

UNIVERSIDAD NACIONAL  
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA TIERRA Y EL MAR  
ESCUELA DE CIENCIAS GEOGRAFICAS



MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE ESCAZÚ

PLAN REGULADOR

II ETAPA

DOCUMENTO No. 1

PROBLEMAS ESTRATEGICOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

ELABORADO POR:

DIONISIO ALFARO RODRIGUEZ -

LUIS CARLOS ALFARO RODRIGUEZ

HEREDIA, UNA

DICIEMBRE, 1997

## INDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	4
I. DIAGNÓSTICO Y PROBLEMAS ESTRATÉGICOS	4
1. Problemas demográficos y de población	4
2. Problemas de la estructura económica y productiva	5
3. Las densidades actuales de población	6
4. Problemas físico naturales	7
5. Problemas de equipamiento y servicios	7
6. El problema de la pobreza	8
7. El problema de la vivienda	8
8. El problema de la estructura vial y sistema de transporte	8
9. El problema de la oferta y demanda de agua	9
10. El problema del alcantarillado sanitario	9
11. El rol regional y la zonificación del GAM	10
II. PROBLEMAS ESTRATÉGICOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN	10
1. Integración y subordinación de la estructura funcional urbana del cantón de Escazú al ámbito metropolitano	11
2. Carencia de planificación y un modelo territorial equilibrado	12
3. Crecimiento urbano desordenado y desequilibrado	13

4. Deficiente organización del transporte y de la estructura vial y peatonal	13
5. Pérdida de identidad histórica y del patrimonio arquitectónico	14
6. Aumento de la heterogeneidad paisajista urbana	15
7. Déficit significativo de vivienda	16
8. Insuficiente oferta de equipamiento e infraestructura físico y sociocultural	16
9. Deterioro de los recursos naturales	17
10. Aumento de la demanda y una oferta local limitada del recurso hídrico	18
11. Fuerte presión sobre las zonas y recursos naturales ya declarados como reservas, áreas de protección, cuencas hidrográficas y zonas de riesgo	19
12. Fuerte disminución y presión sobre la zona agrícola	20
13. Aumento de la construcción y el desarrollo de proyectos en áreas inadecuadas, áreas de riesgo y de protección	20
14. Limitada disponibilidad natural y de mercado de tierras que reúnan las condiciones adecuadas para el desarrollo urbano	21
15. Transgresiones a la zonificación establecida en el Gran Área Metropolitana	22
III. LAS ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN	23

## INTRODUCCIÓN

En este documento se presenta, el resumen de los problemas identificados mediante el diagnóstico, los problemas estratégicos y los objetivos de intervención formulados en la II etapa.

Los problemas estratégicos y los objetivos se elaboraron de la siguiente forma; primero se formuló el problema general, segundo se hace una explicación resumida del problema, tercero se diseñaron los objetivos generales y, cuarto, se formularon un conjunto de objetivos específicos que orienten el trabajo de ejecución del plan regulador.

El diseño de la imagen objetivo de desarrollo territorial del cantón integra distintos aportes; el diagnóstico, el resultado del aporte de la comunidad en los talleres, los resultados de distintos estudios, las propuestas preparadas por el equipo técnico, otros planes reguladores, el aporte de la municipalidad y de otras instituciones ligadas con el desarrollo local.

Esta imagen objetivo pretende servir de marco general orientador para la ejecución de las propuestas que en cada campo específico se presenten en el plan regulador.

## I. DIAGNÓSTICO Y PROBLEMAS ESTRATÉGICOS

### 1. PROBLEMAS DEMOGRAFICOS Y DE POBLACION

1.1 La población del cantón de Escazú muestra un crecimiento por aporte inmigratorio en el período 1963-1984, con una tendencia a la reducción de la tasa inmigratoria, lo cual se espera se mantenga en los próximos años debido a las ventajas y características del proceso de suburbanización del cantón.

1.2 La tasa de crecimiento natural de la población muestra una tendencia de reducción significativa ubicándose entre 20.9 y 17.16 por mil entre 1988 y 1993. Esta última constituye una tasa bastante baja, por lo que tendería a mantenerse o reducir en forma poco significativa en el mediano y largo plazo.

1.3 La estructura de edades de la población es fundamental para conocer los distintos subgrupos, sus funciones socioeconómicas y las demandas sociales y territoriales para la formulación del pronóstico y las propuestas.

