



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

Planes reguladores son vitales para el desarrollo sostenible de las ciudades

ProDUS UCR trabaja junto a varias municipalidades para concluir requerimientos y contar con una planificación territorial adecuada

14 FEB 2020

Ciencia y Tecnología



Un plan regulador es un proyecto cantonal en el que se incluye la organización del uso de suelo y direccionarlo para que apoye el desarrollo integral del cantón. Foto Cristian Araya.

¿Dónde se deben construir las edificaciones comerciales o residenciales para que no afecten el recurso hídrico y no exista el peligro de que se encuentren en zonas de riesgo?, ¿cómo deben idearse los accesos y salidas para que exista una red vial eficiente?, y ¿cómo mejorar la calidad de vida de las personas a partir del ordenamiento del territorio?, estas son algunas de las aristas más importantes a las que da respuesta un plan regulador y que vendrían a impulsar el progreso de los cantones y por ende del país entero.

El Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible de la Universidad de Costa Rica (ProDUS UCR) trabaja actualmente con nueve municipalidades para lograr concluir todo el proceso que conlleva la aplicación de un plan regulador.

Se trata del distrito de isla Chira y el cantón de Flores, que ya cuentan con la viabilidad ambiental de SETENA; los cantones de Alajuela y Santa Ana, cuya obtención de viabilidad ambiental se encuentra en su última fase; los cantones de San Carlos, Garabito, San Ramón y Orotina están en la fase final de elaboración; y el cantón de Goicoechea que está iniciando el proceso.

En Costa Rica, ProDUS UCR ha desarrollado planes de ordenamiento territorial para más del 25 % del territorio fuera de las áreas silvestres protegidas, convirtiendo este tipo de investigación científica en uno de los principales aportes de esta Universidad a la solución de los problemas nacionales.

Un proceso que asegura bienestar

El Ing. Jonathan Agüero Valverde, coordinador general de ProDUS UCR, indicó que **un plan regulador está constituido por una serie de etapas que inicia con el diagnóstico, en la que se señalan las fortalezas y las debilidades del cantón, se identifican las posibilidades de mejora, y se enumeran los aportes que pueden surgir.**

“Siempre se incluye la participación ciudadana dentro de la elaboración de un plan regulador, que se da tanto durante el diagnóstico como en la fase de propuestas; escuchamos a la comunidad, hacemos un proceso participativo y se conversa con la gente sobre lo que nosotros encontramos en el diagnóstico, se les pregunta qué les parece, cuáles son los principales problemas del cantón y en que puede ayudarles la **planificación territorial**, pues esto define qué se puede hacer, dónde y cómo, por ejemplo: el tamaño mínimo o máximo de un lote que se tiene permitido debido a que está o no en una zona de protección boscosa o de acuíferos. El plan regulador viene a definir cuáles usos están permitidos en una determinada zona”, describió Agüero.

Sin embargo, Agüero aclaró que **un plan regulador no va a resolver todas las problemáticas que tenga un cantón**, pues cada trabajo de planificación territorial tiene un perfil muy determinado sobre lo que sí o no se puede hacer, o sea, no va a resolver los problemas de vivienda, pero sí puede ayudar a que la localización de las casas sea mejor, además de cuáles actividades son permitidas y cuáles no.



Una de las aristas que analizan los especialistas de ProDUS UCR es el recurso hídrico, que se incluye dentro de la elaboración de los planes reguladores. Foto cortesía ProDUS UCR.

“Es muy importante poder llegar a las comunidades y comunicar claramente sobre la planificación territorial y dejar claro que siempre se va a buscar un equilibrio; existirá regulación que dejará hacer unas cosas y no se podrán hacer otras, pero es parejo para todos, tanto para la industria y el comercio como para las urbanizaciones y particulares”, reflexionó Agüero.

Entre más orden mayor confianza y crece la productividad

Durante la fase de propuestas se les plantea a las municipalidades los aspectos de **zonificación y regulación, se identifican las zonas adecuadas para el desarrollo de la industria, los proyectos residenciales y las zonas para el establecimiento del comercio o para el sector agrícola, así como las zonas de protección, etc.**

“Ahí es cuando se aterriza la propuesta del plan regulador, que es el resultado de los estudios que se hicieron en la etapa de diagnóstico. **La principal propuesta dentro de un plan regulador es la zonificación, pero también están la de fraccionamiento y la de vialidad. No se puede hacer ciudad sin hacer vialidad, pues hay que revisar muy bien la conectividad para que la ciudad sea como una red;** trabajamos muy fuerte en el aspecto vial precisamente para mejorar la conectividad y la redundancia vial de cada cantón, lo que repercute positivamente en todo el país”, manifestó Agüero.

