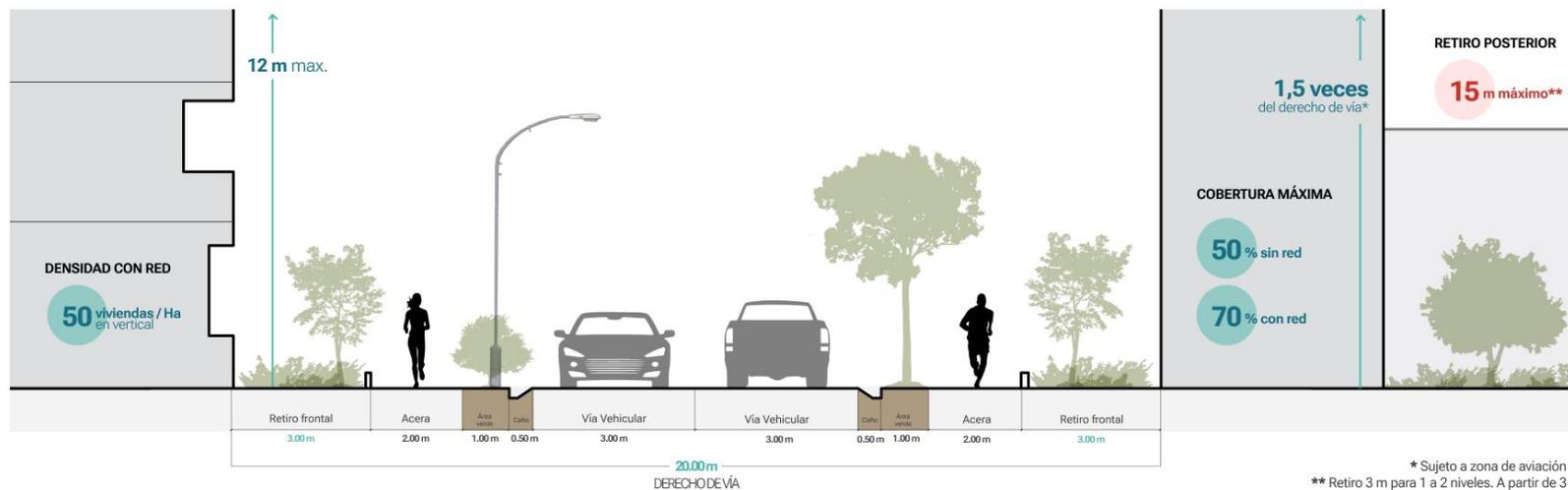
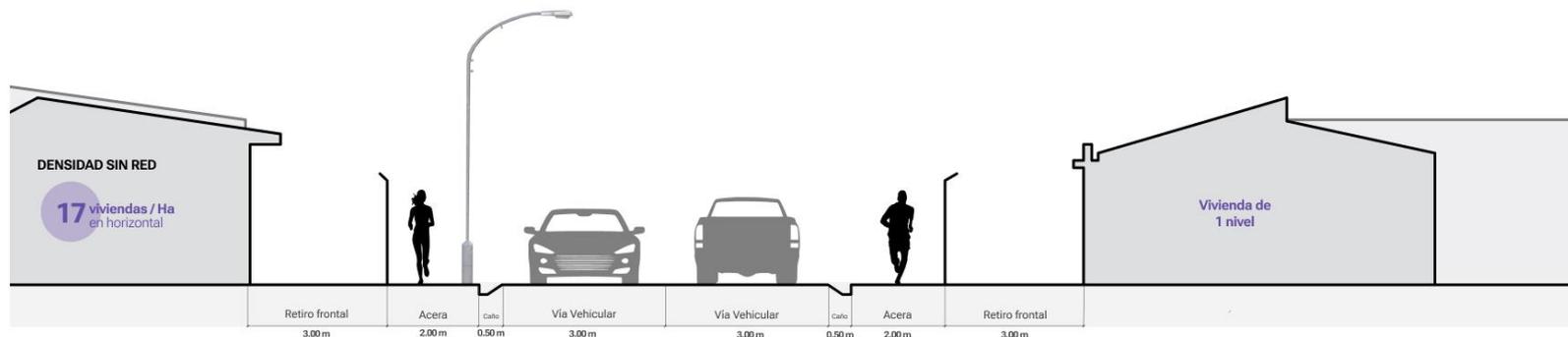


En ambos planes regionales, el Distrito de San Rafael de Escazú es propenso a densificar, por contar con **gran cantidad de bienes públicos, de escala cantonal y provincial, buenos servicios de infraestructura pública y privada**, y con un parque habitacional que, en su gran mayoría, no requiere inversión de mejoramiento. Todo ello dentro de la zona de potencial urbano, sobre un área donde sólo un mínimo porcentaje presenta restricciones ambientales, según aplicación de la variable ambiental correspondiente al Plan Regulador.