1.4 La estructura de edades de la población esta modificándose muy lentamente, observándose como los grupos de edades menores de 0 a 4 y 5 a 19 años mantienen una proporción similar, lo que demuestra que el comportamiento de base demográfica esta equilibrada y entrando en un proceso de transición.

1.5 El rango de población de 20 y 64 años que corresponde a la población económicamente activa concentra una población de 24191, que representa el 53.29%, que demandaría esencialmente empleo, vivienda y otros bienes y servicios relacionados con la reproducción familiar.

## 2. PROBLEMAS DE LA ESTRUCTURA ECONOMICA Y PRODUCTIVA

2.1 La estructura económica y productiva del cantón de Escazú esta determinada por un desarrollo muy fuerte del sector terciario, que concentraba el 54% del empleo, le siguen el sector secundario con un 28.9% y el sector primario con el 7.7%.

2.2 Esta estructura económica dominada por el sector servicios y comercio determina las necesidades y demandas actuales y futuras de tierra, equipamiento, infraestructuras, transporte.

2.3 A nivel local la estructura económica reflejada por las patentes muestra que el sector comercial concentro 75.49% y el sector servicios el 13.77%, la industria 9.5%, con un predominio del 89.26% del total de la actividad productiva.

2.4 El centro de la actividad comercial y de servicios tradicional fue el distrito de Escazú, pero en los últimos 15 años la actividad se ha desplazado hacia el distrito de San Rafael, especialmente en la radial a Santa Ana y la radial de la Autopista Próspero Fernández.

2.5 El sector primario mostró importantes cambios entre 1950 y 1984, pasando de ser el primer sector que caracterizaba la estructura productiva del cantón a convertirse en un sector poco significativo y poco dinámico. El sector primario presenta importantes cambios en las actividades productivas, con una reducción del área cultivada y el área de bosque, la

desaparición y reducción del área de producción de algunos cultivos y la reducción del tamaño de las explotaciones.

2.6 El cultivo de caña y café como actividades tradicionales y culturalmente arraigadas en el cantón han disminuido substancialmente su área ocupada. La mayoría de los cambios de actividades se han reflejado en el área ocupada por los cultivos y pastos para ganadería, que han visto como ocurre la conversión de tierra agropecuaria a tierra urbana especialmente en San Rafael y la parte baja de San Antonio.

2.7 La reducción de tierra agropecuaria y forestal afecta los recursos naturales de protección sobre las aguas, suelos, fauna y flora de las áreas con mayor vulnerabilidad.

### 3. LAS DENSIDADES ACTUALES DE POBLACION

3.1 De acuerdo con las densidades de población actual y a pesar del fuerte crecimiento, la densidad del distrito central de Escazú era de 34.49 habitantes por hectárea y de 9.8 y 10.01 para los distritos de San Rafael y San Antonio respectivamente, que corresponden a densidades consideradas bajas. Lo cual permitiría un aumento de la densidad promedio para cada distrito.

3.2 Las densidades actuales y proyectadas, según crecimiento poblacional y disponibilidad de tierras, nos permiten identificar en el mediano y largo plazo la distribución de densidades y áreas según distritos, zonas y usos del suelo.

3.3 Este fuerte crecimiento urbano ha sido horizontal y se refleja en las bajas densidades de población por hectárea que todavía se mantienen, lo que permitiría intensificar aumentando las densidades por hectárea principalmente en San Rafael y San Antonio.

3.4 La población urbana en 1984 llegó al 55.55%, ésta experimentó un fuerte crecimiento hasta el año 1996 e influenció los distritos de San Rafael y San Antonio que hasta 1984 no se caracterizaban como urbanos. Este crecimiento típicamente urbano ocupa gran parte de las tierras disponibles en estos distritos, lo que determina que la disponibilidad de tierras para desarrollo urbano futuro sea limitada, sobre todo considerando las limitaciones físico naturales de pendiente, geomorfología e hidrología.

#### 4. PROBLEMAS FISICO NATURALES

4.1 Las condiciones físico naturales del territorio se distinguen por importantes potencialidades y a la vez un conjunto de limitaciones. Estas deben ser consideradas en el uso de los recursos y la zonificación, entre otras limitaciones se pueden señalar: las fuertes pendientes, las formas del relieve, la estructura geológica, la fuerte impermeabilidad de los suelos, los riegos y peligros naturales, los distintos procesos geomorfológicos que se evidencian en las cuencas de los ríos.

4.2 Entre los recursos y potencialidades se pueden distinguir; los suelos, la red hídrica y las fuentes locales de agua, la vegetación natural, las formas del relieve y el paisaje.

