

Mesa Técnica Multinivel

para el Desarrollo Urbano Orientado al Transporte
en el área de influencia del proyecto de **Tren Eléctrico**



¿Por qué se conforma una Mesa para el Desarrollo Urbano alrededor del Tren Eléctrico?

Tren eléctrico: un proyecto de transporte

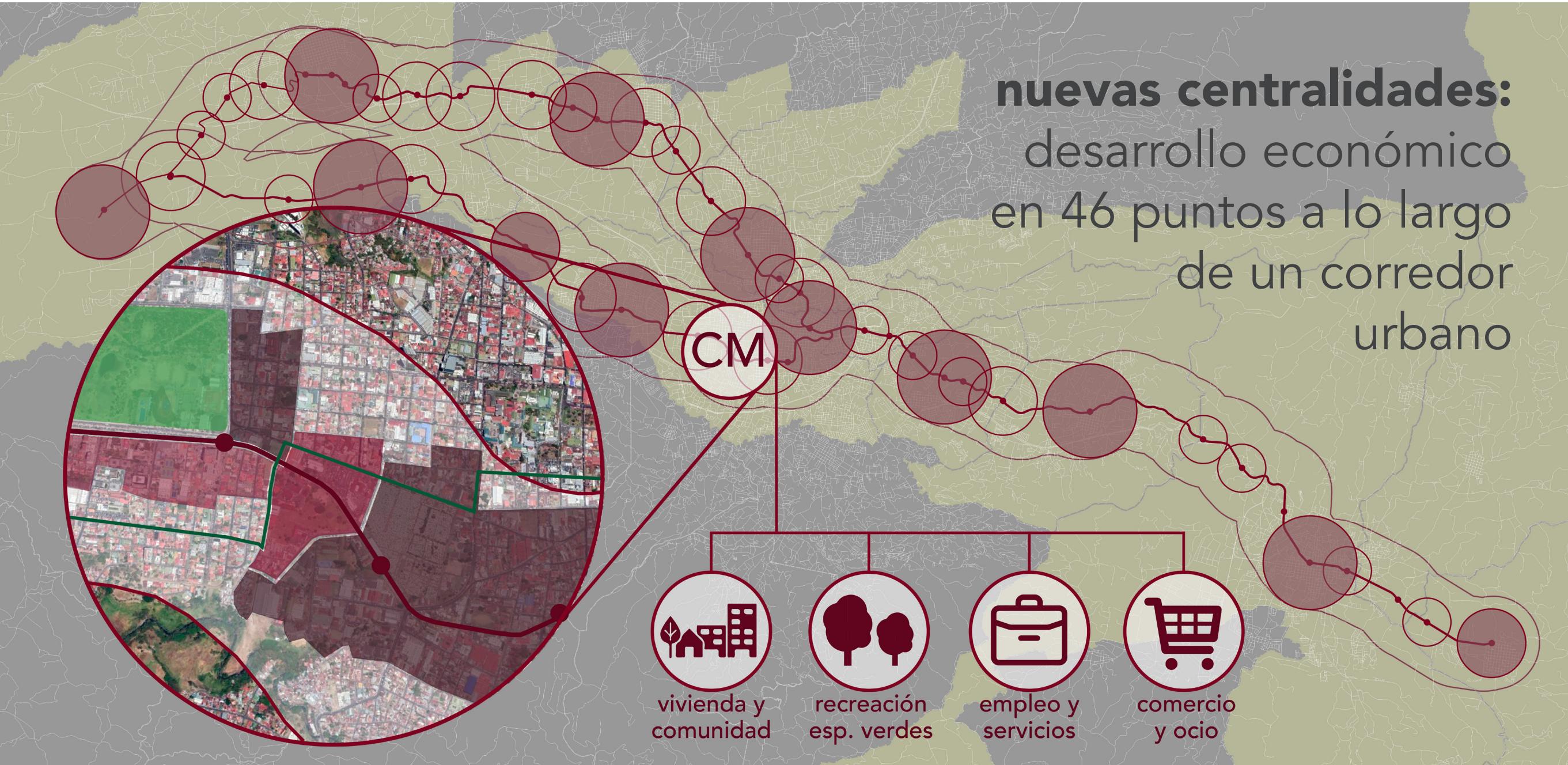


Tren eléctrico: un eje estructurante del GAM



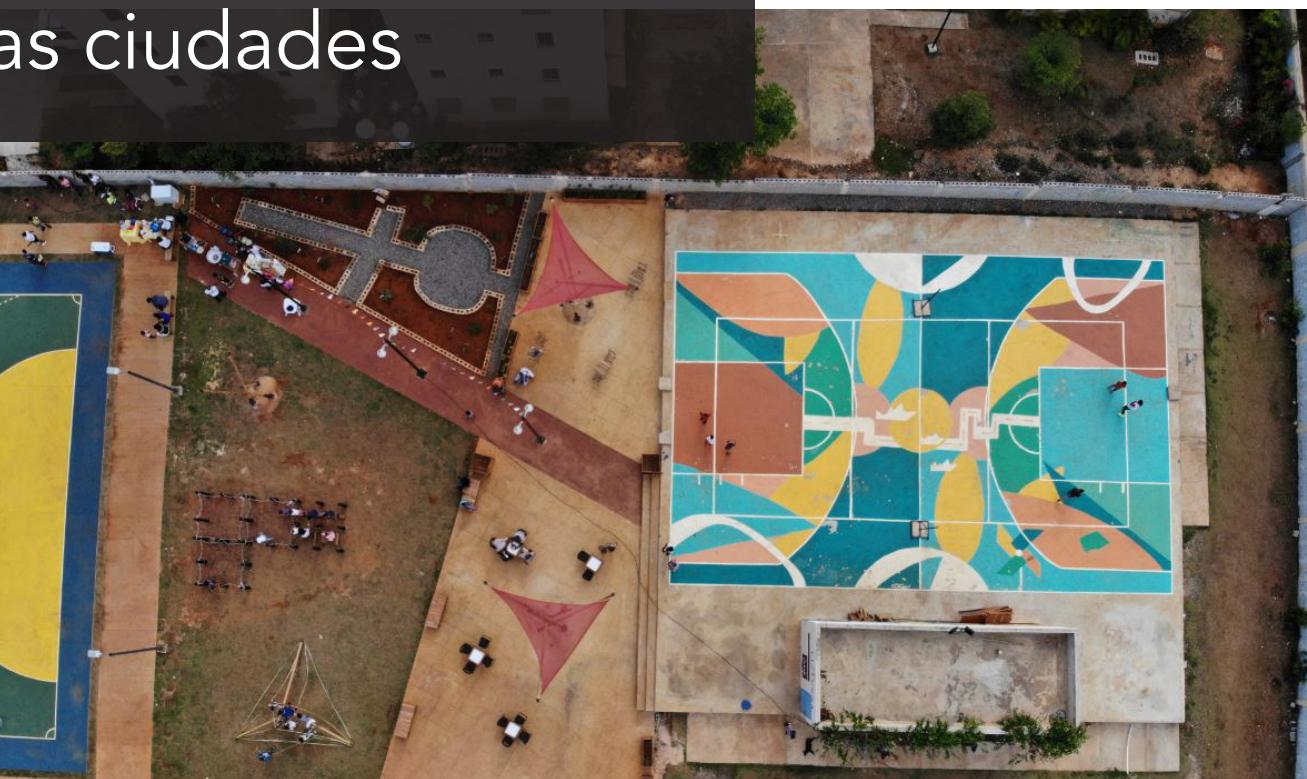
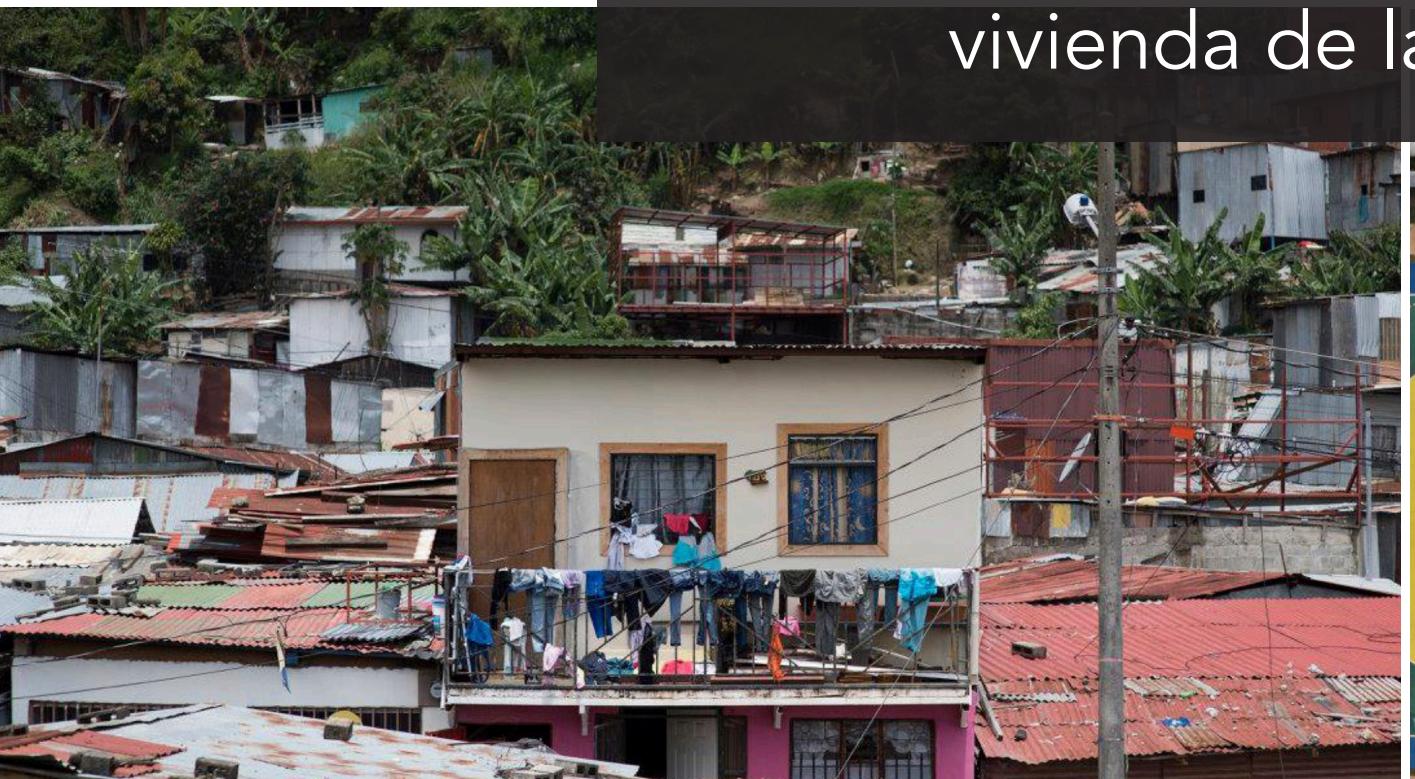
Tren eléctrico: un eje estructurante del GAM