Por su parte el Ing. Félix Zumbado Morales, investigador de ProDUS UCR, comentó que uno de los aspectos más relevantes que conlleva generar un proyecto de investigación, en

el contexto del ordenamiento territorial, es comprender que un **plan regulador es una herramienta indispensable para el sector público y privado, ya que facilita las inversiones en el cantón al ofrecer seguridad a los empresarios.**

Además, permite fomentar la inversión pública y privada por medio de herramientas como la captura de plusvalías, lo que conlleva a mejorar la calidad de vida de todas las personas que habitan un cantón.

“Si dentro de la planeación se establecen áreas con vocación para permitir los usos zonas industriales, comerciales o de servicios, entonces **el empresario interesado en invertir sabe que va a tener todas las condiciones y facilidades para que pueda desarrollar su actividad productiva de la mejor manera.** Por ejemplo, asegurando el acceso al transporte (movilidad), servicios básicos, y seguridad jurídica por compatibilidad de uso con los vecinos. **De esta forma se evitan muchos conflictos territoriales que resultan de la falta de ordenamiento territorial.** En los cantones en donde no existe un plan regulador hay inseguridad jurídica para el sector empresarial, lo que hace a esos cantones menos competitivos y atractivos para la generación de inversiones”, recalcó Zumbado.

El problema es que en Costa Rica no se ha adoptado todavía la cultura de la planificación territorial, señaló por su parte Agüero, pues en muchas de las municipalidades en donde han trabajado nunca han tenido un plan regulador.



La comunicación con las y los miembros de las comunidades es vital para poder crear un plan regulador efectivo y eficiente. Foto cortesía ProDUS UCR.

Otro de los ejes de trabajo de un plan regulador es el ambiental, que va asociado con el desarrollo sostenible (social, económico y ambiental) y que viene a fortalecer la gestión en esta temática. Un plan regulador, aseguraron ambos expertos de ProDUS UCR, es la herramienta fundamental para generar medidas que promuevan el uso sostenible de los recursos naturales de un territorio.

“Esta variable es de suma importancia pues está dirigida a complementar la legislación nacional en temas como la gestión sostenible del [recurso hídrico](#) de un cantón, la protección de las zonas de recarga acuífera, la conservación de las zonas boscosas que están fuera de los parques nacionales o áreas protegidas, así como la zona de protección de los cauces y los corredores biológicos; todo esto se debe incluir dentro de un plan regulador para poder salvaguardarlo. Hay que sumar el apartado del cambio climático, que se desarrolla dentro de las posibilidades legales de un plan regulador, y los servicios ecosistémicos, que consideran el uso de las soluciones basadas en la naturaleza”, expuso Zumbado.

Desde hace 29 años ProDUS impulsa el desarrollo sostenible a través del ordenamiento territorial, gracias a la ardua labor de profesionales en áreas como ingeniería civil, antropología, arquitectura, computación e informática, derecho, agronomía, geología, biología entre otras.

Algunas de las instituciones con las que ProDUS UCR mantiene un estrecho contacto y con las que trabaja para concretar los planes reguladores son: Secretaría Técnica Ambiental (Setena), Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Costarricense de Turismo (ICT), Comisión Nacional de Emergencias (CNE), Ministerio del Ambiente y Energía (MINAE), Instituto Geográfico Nacional (IGN), y Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

“Las municipalidades que ya tienen un plan regulador tienen una visión completamente diferente, una vez que tienen esta cultura entonces ya pueden usar esta herramienta con todo su potencial y de manera eficiente. Lo que **se debe hacer es llevar la regulación territorial a todo el país para que conozcan sobre las ventajas que esto conlleva”,** planteó Agüero.

Un plan regulador no es eterno, hay que actualizarlo constantemente, advirtió finalmente Zumbado, porque las condiciones del entorno cambian, la población pueden variar, los proyectos públicos que surjan pueden afectar la plusvalía de la zona, los proyectos inmobiliarios modifican la dinámica de un territorio, etc.

“Una vez que un plan regulador es aprobado por SETENA y el INVU, se organiza una audiencia pública y seguidamente el consejo municipal respectivo aprueba finalmente el plan. En el caso de los Planes Reguladores Costeros también se debe dar la aprobación por parte del ICT”, concluyó Zumbado.

El ordenamiento territorial forma parte de los aportes que realiza la UCR al país para mejorar la calidad de vida y sumar al desarrollo sostenible, ayudar a los cantones a atraer inversiones y promover el uso adecuado de los recursos naturales.



[Otto Salas Murillo](#)

**Periodista, Oficina de Divulgación e Información
Área de cobertura: ingenierías**

otto.salasmurillo@ucr.ac.cr



Etiquetas: produs, plan, regulador, municipalidades, cantones, ordenamiento, territorial.