#### 5. PROBLEMAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

5.1 De acuerdo con la información preliminar se puede considerar que el equipamiento escolar y educativo es insuficiente en términos de calidad y cantidad. Se ha logrado determinar la demanda del número de centros educativos, aulas, laboratorios, bibliotecas y espacios de recreación. Por otra parte y de acuerdo con el listado de instituciones no existen centros educativos destinados a la población adulta, enseñanza técnica y programas de alfabetización.

Parte del problema se manifestaba en la alta tasa de analfabetismo que afectaba el 4.2% de la población (de 5 años y más) en 1984.

5.2 De acuerdo al diagnóstico actual tenemos que el cantón de Escazú cuenta con un limitado equipamiento y de servicios de Salud, dependiendo fundamentalmente de los servicios regionales que prestan las distintas instituciones en Salud. El equipamiento de salud, el cantón cuenta con una clínica de la CCSS de tercer nivel y algunos centros CEN-CINAE y los EBASIS. Considerando las funciones y Jerarquía que ha desarrollado el cantón de Escazú, la función y equipamiento en salud debería estimarse de acuerdo con las necesidades cantonales, locales y subregionales.

5.3 En general en todo el territorio de Escazú existe un notable déficit de espacios asignados a usos públicos,

principalmente parques, áreas verdes, áreas de recreación, áreas comunales; lo que debe ser considerado en el pronóstico, en las propuestas de desarrollo y en el mapa oficial.

## 6. EL PROBLEMA DE LA POBREZA

6.1 A pesar de que el cantón de Escazú no muestra altos niveles de pobreza y asentamiento en precario, ésta es muy significativa para efectos del plan regulador, por cuanto esto afecta el nivel y calidad de vida de todo el cantón. Además determina las necesidades y demandas insatisfechas y muy específicas en cuanto a las características y localizaciones de la población en condiciones de pobreza, que demanda vivienda, tierra, equipamiento, infraestructura y servicios.

6.2 El diagnóstico socioeconómico ha permitido conocer e identificar los distintos niveles de pobreza y las prioridades de intervención para el cantón y los distritos de Escazú, así como las políticas y acciones desarrolladas por el Estado en los últimos dos periodos de gobierno.

## 7. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

7.1 El diagnóstico de la vivienda ha permitido estimar el déficit que para 1996 era de 3903 unidades habitacionales, que incluiría: tugurios, viviendas clasificadas en mal estado, viviendas necesarias por aumento de población, viviendas con hacinamiento y la tasa neta migratoria estimada. De acuerdo con lo anterior se puede afirmar que el déficit es muy alto y representa cerca del 25% respecto del total de viviendas existentes. Este déficit se convierte en uno de los problemas más importantes y además se liga a otro conjunto de demandas y necesidades como son equipamiento, infraestructura y servicios.

## 8. EL PROBLEMA DE LA ESTRUCTURA VIAL Y SISTEMA DE TRANSPORTE

8.1 La estructura físico funcional vial o caminos se conformó hacia 1960, diseñada básicamente para atender las necesidades productivas agropecuarias. Esta muestra una limitada conectividad integrando en dirección sur norte. Actualmente la red vial se encuentra en muy mal estado. Los nuevos proyectos urbanísticos han complementado la red en forma parcial y se caracteriza por una limitada integración, lo que se debe en

parte que en su mayoría son condominios y espacios de vivienda que no le dan continuidad a la red.

3.2 La autopista Próspero Fernández articula la red nacional en sentido este-oeste e integra la subregión oeste del Área Metropolitana, y a la vez rompe la estructura vial existente desarrollada desde 1960 y valoriza importantes áreas en la ruta Escazú-San Rafael-Santa Ana.

3.3 De acuerdo con el Plan de la Gran Área Metropolitana se proponen dos proyectos que son: el Anillo Periférico Metropolitano y la radial Escazú Alajuelita, proyecto que vendría a mejorar la conectividad y accesibilidad de la red vial local.

3.4 La estructura y funcionalidad de la red vial peatonal nos muestra un gran déficit y deterioro en todo el cantón, incluyendo el distrito urbano de Escazú. Adicionalmente esta área pública no está delimitada y no cuenta con el área mínima necesaria.