nuevas centralidades:
desarrollo económico
en 46 puntos a lo largo
de un corredor
urbano





Mejores localizaciones para el déficit de vivienda de las ciudades

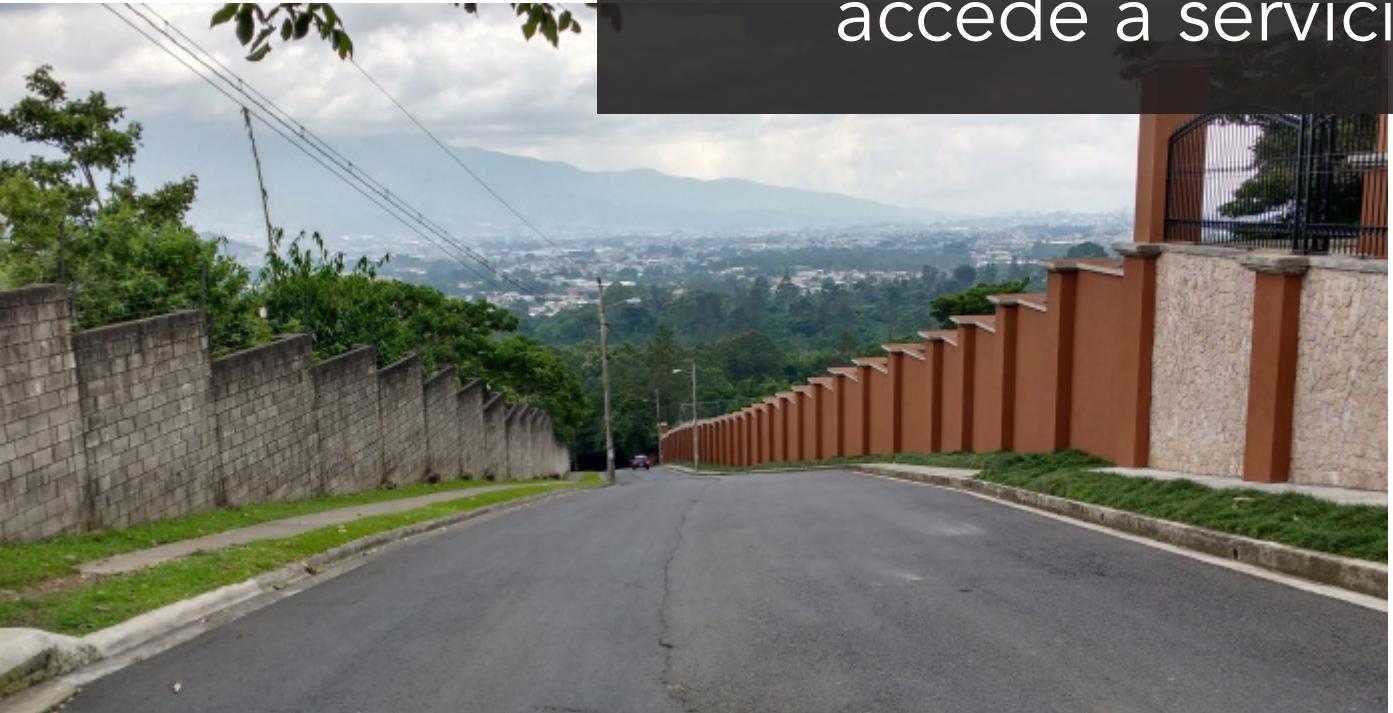




Mejores niveles de accesibilidad: caminabilidad y acceso al transporte



Vivir cerca de donde se trabaja y se
accede a servicios y recreación





Disminuir la congestión desde
ciudades más compactas y equipadas





Ciudades más seguras a partir de
la activación de sus espacios públicos





• **Ciudades más hermosas y verdes**
desde la regeneración e integración de
la naturaleza





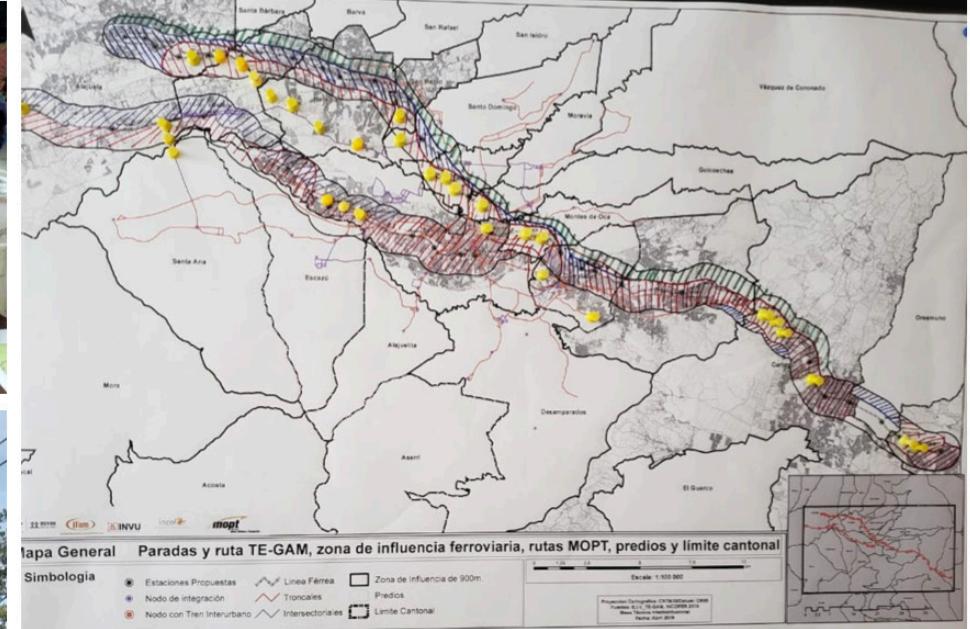
¿Cómo estamos
trabajando en esto?

municipalidades
y gobierno central

Mesa Multinivel

sesiones de trabajo
mensuales

Co-creación
desarrollo
de la visión del Plan
y sus lineamientos
(subregionales y
locales)



15 municipalidades +



Sesiones de trabajo y capacitación mensuales (desde agosto 2018)

4 capacitaciones con
el Lincoln Institute

- gestión de suelo
- desarrollo urbano
- debates jurídicos
- catastro



¿Qué se va a lograr?