Actualización densidades distrito San Rafael

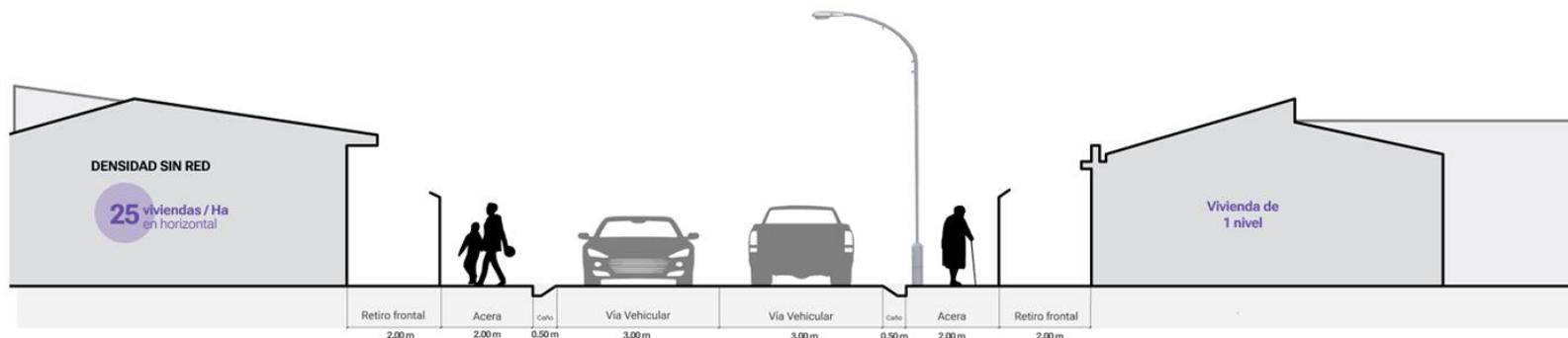
- Según lo disponen los planes Regionales vigentes **Plan GAM-82 y Plan GAM 2013 – 2030**, y el mismo plan regulador actual, el distrito San Rafael de Escazú se sitúa dentro de la zona apta para el desarrollo urbano sin limitantes.
- En el mapa y reglamento de zonificación se establecen 5 clases de densidades que vienen recogidas en el Plan Regulador vigente: **baja, media, media-alta, alta y alta-alta densidad**. Estas clases se aplican exclusivamente para el uso de suelo residencial.
- Se definen los rangos de cada clase, tomando como variable el número de viviendas por hectárea, que ha sido adaptado al promedio nacional censal