## 9. EL PROBLEMA DE LA OFERTA Y DEMANDA DE AGUA

9.1 En cuanto al problema del agua potable existen dos formas de administración; el ICAA y la Municipal, el ICAA administra el distrito de Escazú y San Rafael y la Municipalidad administra el distrito de San Antonio. Las características del servicio y las fuentes de agua son distintas, por un lado el ICAA integra su territorio administrado al acueducto metropolitano, lo que aumenta disponibilidad y la potabilidad del agua, y por otro la Municipalidad que administra las fuentes, red y servicio de San Antonio, enfrenta tres problemas básicos: la disponibilidad de agua en las fuentes, la potabilidad del agua, que se ve afectada por distintos factores ambientales, por las actividades productivas y por las actividades sociales y por último el estado y localización de la red de aguas.

## 10. EL PROBLEMA DEL ALCANTARILLADO SANITARIO

10.1 La estructura físico funcional del alcantarillado sanitario es deficiente y solamente existe en pequeños espacios que cubren la urbanización Anonos, Trejos Montealegre y Palermo, para una cobertura del 3.4% del territorio. El GAM en 1982 proponía tres colectores sanitarios, Escazú, Bello

Horizonte y Yeguas, que recogerían las aguas residuales sanitarias de San Antonio, Escazú y San Rafael, que deberían conectar las redes parciales de las urbanizaciones, condominios, y complejos comerciales ya construidas. Los ríos colectores del alcantarillado sanitario son el río Agres, el río las Yeguas y el río Tiribi. Este proyecto es muy importante, pero tiene un costo muy alto que solo a mediano plazo se puede resolver.

10.2 La estructura físico funcional de alcantarillado sanitario no es uniforme, no está integrada y no existe en algunas zonas, situación que obliga a un levantamiento detallado de la red y características como información básica para proponer cambios a la cobertura e integración.

## 11. EL ROL REGIONAL Y LA ZONIFICACION DEL GAM

11.1 De acuerdo con MIDEPLAN 1982, según la clasificación por jerarquía y funciones, la ciudad y el cantón de Escazú fue definido como de CUARTO ORDEN en el ámbito metropolitano. Este orden puede fortalecerse y especializar sus funciones locales, cantonales y regionales.

11.2 El área de influencia subregional del Cantón de Escazú conformado por los distritos de San Rafael, San Antonio, los cantones de Santa Ana, Mora, área de influencia que se extiende hasta Puriscal, que conforma una importante área de mercado, con una población de 120 mil habitantes, datos del año 1996. Este hecho estaría determinando la necesidad de ampliación y fortalecimiento de las funciones y su especialización.

11.3 A partir de 1982 el GAM propone una diferenciación de cuatro zonas: zona protección de los cerros de Escazú, la zona agropecuaria, la zona industrial y la zona urbana residencial.

## II. PROBLEMAS ESTRATÉGICOS Y OBJETIVOS DE INTERVENCIÓN

El diagnóstico permite conocer en forma detallada los problemas y deficiencias que enfrenta el cantón de Escazú, para cumplir con las funciones locales y regionales y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida. Entre ellos se anotan los siguientes:

## 1. INTEGRACIÓN Y SUBORDINACIÓN DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL URBANA DEL CANTÓN DE ESCAZU AL ÁMBITO METROPOLITANO

Lo anterior significa que las funciones y jerarquía urbana de Escazú esta directamente condicionada por las funciones metropolitanas, especialmente de la ciudad de San José, que por un lado integra los mercados de comercio, servicios, industriales y agropecuario, y por otro lado, subordina directamente las funciones y actividades productivas a las que se vincula la fuerza de trabajo y desconcentra funciones hacia el territorio del cantón, que en su crecimiento tiene ventajas y efectos negativos, como los siguientes:

Ocupación horizontal del territorio que se refleja en las bajas densidades de población por hectárea, afectando esto la disponibilidad de tierras para nuevos desarrollos y para el uso agropecuario y forestal.

Dispersión y baja densidad de población por hectárea que afecta los costos de infraestructura, equipamiento y servicios. Esto afecta también la constitución de centros poblados de distinto tamaño y jerarquía que ofrezca una dotación de servicios y comercio de acuerdo al tamaño, características y necesidades de la población.

Grandes desigualdades en la existencia y acceso a la infraestructura, equipamiento y servicios, así como una excesiva dependencia y subordinación de las actividades productivas de Escazú al mercado metropolitano.

### 1.1 OBJETIVO

Mejorar la autonomía de la estructura funcional urbana que permita una mayor oferta y dotación de bienes y servicios que reduzcan los niveles de dependencia metropolitano.