Plan Subregional

VISION Y ESTRUCTURA

Desarrollado por un equipo técnico con apoyo de la Comisión Técnica y cooperación externa

Insumos locales:
mapas de RU
e instrumentos
de gestión de
suelo*

HABILITAR DESARROLLO

Desarrollados por el INVU, con apoyo de la Comisión Técnica:

- a. Cobro por edificabilidad
- b. Reajuste de terrenos
- c. Cobro de contribuciones especiales

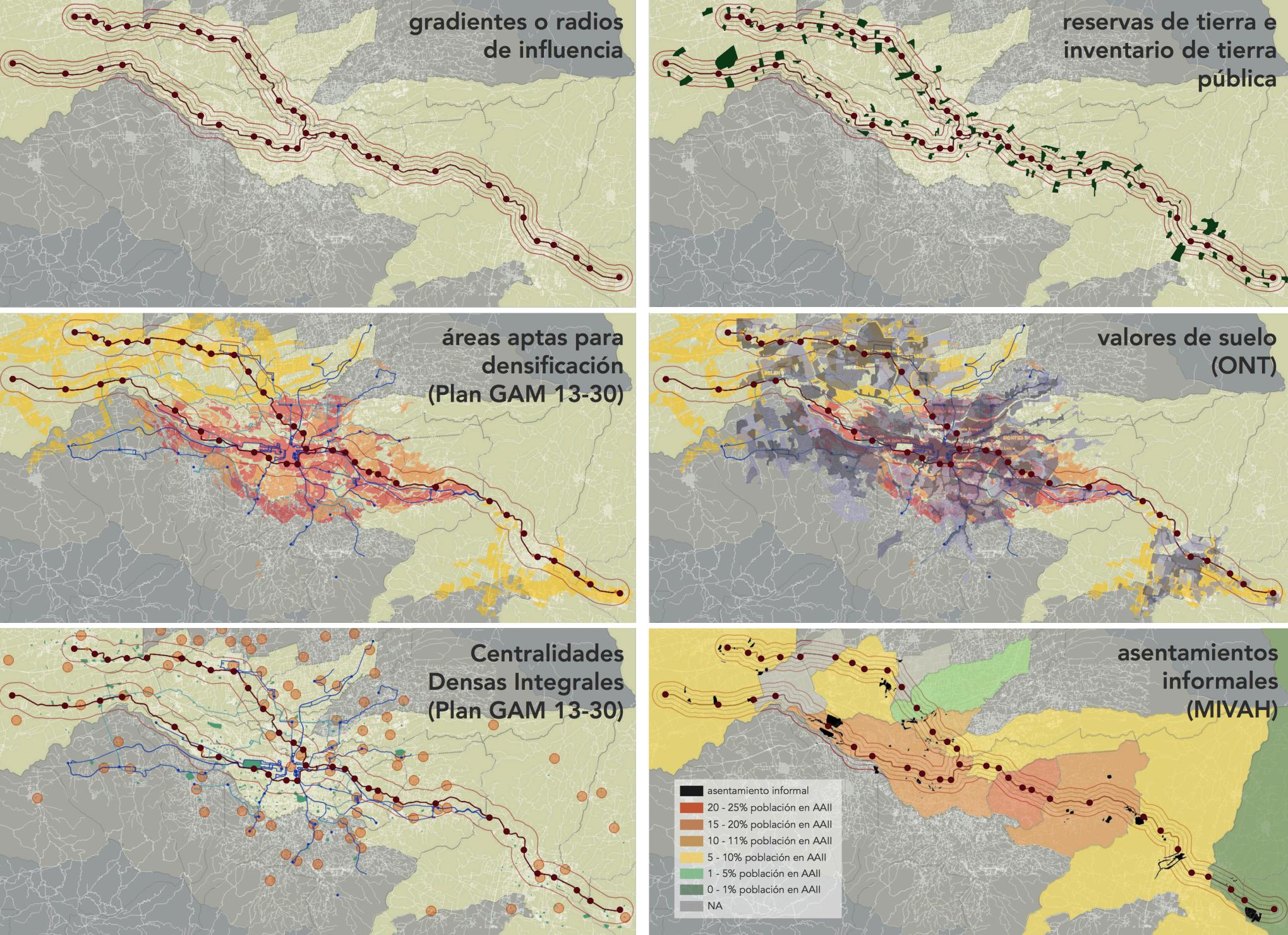
Planes Proyecto

IMPACTO TANGIBLE

Desarrollado por actores públicos y privados a partir de instrumentos municipales

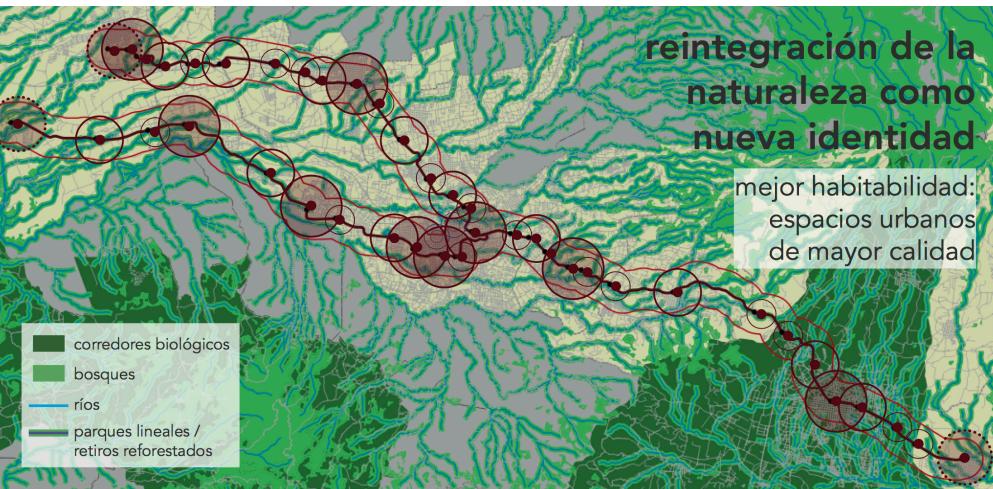
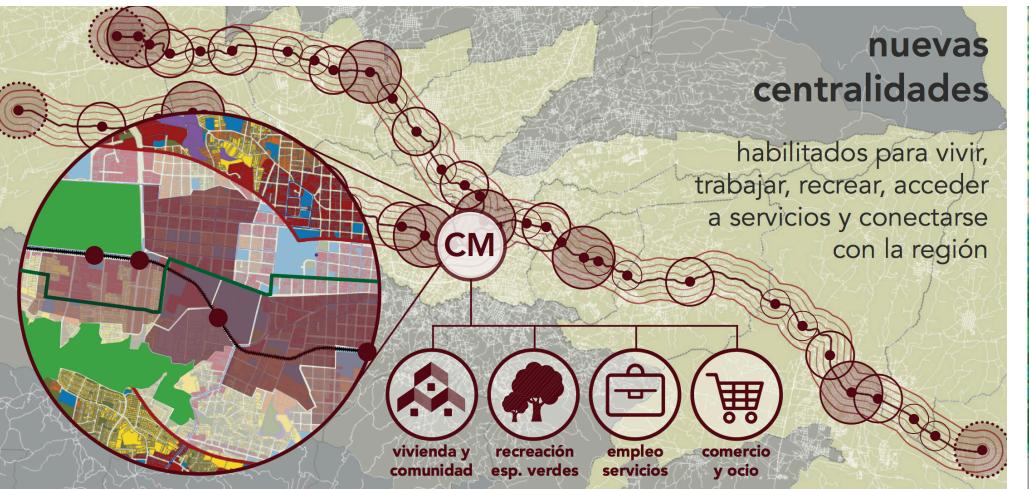
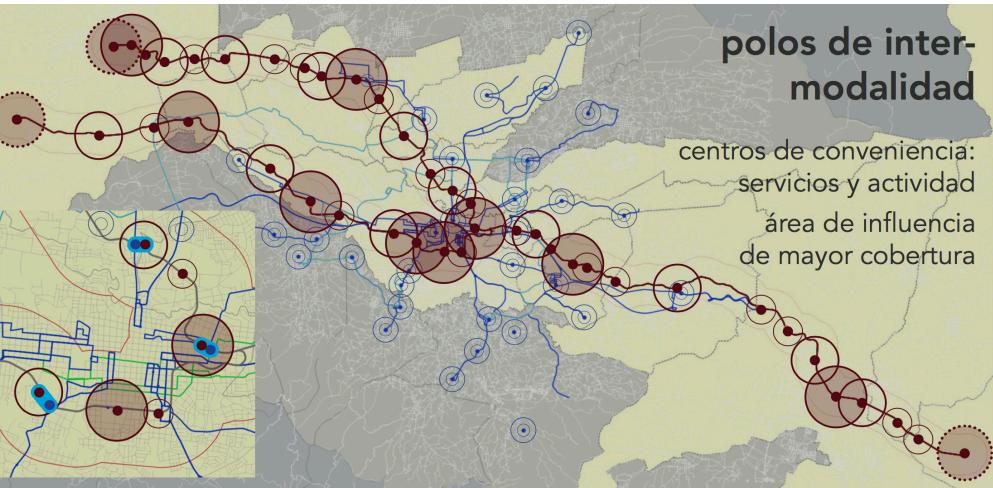
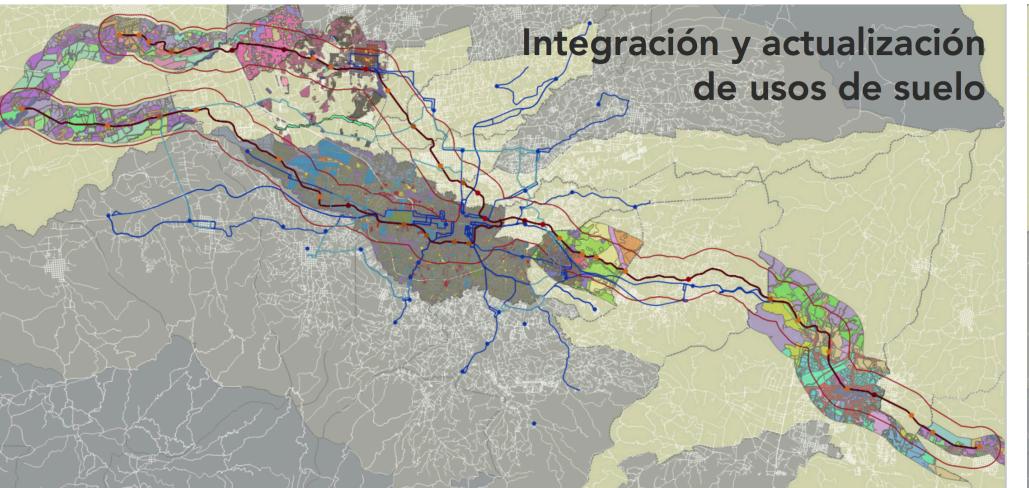
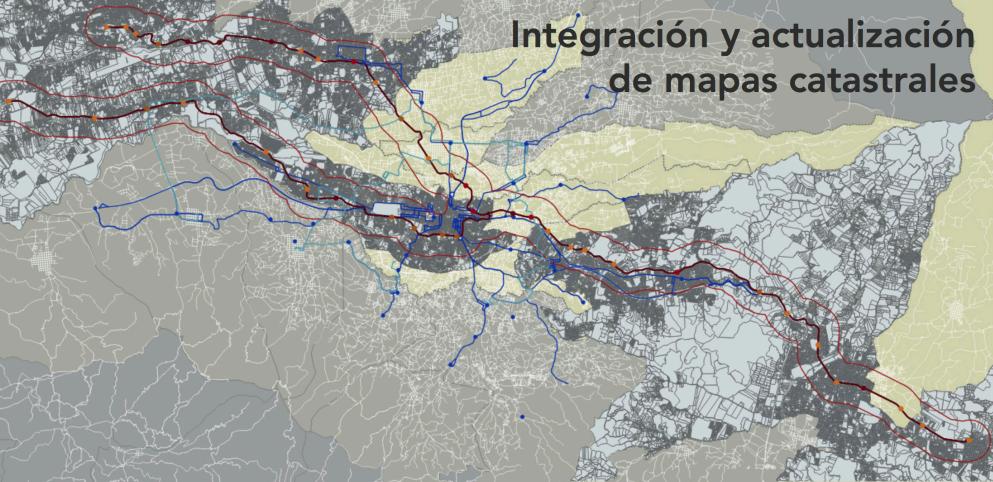
plan subregional