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD



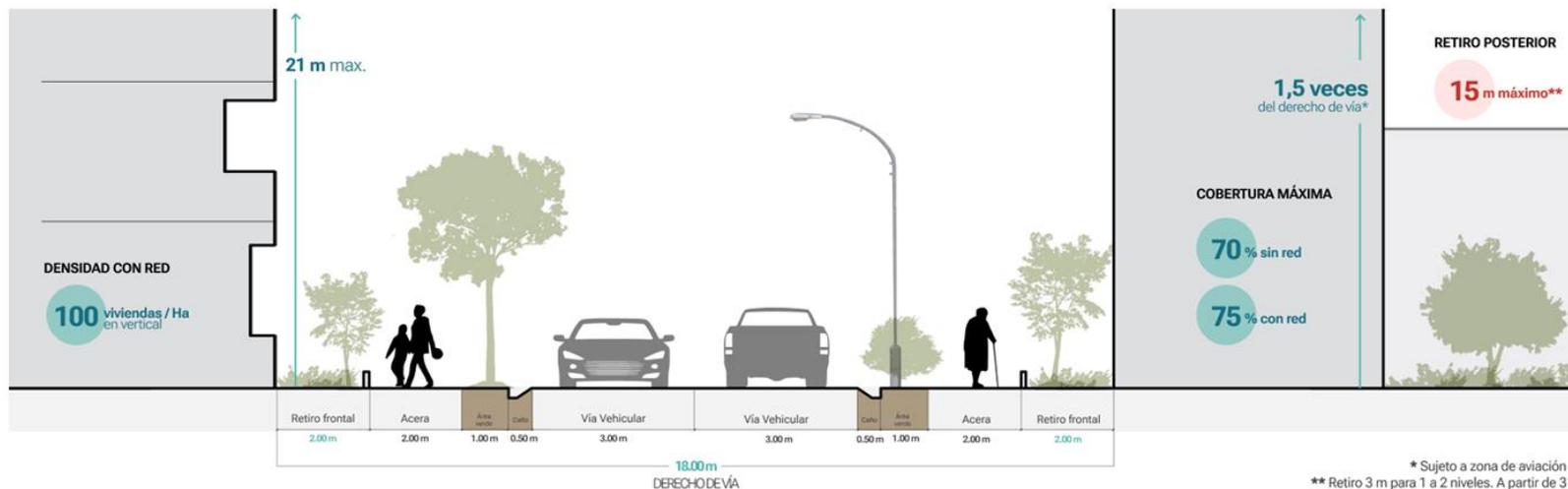
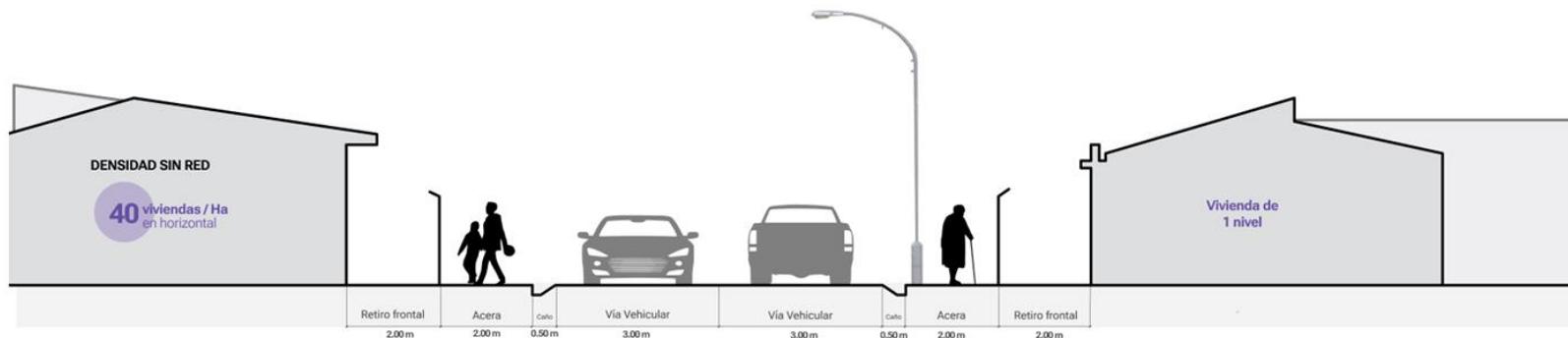
* Sujeto a zona de aviación
 ** Retiro 3 m para 1 a 2 niveles. A partir de 3 pisos aumenta 1 m por nivel

ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD



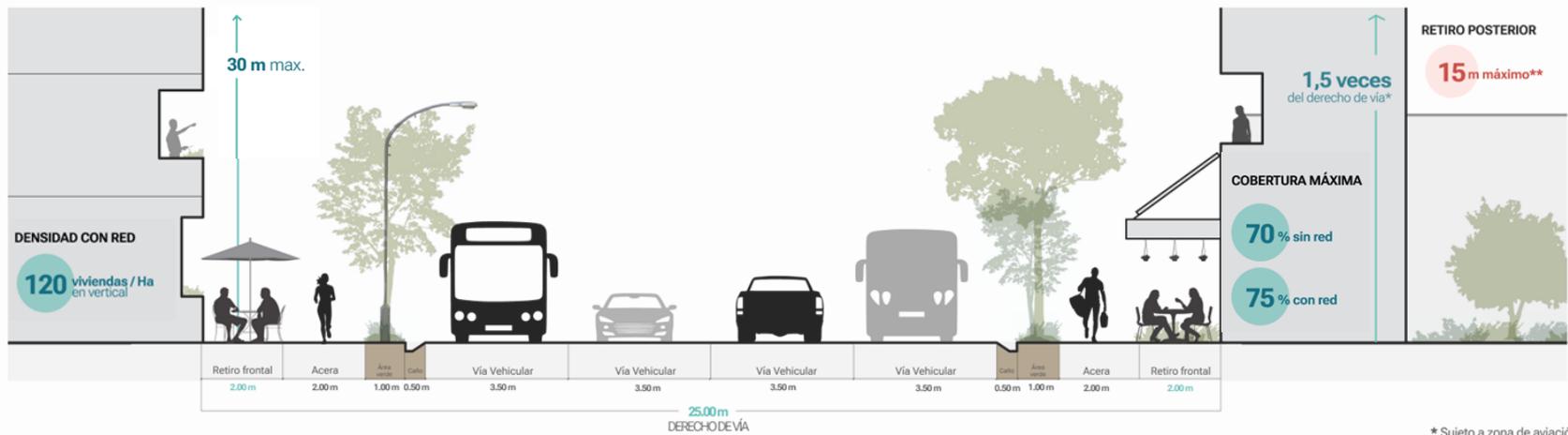
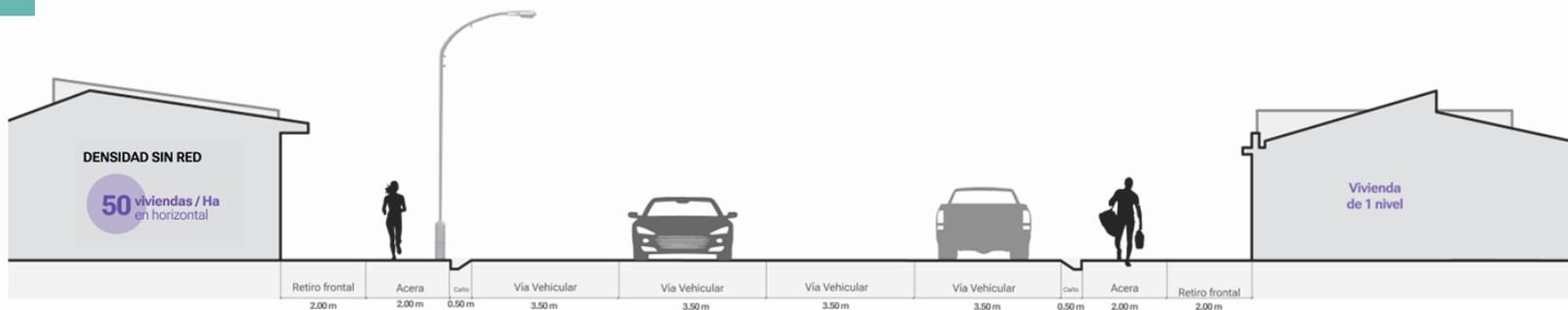
* Sujeto a zona de aviación
 ** Retiro 3 m para 1 a 2 niveles. A partir de 3 pisos aumenta 1 m por nivel

ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA-ALTA DENSIDAD



* Sujeto a zona de aviación
 ** Retiro 3 m para 1 a 2 niveles. A partir de 3 pisos aumenta 1 m por nivel