Este objetivo pretende buscar una mayor autonomía de las actividades y funciones locales, procurando una mayor independencia de las mismas funciones que se ofrecen en San José y el resto del área metropolitana y que se pueden ofrecer en la estructura de centros poblados del cantón. Esto a la vez permitiría reforzar la estructura funcional del cantón como centro integral de servicios y comercio a nivel subregional.

## 1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Fortalecer las funciones y especialización de la jerarquía de centros poblados del cantón de Escazú a nivel de distrito, barrio y zona.
- B) Fomentar la creación de centros funcionales de distinta jerarquía y fortalecer los existentes con el propósito de descentralizar las funciones y la estructura urbana.
- C) Promover el desarrollo de centros de servicios y de trabajo con el objeto de disminuir los flujos diarios hacia el centro de San José.

## 2. CARENCIA DE PLANIFICACIÓN Y UN MODELO TERRITORIAL EQUILIBRADO.

Esta estructura urbana funcional se ha establecido de una forma no planificada, y ha estado determinada por el mercado de bienes y servicios.

### 2.1 OBJETIVO

Establecer un modelo territorial policéntrico jerarquizado y equilibrado que permita un desarrollo urbano racional en cuanto al uso del espacio, densidad óptima y uso adecuado del equipamiento y la infraestructura.

### 2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Establecer un modelo territorial que defina las distintas zonas, las unidades de planificación, de control y evaluación que permitan mejorar la toma de decisiones y el uso óptimo de los recursos.
- B) Incorporar la participación de la comunidad en el proceso de planificación y ejecución del plan regulador.
- C) Fortalecer la capacidad de gestión y administración del gobierno local y de las instituciones del sector público y no gubernamental.

### 3. CRECIMIENTO URBANO DESORDENADO Y DESEQUILIBRADO

El crecimiento urbano del cantón de Escazú se ha producido de forma espontánea y desordenada, básicamente determinada por los intereses individuales de los propietarios de la tierra y de los inmuebles, lo que se expresa en graves contradicciones, conflictos, déficit y desequilibrios. El fuerte crecimiento del comercio y los servicios, ha llevado a una red vial poco integrada, una presión por mayor cantidad de tierras, una subutilización de la tierra y un déficit de equipamiento e infraestructura.

#### 3.1 OBJETIVO

Implementar la zonificación y asignación de usos de la tierra de acuerdo con las posibilidades, potencialidades y restricciones que permitan un mayor ordenamiento y racionalidad en el crecimiento urbano.

#### 3.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Asignar los usos de la tierra de acuerdo con la zonificación oficial, que permita crear una reserva de tierras para usos comerciales, industriales, vivienda, agrícola y de protección.
- B) Reducir y atenuar las contradicciones, conflictos, déficit y desequilibrios derivados del uso de la tierra, los equipamientos y la infraestructura.
- C) Redefinir los distintos usos de la tierra de acuerdo con las necesidades, potencialidades y limitaciones.
- D) Controlar y regular los usos, alturas, tamaño de lotes, cobertura, retiros y densidades según la zonificación establecida.

### 4. DEFICIENTE ORGANIZACIÓN DEL TRANSPORTE Y DE LA ESTRUCTURA VIAL Y PEATONAL.

La actual forma de organización de la red vial presenta serias deficiencias y problemas, entre otros se pueden citar: el estado, la cobertura, la accesibilidad, el congestionamiento, y la contaminación. Esta red muestra una limitada conectividad, integrando los centros poblados en dirección sur norte, todo esto afecta la organización del transporte.

#### 4.1 OBJETIVO

Mejorar la red vial, peatonal y el sistema de transporte a nivel local y metropolitano.

#### 4.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Mejorar la accesibilidad mediante una adecuada organización de la red vial y del sistema de transporte a nivel local y metropolitano.
- B) Reducir el congestionamiento de la ciudad y las vías principales de acceso desde y hacia el centro y los principales centros poblados a nivel local.
- C) Mejorar la integración físico funcional de la red vial y del sistema de transporte.
- D) Mejorar la calidad y estado de la red vial, de caminos y peatonal.
- E) Jerarquizar la red vial y delimitar los derechos de vía.
- F) Ejecutar algunos proyectos de desarrollo vial y de transporte que permitan integrar y mejorar el sistema actual.

#### 5. PÉRDIDA DE IDENTIDAD HISTÓRICA Y DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

El rápido crecimiento urbano del centro de Escazú y sus distritos, ha propiciado la demolición y deterioro de edificios y estructuras consideradas con valor histórico cultural. Este patrimonio constituye uno de los dos componentes de la identidad del Escazuenseño.