Levantamiento
de capas de
información



plan subregional

Levantamiento
de capas de
información



plan subregional

Revisión de normativa vigente

Cantón	Cobertura	Área	Estado	Año de aprobación	Publicación en La Gaceta	Año de modificación o actualización	Estudios Hidrogeológicos (SENARA)	Nº de Resolución	Viabilidad Ambiental (SETENA)	Nº de Resolución	Zonificación en formato digital (Shape)	Disponibilidad de Zonificación	Reglamento de Renovación Urbana	Reglamento de Construcción	Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones
San José															
San José	Cantonal	Total	Vigente	2014	Alcance N°2- Gaceta N° 29 11/02/14	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0231-2013-SETENA	Si	No	No	No	No
Goicoechea	Cantonal	Total	Vigente	2000	Gaceta N° 65 31/03/00	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0662-2010-SETENA	?	No	No	Si	Si
Montes de Oca	Cantonal	Total	Vigente	2006	Gaceta N° 165 29/08/06 Gaceta N° 89 10/05/07	2007	NO	NO	Archivado	1113-2012-SETENA	Si	Si	Si	Si	Si
Tibás	Cantonal	Total	Sin Plan Regulador	NO	NO	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0665-2010-SETENA	No	No	No	No	No
Curridabat	Cantonal	Total	Vigente	1990	Gaceta N° 215 13/11/90 Gaceta N° 197 15/10/93	1993	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0663-2010-SETENA	?	No	No	No	No
Alajuela															
Alajuela	Parcial	Todos menos Sarapiquí	Vigente	2004	Gaceta N° 182 17/09/04	NO	NO	NO	Archivado	1074-2010-SETENA	Si(Sin Validar)	Si	No	No	No
Cartago															
Cartago	Cantonal	Total	Vigente	2012	Gaceta N° 208 20/12/12	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0195-2010-SETENA	Si	Si	Si	Si	Si
Paraíso	Cantonal	Total	Vigente	2012	Gaceta N° 210 31/10/12	NO	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0197-2010-SETENA	Si	Si	Si	Si	Si
La Unión	Cantonal	Total	Vigente	1992	Gaceta N° 177 14/09/92 Gaceta N° 91 14/05/03	2003	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	2306-2008-SETENA	No(DWG)	Si	No	No	No
Oreamuno	Cantonal	Total	Vigente	1991	Gaceta N° 202 23/10/91 Gaceta N° 178 13/09/99 Gaceta N° 65 02/04/14	1999 , 2014	NO	NO	Con Viabilidad Ambiental	0196-2010-SETENA					
Heredia															
Heredia	Cantonal	Total	Sin Plan Regulador	NO	NO	NO	NO	NO	Archivado	0324-2010-SETENA	No	No	No	No	No
Santo Domingo	Cantonal	Total	Sin Plan Regulador	NO	NO	NO	NO	NO	Expediente activo con suspensión de plazo a solicitud del proponente	2411-2015-SETENA	No	No	No	No	No
Belén	Cantonal	Total	Vigente	1997	Gaceta N° 19 28/01/97 Gaceta N° 59 23/03/07	2007	Aprobado	GG-802-2016	Archivado	1720-2014-SETENA	Si(Sin Validar)	Si	No	Si	No
Flores	Cantonal	Total	Vigente	2008	Gaceta N°47 06/03/08	NO	NO	NO	En evaluación	1157-2017-SETENA	No(DWG)	No	No	No	No
San Pablo	Cantonal	Total	Sin Plan	NO	NO	NO	NO	NO	Con Viabilidad	2858-2010-	No	No	No	No	No