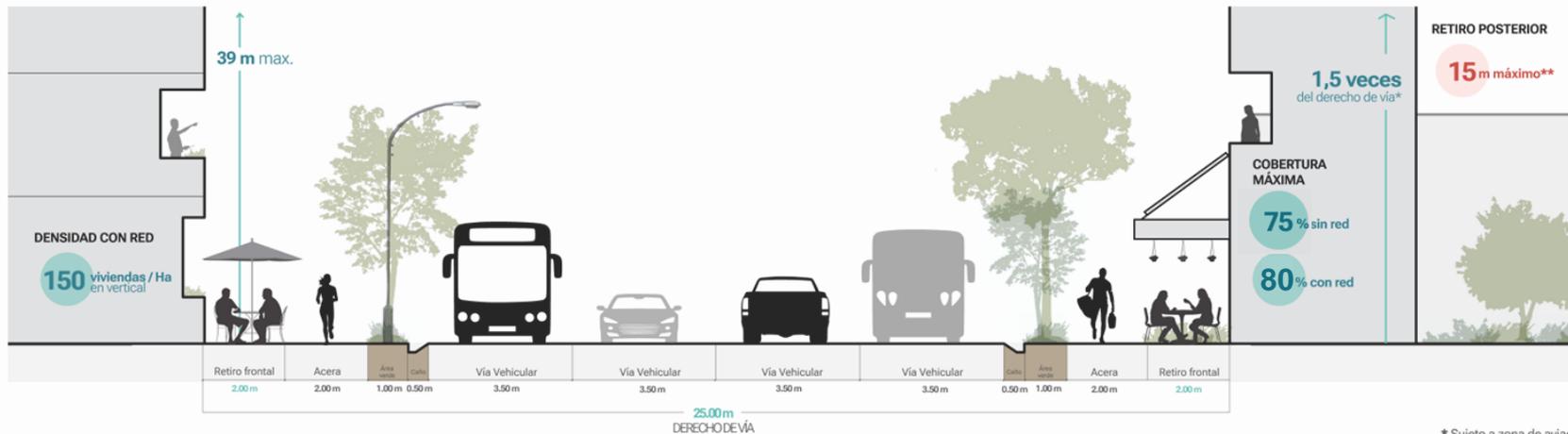
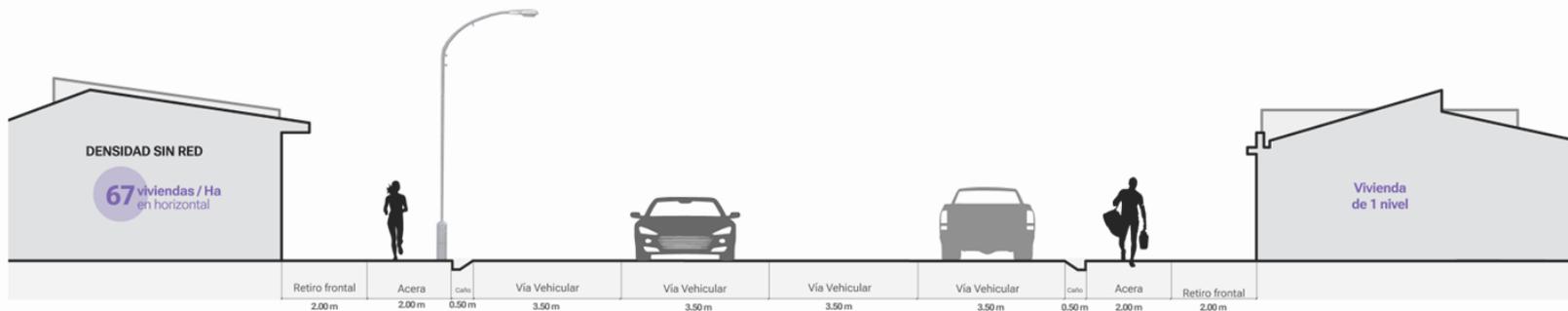
ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD



* Sujeto a zona de aviación

** Retiro 3 m para 1 a 2 niveles. A partir de 3 pisos aumenta 1 m por nivel

ZONA RESIDENCIAL DE ALTA-ALTA DENSIDAD



* Sujeto a zona de aviación
** Retiro 3 m para 1 a 2 niveles. A partir de 3 pisos aumenta 1 m por nivel

Resumen parámetros

	Número de viviendas por predio				
	Zona Residencial de Baja Densidad (ZRBD)	Zona Residencial de Media Densidad (ZRMD)	Zona Residencial de Media Alta Densidad (ZRMAD)	Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD)	Zona Residencial de Alta-Alta Densidad (ZAAD)
Densidad sin red sanitaria	17 viv/ha solo 1 nivel	25 viv/ha solo 1 nivel	40 viv/ha solo 1 nivel	50 viv/ha solo 1 nivel	67 viv/ha solo 1 nivel
Densidad con planta sanitaria y red **	50 viv/ha únicamente en vertical	80 viv/ha únicamente en vertical	100 viv/ha únicamente en vertical	120 viv/ha únicamente en vertical	150 viv/ha únicamente en vertical
Cobertura máxima edificable (%)	50 sin red 70 con red	60 sin red 75 con red	70 sin red 75 con red	70 sin red 75 con red	75 sin red 80 con red
Altura máxima (m)	12 metros o 4 pisos	18 metros o 6 pisos	21 metros o 7 pisos	30 metros o 10 pisos	39 metros o 13 pisos

Solicitudes de Modificación

<https://arcg.is/0nXGmG0>



GRACIAS

**CONSULTAS ADICIONALES:
pregulador@escazu.go.cr**