#### 5.1 OBJETIVO

Proteger y conservar el patrimonio histórico cultural con el objeto de mantener la identidad cultural de la población del cantón de Escazú.

## 5.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Identificar, proteger y renovar el patrimonio histórico cultural del cantón.
- B) Delimitar y zonificar las áreas con presencia de edificios, iglesias, viviendas con valor histórico cultural.
- C) Ejecutar un programa de mejoramiento y renovación del patrimonio histórico cultural del cantón.
- D) Desarrollar un programa para crear la casa de la cultura con usos múltiples.

## 6. AUMENTO DE LA HETEROGENEIDAD PAISAJISTA URBANA

La disminución creciente del paisaje natural, como producto del desarrollo urbano y la incorporación desordenada de muchos tipos y calidades constructivas tienen un efecto negativo sobre el paisaje y sobre la calidad de vida. Lo anterior, como resultado de la no incorporación en este paisaje urbano de la conservación del paisaje natural, de las cuencas hidrográficas, de la vegetación típica y creación y combinación de la arquitectura urbana que mantengan la unidad y armonía. Esta heterogeneidad tiene como consecuencia la pérdida de una identidad paisajista urbana de largo plazo.

### 6.1 OBJETIVO

Mejorar el ambiente y el paisaje urbano del cantón mediante una regulación clara del tipo y altura de las edificaciones, así como la recuperación y mantenimiento del bosque natural y el desarrollo de áreas verdes.

### 6.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Regular la clase, el tipo y altura de las edificaciones por zonas.
- B) Desarrollar un programa ambiental de recuperación y mantenimiento del bosque natural y vegetación en la zona urbana.
- C) Incentivar la creación de áreas verdes y recreativas por zonas.
- D) Identificar las necesidades de tierra para el desarrollo de áreas de protección, mantenimiento y creación de áreas verdes.

- E) Conservar, renovar y buscar la armonía entre las distintas formas y patrones arquitectónicos para mejorar el paisaje.

## 7. DÉFICIT SIGNIFICATIVO DE VIVIENDA

De acuerdo con el diagnóstico de vivienda se ha logrado calcular el déficit que para 1996 era de 3903 viviendas. Este déficit se convierte en uno de los problemas más importantes y se asocia con otro conjunto de demandas y necesidades como son equipamiento, infraestructura y servicios.

### 7.1 OBJETIVO

Incentivar, desarrollar y apoyar programas de vivienda que permitan el acceso a los grupos menos favorecidos, y que vengán a solventar las necesidades de vivienda que están en mal estado y en la categoría de tugurios.

### 7.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Desarrollar un programa de vivienda para atender sectores de interés social, especialmente los localizados y concentrados en áreas de tugurios y de vivienda espontánea.
- B) Desarrollar un programa de renovación urbana que permita mejorar el estado de la vivienda que ha sido catalogada en mal estado.
- C) Identificar tierras urbanizables y promover el desarrollo de proyectos urbanísticos.
- D) Desarrollar un programa de vivienda bajo la forma de autoconstrucción y autogestión.

## 8. INSUFICIENTE OFERTA DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA FÍSICO Y SOCIOCULTURAL

De acuerdo con la información del diagnóstico, se puede considerar que existe un gran déficit de equipamiento e infraestructura física y social, educativa, de salud, cultural y recreativa. Así como el uso inadecuado que tienen actualmente las áreas públicas y comunales.

### 8.1 OBJETIVO

Mejorar los servicios, la infraestructura y equipamiento educativo, de salud y sociocultural.

### 8.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Crear y mejorar los espacios de uso público, comunal y recreativo.
- B) Mejorar e integrar la estructura físico funcional de alcantarillado pluvial y sanitario para el manejo adecuado de las aguas residuales y aguas negras.
- C) Mejorar y ampliar la red peatonal mediante un programa de delimitación, alineamiento y un programa de construcción de aceras y pasos peatonales
- D) Identificar y proponer un programa de inversión en tierras para distintos usos; educativo, cultural, deportivo, recreativo, salud y de infraestructura, de acuerdo con las necesidades y demandas.
- E) Desarrollar un programa de ampliación de la planta educativa formal e informal, la construcción de una clínica integral de salud, un centro de salud para San Antonio y EB AIS con los estudios correspondientes de demanda y localización.
- F) Construcción de polideportivos distritales.
- G) Ampliar y mejorar la red de recolección de basura.