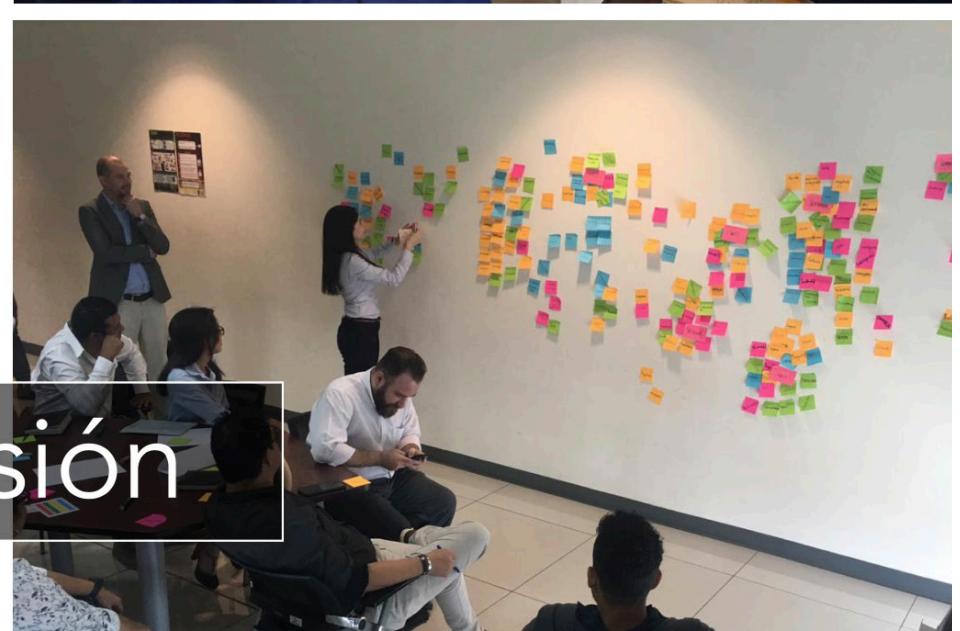
plan subregional

Revisión de normativa vigente

Cantón	Gaceta y fecha de publicación	EAE	PMA	Sigla	Zonificación		Parámetros urbanos		
					Uso del suelo	Observaciones	Densidad	Altura	Cobertura
Paraíso	Gaceta N° 210 31/10/12			ZRMAD	Zona residencial Muy Alta Densidad	Residencial Unifamiliar y Multifamiliar	222 viv / ha	12 m - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZRAD	Zona Residencial Alta Densidad	Residencial Unifamiliar y Multifamiliar	150 Viv / ha	12 m - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZRMBD	Zona Residencial de Muy Baja Densidad	Residencial Unifamiliar	25 viv / ha	16 m -5 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZCS	Zona de Comercio y Servicios	Zona especializada en comercio y servicios		11m - 3 Pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
Oreamuno	Gaceta N° 202 23/10/91 Gaceta N° 178 13/09/99 Gaceta N° 65 02/04/14			ZHAD	Zona Habitacional de Alta Densidad	Lotes de 96 a 150 metros cuadrados	AC= 3 cobertura	10m - 3 pisos	70%
				ZHMD	Zona Habitacional Mediana Densidad	Lotes de 150 a 225 metros cuadrados	AC= 3 cobertura	10m - 3 pisos	70%
				ZHBD	Zona Habitacional Baja Densidad	Lotes de 225 a 300 metros cuadrados	AC= 3 cobertura	10m - 3 pisos	70%
				ZI	Zona Industrial	Industria no contaminante			
Cartago	Gaceta N° 246 20/12/12			ZRMD	Zona Residencial de Media Densidad	Residencial Unifamiliar y Multifamiliar	108 viv / ha	11m - 3 Pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZRBD	Zona Residencial de Baja Densidad	Residencial Unifamiliar *	66 viv / ha*	7m - 2 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZM	Zona de Uso Mixto	Uso comercial, de servicios y vivienda	---	14,5 - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZIHA	Zona de Interés Histórico y Arquitectónico	Tratamiento de protección y recuperación	---	11m - 3pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZRU	Zona de Renovación Urbana	Regeneración de zonas deterioradas	---	14,5 - 4 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZPI	Zona de Uso Público Institucional	Consolidación de usos institucionales	---	11m - 3pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZRD	Zona de Uso Recreativo y Deportivo	Zonas de ocio y espacionamiento	---		Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZI	Zona de uso industrial	Concentrar actividades industriales	---	13.5 m - 3 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZP	Zona de protección	Conservación, regeneración y protección	---		Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
				ZCS	Zona de Uso comercial y de servicios	Zona especializada en comercio y servicios	---	11m - 3 pisos	Permite aumentar altura hasta 1.5 del derecho de vía por integración predial o IFA
La Unión	Gaceta N° 177 14/09/92			ZRBD	Residencial Baja Densidad	Unifamiliar y multifamiliar	36 hab / ha	2 pisos	50%
				ZRMA	Residencia Media Alta	Unifamiliar y multifamiliar	230 hab / ha	3 pisos	70%
				ZRM	Residencial Media	Unifamiliar y multifamiliar	140 hab / ha	3 pisos	60%
				ZP	Zona de protección Forestal	Uso Forestal, vivienda rural	---	---	10%
				ZECO	Zona Ecoturística	Proyectos eco turísticos	---	---	10%
				ZP	Zona de Servicios Privados	Comer y serv / Viv unifamiliar y multifamiliar	---	2-3 pisos	70%
				ZSP	Zona de Servicios Públicos	Instituciones y servicios públicos	---	2 pisos	---
Curridabat	Gaceta N° 215 13/11/90			Nucleo urbano					Permite aumentar altura (altura incentivable) al cumplir requisitos de configuración
				Urbano central					Permite aumentar altura (altura incentivable) al cumplir requisitos de configuración
Montes de Oca	Gaceta N° 165 29/08/06			---	Residencial	Uso habitacional, unifamiliar o multifamiliar	---	8m-11m 2-3 pisos	Depende del tamaño del predio
				---	Predominantemente residencial	Residencial y otros	---	8m-11m 2-3 pisos	Depende del tamaño del predio
				---	Uso Mixto	Uso mixto	---	2-14 pisos	Depende del tamaño del predio
				---	Actividades comerciales y residenciales		---	8m-17m 2-5 pisos	Depende del tamaño del predio. Se acepta 1.5 veces el derecho de vía.
				---	Uso Comercial	Permite la mayoría de usos del cantón	---	8m-17m 2-5 pisos	85% 85%
				---	Universidad	Institucional	---	---	---
				---	Escuela o colegio	Institucional	---	---	---
San José	Alcance N°2-Gaceta N° 29 11/02/14			SZCU-ZD	Zona Residencial 1	Uso residencial y complementarios	---	Según C. de Altura	Solo retiros
				ZMRC	Zona Mixta Residencial Comercial	Mezcla funcional de Residencia y Comercio	CAS según lote	Según C. de Altura	Solo retiros
				ZSIGC	Zona Servicios Institucionales	Actividades Institucionales	---	---	Solo retiros
				ZC-1	Zona Comercial 1	Corredor comercial y de servicios	CAS según lote	---	Solo retiros
				ZC-2	Zona Comercial 2	Centro del cantón de San José	CAS según lote	---	Solo retiros
				AVC	Areas Verdes y Recreativas	Parques, zonas recreativas y deportivas	---	---	---
				ZMIC	Zona Mixta Industria y Comercio	Zonas Industriales GAM en proceso de cambio	---	---	---

plan subregional

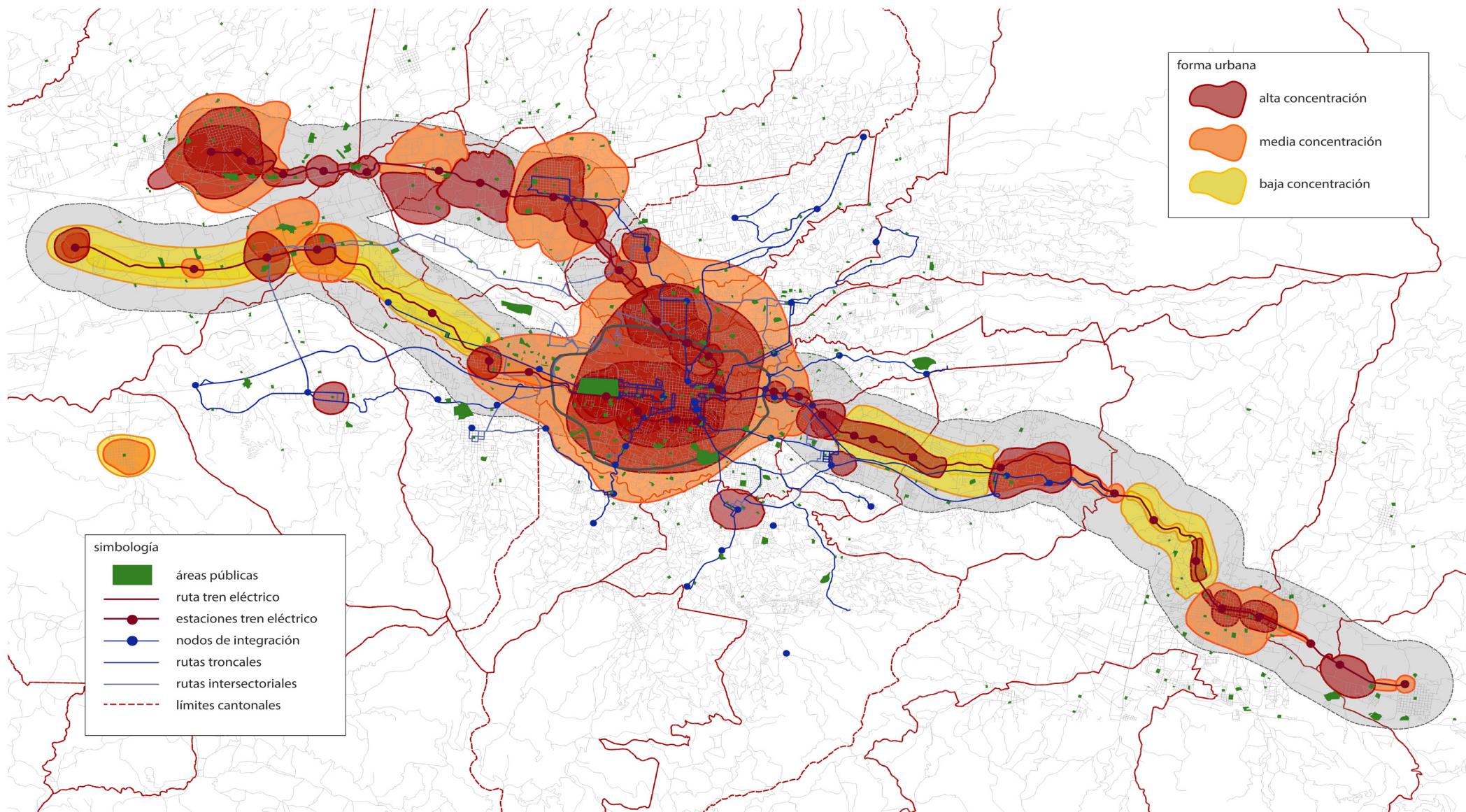
Desarrollo de
visión conjunta



plan
subregional

Desarrollo
conjunto de
conceptos
DOT

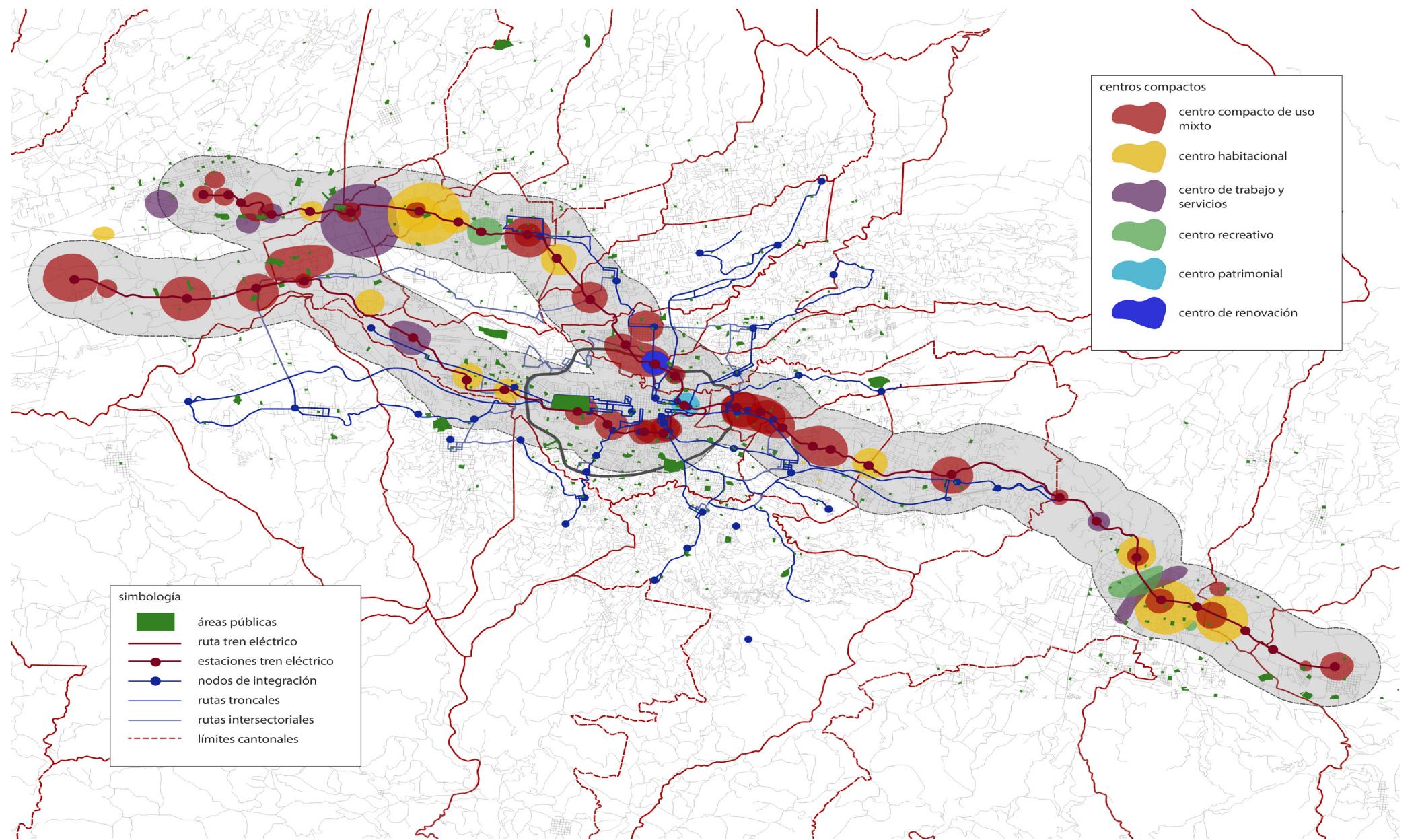
forma constructiva



plan subregional

Desarrollo
conjunto de
conceptos
DOT

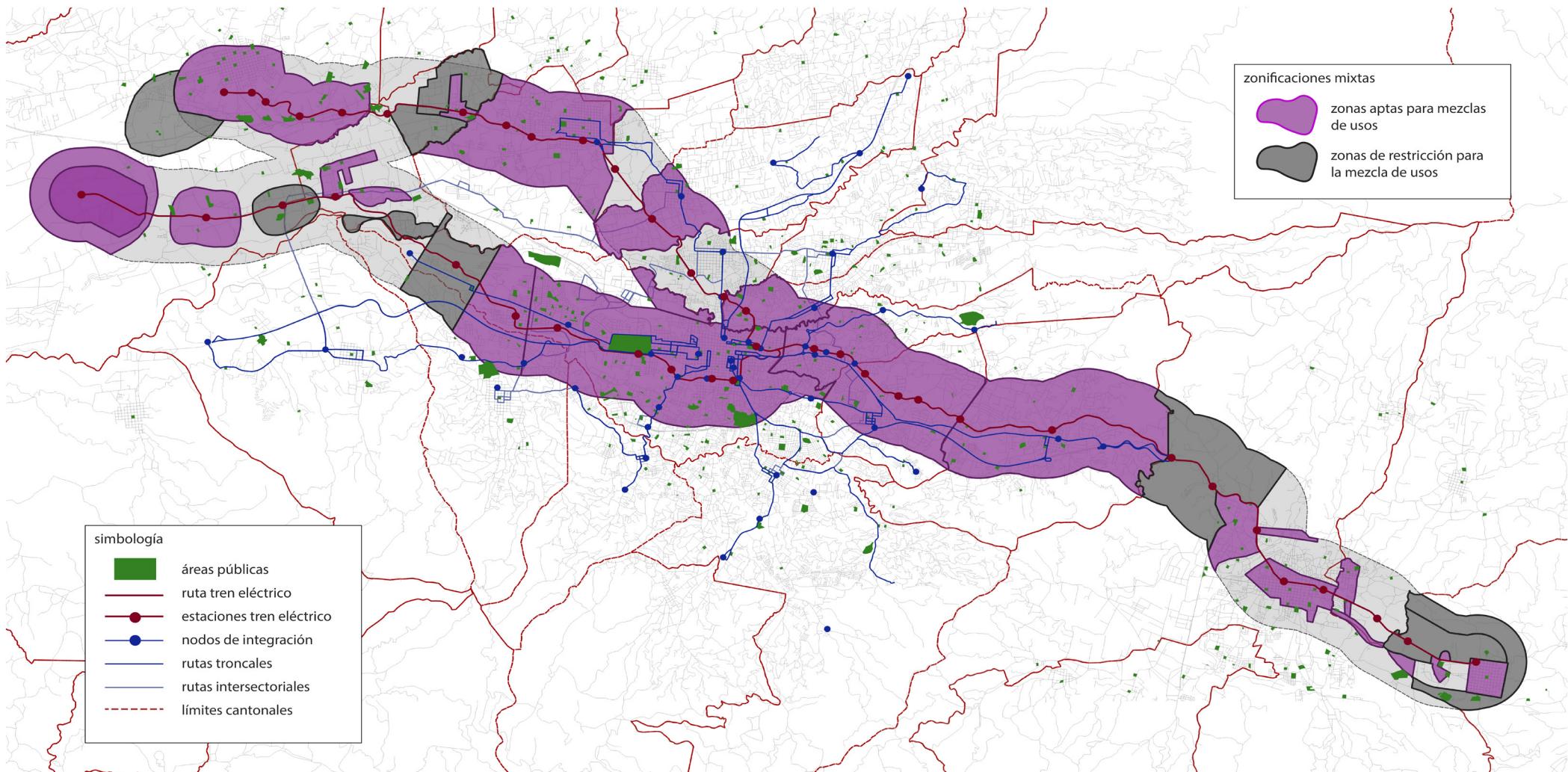
centros compactos



plan
subregional

Desarrollo
conjunto de
conceptos
DOT

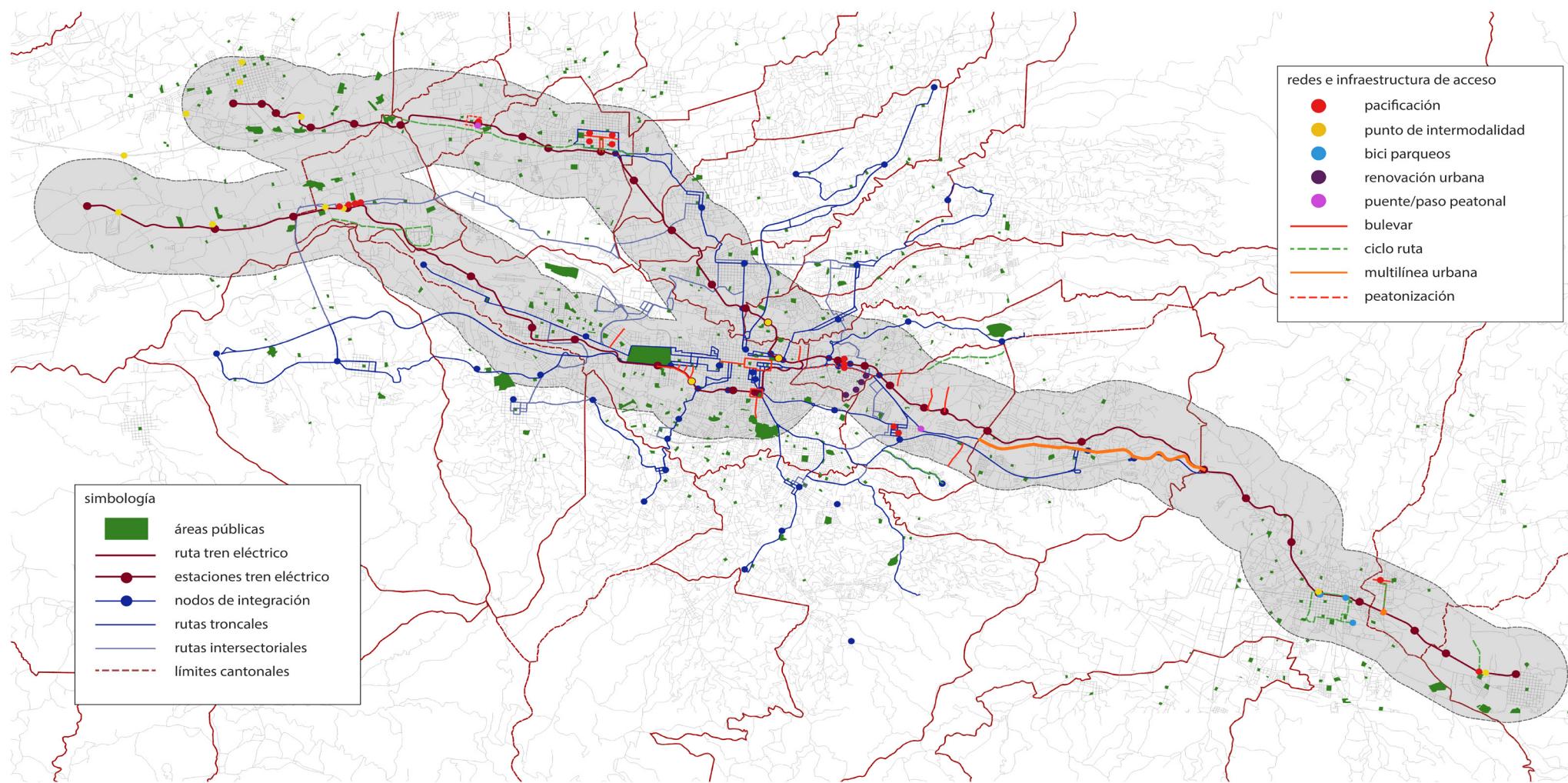
zonificaciones mixtas



plan subregional

Desarrollo
conjunto de
conceptos
DOT

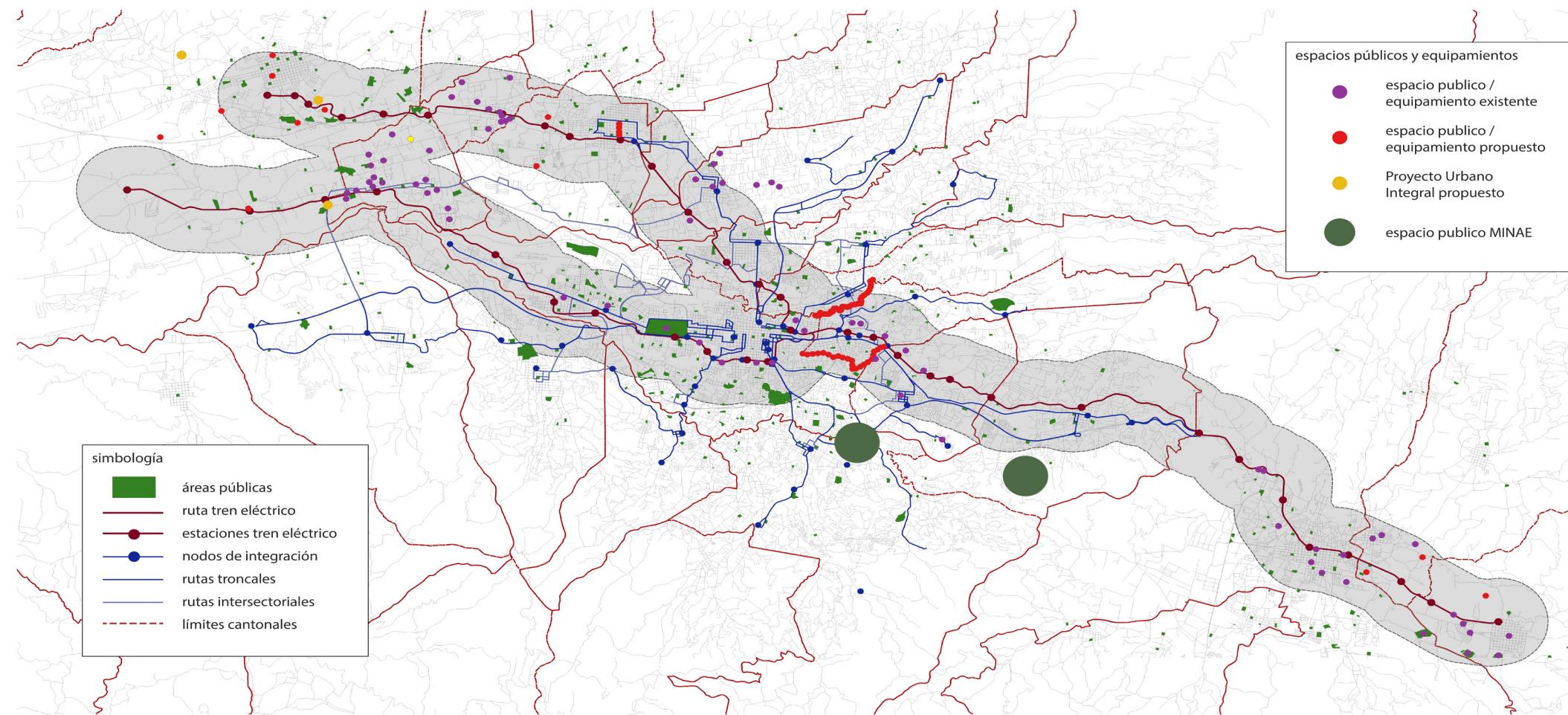
redes de accesibilidad



plan
subregional

Desarrollo
conjunto de
conceptos
DOT

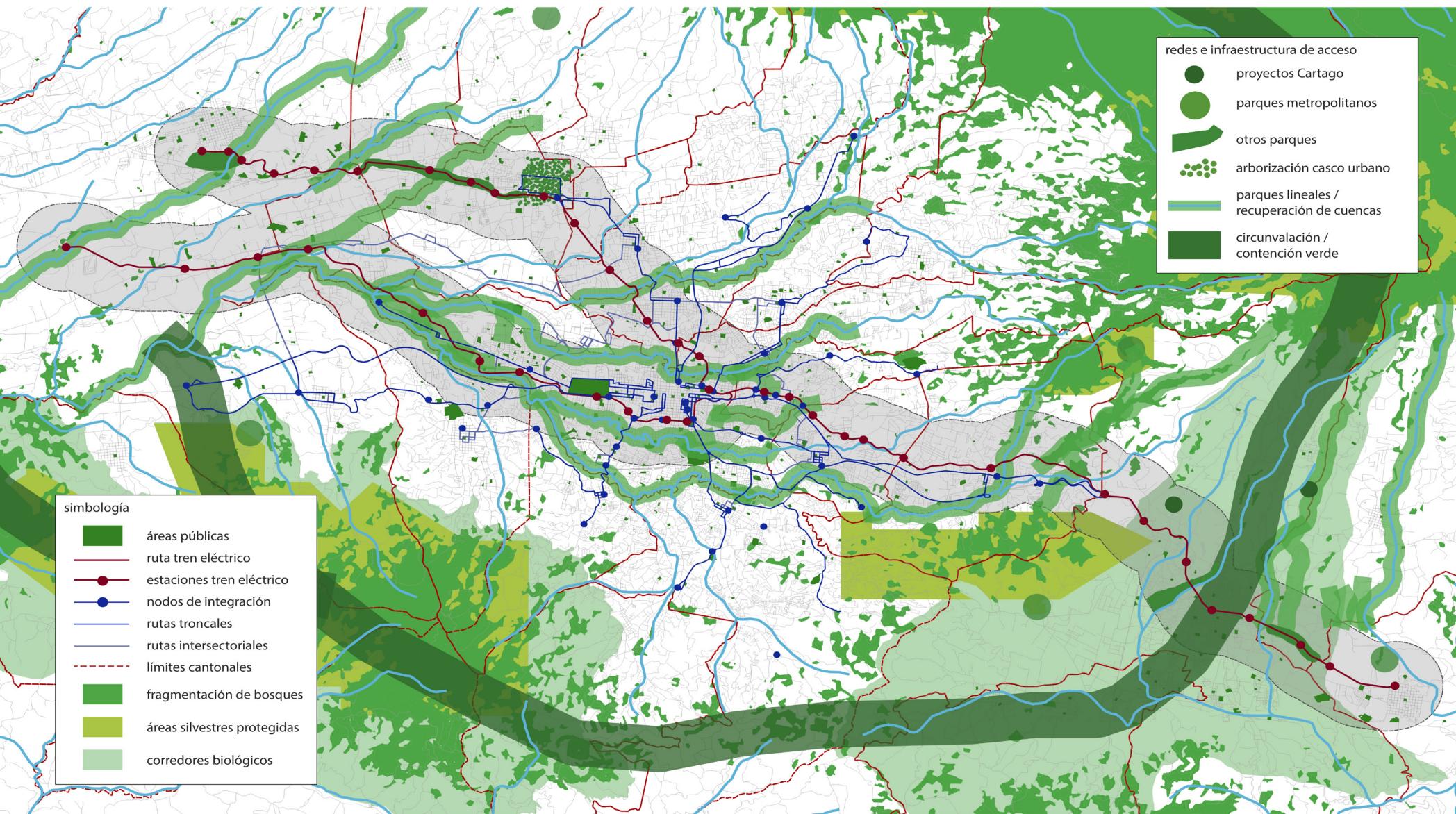
espacios públicos y equipamiento



plan subregional

Desarrollo
conjunto de
conceptos
DOT

integración y regeneración del paisaje



insumos locales

Mapeos de renovación urbana y desarrollo de instrumentos de gestión de suelo