## 9. DETERIORO DE LOS RECURSOS NATURALES

El crecimiento urbano acelerado ha presionado fuertemente los recursos naturales de Escazú, lo que se refleja en una disminución del área cultivada, reducción del área de bosque, la contaminación de los suelos, los conflictos de uso de la tierra como son sobreuso y subuso, la contaminación de las cuencas hidrográficas y de las aguas subterráneas.

### 9.1 OBJETIVO

Mejorar e incentivar el uso adecuado de los recursos naturales disponibles de agua, bosque, fauna y suelos.

- D) Proteger y explotar racionalmente las aguas subterráneas y evitar su contaminación por parte de las actividades agrícolas, agroindustriales y urbanas.
- E) Controlar y regular el uso de agua en actividades agrícolas, industriales, turísticas y de consumo humano.
- F) Renovar y mejorar la red física de captación y distribución de agua potable.

## 11. FUERTE PRESIÓN SOBRE LAS ZONAS Y RECURSOS NATURALES YA DECLARADOS COMO RESERVAS, ÁREAS DE PROTECCIÓN, CUENCAS HIDROGRÁFICAS Y ZONAS DE RIESGO.

La fuerte expansión urbana horizontal ha tenido como consecuencia una gran presión sobre los Cerros de Escazú, las cuencas hidrográficas y sobre tierras que presentan limitaciones o restricciones físicas. En estas áreas no se debería edificar o aprobar usos conflictivos, que provocan sobreutilización de ecosistemas y tierras susceptibles al deterioro.

### 11.1 OBJETIVO

Delimitar, regular e incentivar el uso adecuado de las zonas y recursos naturales ya establecidos por decreto. De igual forma regular y proteger las zonas declaradas como reservas, cuencas hidrográficas, zonas de protección, ecosistemas y zonas de riesgo.

### 11.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A) Desarrollar un programa para el fortalecimiento de las zonas de protección, cuencas hidrográficas y ecosistemas.
- B) Delimitar y regular las zonas que por sus características naturales, están sujetas a restricciones en el uso por ser consideradas como zonas de riesgo.
- C) Proponer un programa de incentivos que permitan el cambio del uso de la tierra en aquellas zonas donde existen conflictos de uso, como sobreutilización y subutilización.

- D Cambiar la categoría legal de la Zona Protegida de los cerros de Escazú, para convertirla de una zona protegida a otro régimen con mayores regulaciones y restricciones.
- E Proponer un plan de manejo y conservación de la zona protegida de los cerros de Escazú.

## 12. FUERTE DISMINUCIÓN Y PRESIÓN SOBRE LA ZONA AGRÍCOLA

La reducción de la tierra dedicada a uso agropecuario, forestal y la ampliación del uso urbano afecta los recursos naturales y las zonas de protección. Esto tiene un fuerte impacto sobre las aguas, los suelos, la fauna y la flora.

### 12.1 OBJETIVO

Conservar y delimitar la zona agrícola, adecuar los usos de la tierra acorde con su potencialidad y regular los tamaños de propiedad y la cobertura constructiva.

### 12.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A. Conservar y delimitar la zona agrícola.
- B. Desarrollar un programa con los agricultores para mantener y mejorar en uso de la tierra en la zona agrícola.
- C. Minimizar los conflictos de uso de la tierra agrícola.
- D. Intensificar y especializar el uso de la tierra agrícola de acuerdo a su capacidad natural.
- E. Desarrollar un programa de riego para la agricultura aprovechando al máximo las aguas superficiales y aguas subterráneas.

## 13. AUMENTO DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN ÁREAS INADECUADAS, ÁREAS DE RIESGO Y DE PROTECCIÓN.

Es común en un territorio donde la red hidrográfica es densa encontrar proyectos urbanísticos y en general viviendas localizadas en el área de protección de los ríos, en zonas de fuerte pendiente, en zonas inestables, en zonas protegidas y en zonas de construcción fuera del anillo de contención urbano

metropolitano, creando vulnerabilidad, riesgos y transgresión de la normativa establecida.

### 13.1 OBJETIVO

Regular, impedir y congelar el desarrollo de proyectos urbanísticos y la construcción de edificaciones en áreas inadecuadas, en áreas de riesgo y de protección.

### 13.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A. Regular para cada zona, el tipo y clase de edificación, la cobertura, altura, tamaño, forma y frente de las parcelas, retiros, alineamientos, densidad y uso de la tierra.
- B. Zonificar las áreas de riesgo y protección de modo que se impida, y regule la construcción.
- C. Definir y asignar las áreas con sus distintos usos, de acuerdo con criterios de potencialidad y restricciones físico naturales; especialmente, en los proyectos de desarrollo urbano residencial.