ifam Instituto de Fomento y Asesoría Municipal **INVU** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo **MIVAH** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos **mopt** Ministerio de Obras Públicas y Transporte

Guía básica para la Implementación de Procesos de Reajuste de Terrenos -reparcelamiento- con Reparto de Cargas y Beneficios

Elaborada por:
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
Instituto de Fomento y Asesoría Municipal
Ministerio de Obras Públicas y Transporte

Imagen 10. Reparto de cargas y beneficios en suelo valorizado



Imagen 10. Reparto de cargas y beneficios en suelo valorizado

Uso	Suelo de reserva		Suelo de reparto	
	% del área construcción	Precio total	% del área construcción	Precio total
Comercio	15%	€ 30.605.474.814,95	15%	€ 13.557.184.664,17
Oficinas	11%	€ 23.260.160.859,36	10%	€ 9.218.885.571,63
Apartamentos	53%	€ 108.547.417.343,70	52%	€ 46.998.240.169,11
Parques apartamentos	17%	€ 34.278.131.792,75	19%	€ 17.353.196.370,18
Parques oficinas	4%	€ 7.345.313.955,58	4%	€ 3.253.724.319,40
Total	100%	€ 204.036.498.666,35	100%	€ 90.381.231.094,45

Tabla 14. Suelo de reserva y suelo de reparto.

La tabla 14 muestra cómo se divide el suelo generado en la operación. El total de suelo equivale a €294.417.729.860,80, este suelo es utilizado principalmente para saldar los costos del desarrollo del proyecto. Tanto el pago del costo del proyecto como el reparto de la plusvalía entre los participantes se realiza con suelo correspondiente a los 5 tipos de producto inmobiliario determinados.

Página 34



planes proyecto

Levantamiento
de iniciativas
municipales
y opciones de
financiamiento

Criterios de selección:

- madurez del proyecto
- localización
- integralidad de la propuesta
- relación costo-beneficio
- vinculación al Plan Nacional de Descarbonización

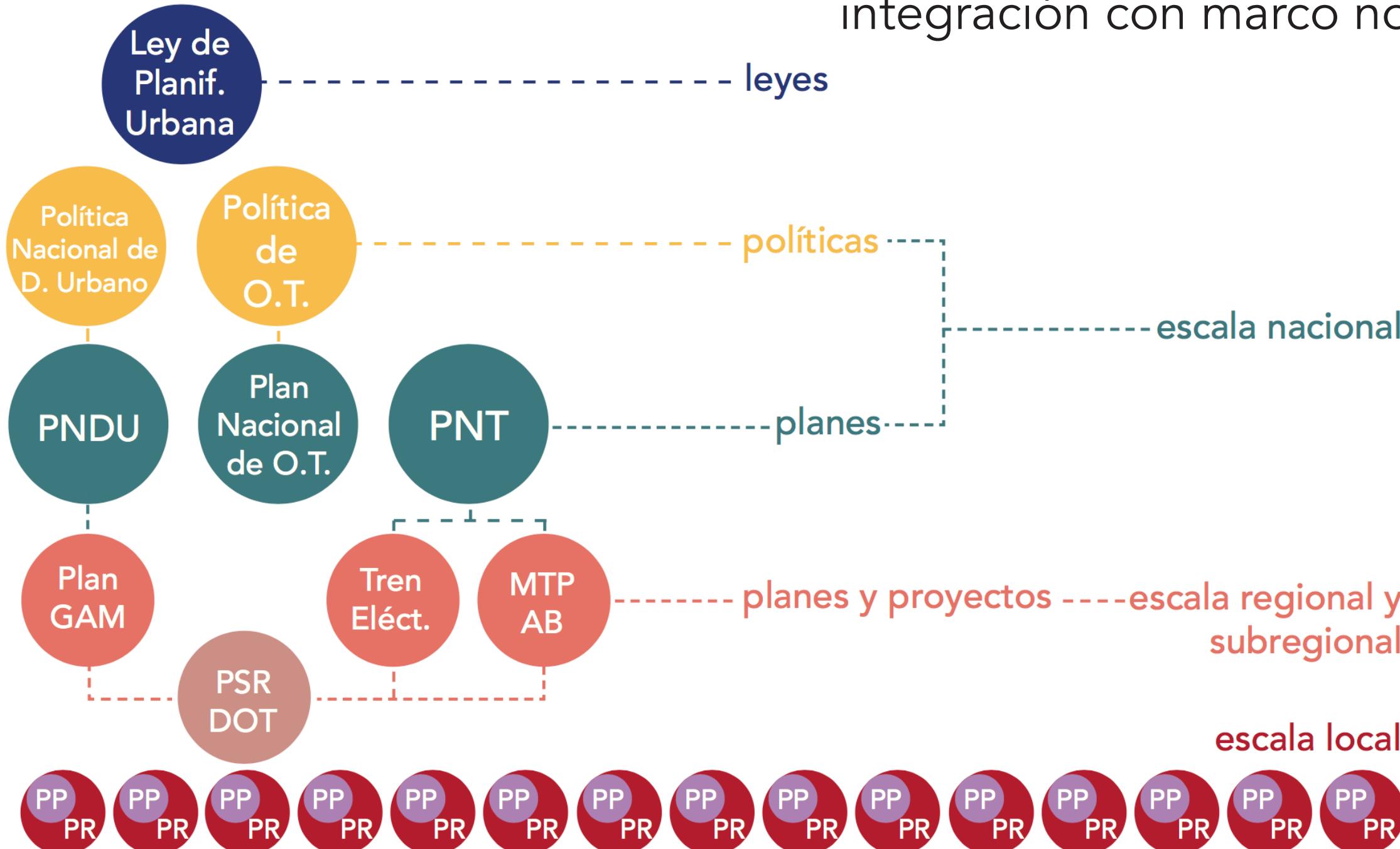


PARQUES DEL BICENTENARIO

PROYECTOS DE BONO COLECTIVO Y TRANSFERENCIAS DE CAPITAL



integración con marco normativo





¡Muchas gracias!