## 14. LIMITADA DISPONIBILIDAD NATURAL Y DE MERCADO DE TIERRAS QUE REÚNAN LAS CONDICIONES ADECUADAS PARA EL DESARROLLO URBANO.

Esto significa que hay factores físicos que están limitando los posibles usos urbanos y por el lado de la oferta, existen factores que determinan el ingreso de la tierra en el mercado.

### 14.1 OBJETIVO

Identificar la tierra con potencial para el desarrollo urbano y actuar sobre el mercado de tierra para aumentar la disponibilidad.

### 14.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

- A. Inventariar la tierra disponible en las áreas urbanas ya desarrolladas.

- B) Identificar las tierras que reúnen las condiciones y potencial adecuado para el desarrollo urbano futuro.
- C) Delimitar y calcular las necesidades de tierras para distintos usos; vivienda, industria, agricultura, recreación, protección, comercio, servicios, equipamiento e infraestructura.
- D) Promover un programa de compra de tierras, que actúe como reserva para enfrentar las necesidades prioritarias en vivienda, recreativo, educativo, protección, de infraestructura y equipamiento.

**15. TRANSGRESIONES A LA ZONIFICACIÓN ESTABLECIDA EN EL GRAN ÁREA METROPOLITANA**

A partir de 1982, el Plan de la Gran Area Metropolitana propone una diferenciación de cuatro zonas: la zona protección de los cerros de Escazú, la zona agropecuaria, la zona industrial de Guachipelín, la zona de protección del cerro Las Palomas, la zona de protección del río Tiribi y la zona residencial urbana. Esta zonificación no establece una regulación para los distintos usos y que delimite con precisión geográfica estos usos, lo cual ha tenido como resultado las constantes transgresiones y cambios a ésta zonificación propuesta.

**15.1 OBJETIVO**

Regular en detalle y poner a derecho todas aquellas actividades y usos que de alguna manera estén violando o transgrediendo la zonificación y las normas establecidas en la GAM.

**15.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- A) Regular y poner a derecho los usos y actividades que de alguna forma transgredan la zonificación establecida por el GAM.
- B) Delimitar en la cartografía oficial, las zonas establecidas en el GAM y la propuesta por el Plan Regulador.

### III. LAS ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

Cada uno de los objetivos generales y específicos definen una estrategia particular de intervención. Estrategia que deberá ejecutarse de acuerdo con un plan operativo de desarrollo de corto y mediano plazo, lo que permitiría identificar prioridades, acciones, presupuestos y la forma de gestión de cada propuesta de desarrollo.

Cada uno de los componentes de los informes de la segunda etapa denominada **Pronóstico, Propuestas y de Zonificación**, contiene los problemas generales, el pronóstico, las propuestas particulares y la estrategia de intervención.

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
FACULTAD DE CIENCIAS DE LA TIERRA Y EL MAR  
ESCUELA DE CIENCIAS GEOGRAFICAS**

**MUNICIPALIDAD DEL CANTON DE ESCAZU**

**PLAN REGULADOR DEL CANTON DE ESCAZU**

***EQUIPO CIENTIFICO-TECNICO:***

Alfaró Rodríguez Dionisio	(Geógrafo y Economista)
Alfaro Rodríguez Luis Carlos	(Geógrafo y Sociólogo)
Arrieta Chavarría Omar	(Geógrafo)
Arroyo González Luis Nelsón	(Geógrafo físico-Geomorfólogo)
Blanco Lobo Motserrat	(Socióloga)
Hernández Ramírez Gonzalo	(Geógrafo físico)
Jankilevich Dahan Carlos Marcelo	(Arquitecto Paisajista)
Klotchkov Vladimir	(Arquitecto)
Kopper Arguedas Ligia	(Arquitecta)
Solano Mayorga Manuel Antonio	(Geógrafo especialista en SIG)
Somarribas Chavarría Leonel	(Geógrafo humano)

***ASISTENTES:***

Arriola Siu James  
Barrantes Fernández Lorena  
Flores Badilla Jesús Alberto  
León Zúñiga Amalia  
Moraga Peralta Julio  
Orias Arguedas Lidia  
Rodríguez Soto Luis Francisco  
Solórzano Marko  
Viquez Cubero Dilana  
Vargas Zeledón Francine (Secretaria)

**HEREDIA, UNA  
Diciembre, 1997**