

# Actualización del Plan Regulador del cantón Goicoechea



## Síntesis del Plan Regulador Actual



Elaborado por: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible ProDUS-UCR  
Para: Municipalidad de Goicoechea

**DICIEMBRE 2020**

## ÍNDICE GENERAL

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Aspectos generales .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2. Sobre el Reglamento de Zonificación .....</b>   | <b>1</b>  |
| 2.1 Del uso del suelo .....   | 3         |
| 2.2 De las restricciones urbanísticas .....   | 4         |
| 2.3 Sobre densidades y alturas.....   | 6         |
| <b>3. Sobre el Reglamento de Regulaciones Generales.....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>4. Sobre el Reglamento de Vialidad .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>5. Sobre el Reglamento de Infraestructura Urbana.....</b>                                | <b>8</b>  |
| <b>6. Sobre el Reglamento de Renovación Urbana.....</b>                                     | <b>9</b>  |
| <b>7. Sobre el Reglamento de Construcciones, Urbanizaciones y Fraccionamientos.....</b>     | <b>14</b> |
| <b>8. Análisis de cada zona establecida por el Reglamento de Zonificación..</b>             | <b>15</b> |
| 8.1 ZCE – Zona de cautela ecológica.....  | 16        |
| 8.2 ZRuA – Zona Rural Agrícola.....   | 18        |
| 8.3 Zona de falla (FALLA).....  | 20        |
| 8.4 Zona localidad de Rancho Redondo (ZRR).....   | 22        |
| 8.5 Zona de Cautela Urbana (ZCU) – Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCU-E)<br>24        |           |
| 8.6 Zona de Cautela Urbana (ZCU) – Subzona de Cautela Urbana en Áreas Densas (SZCU-AD)..... | 26        |
| 8.7 Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I) – Subzona General (SZ-G).....                 | 28        |
| 8.8 Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I) – Subzona Vistas del Valle (SZV-V)<br>30      |           |
| 8.9 Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I) – Subzona Salitrillos (SZ-SAL).....           | 32        |
| 8.10 Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP) .....  | 33        |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 8.11 | Zona Residencial Purral (ZR-Purral) .....                           | 35 |
| 8.12 | Zona Residencial Ipís (ZR-Ipís) .....                               | 37 |
| 8.13 | Zona Residencial del Alto (ZR-Alto).....                            | 39 |
| 8.14 | Zona Residencial Central (ZR-C).....                                | 41 |
| 8.15 | Zona Residencial Colonia del Río-Miraflores (ZRCo) .....            | 43 |
| 8.16 | Subzona Residencial Calle Blancos-Este (SZCB-E) .....               | 45 |
| 8.17 | Subzona Residencial Calle Blancos-Oeste (SZCB-O) .....              | 47 |
| 8.18 | Zona Residencial Borde del Boulevard (ZRBB).....                    | 49 |
| 8.19 | Zona de Renovación Urbana Independencia (ZRU-IND).....              | 51 |
| 8.20 | Zona Comercial-Residencial-Industrial (ZC-RI).....                  | 53 |
| 8.21 | Zona Distrito Financiero (ZDF).....                                 | 55 |
| 8.22 | Subzona Torres de San Francisco (SZTSF) .....                       | 57 |
| 8.23 | Subzona de Transición (SZTRT) .....                                 | 60 |
| 8.24 | Zona de Talleres (ZT) .....   | 62 |
| 8.25 | Zona de Comercio Central (ZCC) .....                                | 64 |
| 8.26 | Zona de Comercio General (ZCG).....                                 | 66 |
| 8.27 | Zona de Comercio y Servicios al Automovilista (ZCSA) .....          | 68 |
| 8.28 | Zona de Estacionamientos (ZE) .....                                 | 70 |
| 8.29 | Zona de la Corte (Z-Corte) .....                                    | 72 |
| 8.30 | Zona de Usos Público Institucionales (ZUPI).....                    | 74 |
| 8.31 | Zona Área de Renovación Urbana (ZRU).....                           | 76 |
| 8.32 | Zona de Control Especial (ZCO-ESP) .....                            | 78 |
| 8.33 | Zona Industrial de Calle Blancos (ZI-CB) .....                      | 80 |
| 8.34 | Zona Industrial de Ipís (ZI-IPÍS) - Subzona Ipís 1 (SZ-IPIS1) ..... | 82 |
| 8.35 | Zona Industrial de Ipís (ZI-IPÍS) - Subzona Ipís 2 (SZ-IPIS2) ..... | 84 |
| 8.36 | Zona Industrial de Ipís (ZI-IPÍS) - Subzona Ipís 3 (SZ-IPIS3) ..... | 86 |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>8.37</b> | <b>Industrias de Montelimar (MI-M)</b> .....         | <b>88</b> |
| <b>8.38</b> | <b>Microzona Árboles (MI-A)</b> .....                | <b>90</b> |
| <b>8.39</b> | <b>Microzona Purral (MI-P)</b> .....                 | <b>91</b> |
| <b>8.40</b> | <b>Microzona Tanques (MI-T)</b> .....                | <b>93</b> |
| <b>8.41</b> | <b>Industria Hilafiasa, en Zetillal (MI-H)</b> ..... | <b>95</b> |
| <b>8.42</b> | <b>Zona Industrial Centro (ZI-Centro)</b> .....      | <b>96</b> |
| <b>8.43</b> | <b>Zona de Cementerios (Z-CEM)</b> .....             | <b>98</b> |



## **1.1. SÍNTESIS DEL PLAN REGULADOR ACTUAL DEL CANTÓN DE GOICOECHEA**

### **1. Aspectos generales**

- El Plan Regulador vigente es del año 2000, por lo que a la fecha tiene 20 años de antigüedad. No se han realizado modificaciones en este período.
- El documento está vigente a la fecha por lo que es la herramienta de ordenamiento territorial que está disponible para los funcionarios municipales y la población. Los certificados de usos del suelo se emiten con base en las disposiciones contenidas en los diferentes reglamentos que lo componen.
- Está conformado por 6 reglamentos de desarrollo urbano. Estos son: zonificación, regulaciones generales, vialidad, infraestructura urbana, renovación urbana y un único reglamento que comprende construcciones, urbanizaciones y fraccionamientos. Casi todos los reglamentos son un complemento al de Zonificación, este es el que contiene los temas más críticos del Plan Regulador.
- Incluye un único mapa de zonificación a nivel cantonal, el cual contiene una simbología con una gama de colores bastante amplia, cuyos colores corresponden con una zona específica. Además de la cuadrícula de coordenadas y la escala gráfica, no presenta información cartográfica complementaria.

### **2. Sobre el Reglamento de Zonificación**

- Como se mencionó anteriormente, se complementa con un plano de zonificación general que abarca la totalidad del territorio del cantón. Cuenta con 5 capítulos, estos son: Establecimiento del reglamento, Disposiciones previas, Regulaciones por zonas, Zonas industriales y Disposiciones finales.
- De acuerdo con el contenido expuesto en el reglamento, este surge de la necesidad de reglamentar los usos del suelo en el cantón. Algunos de sus objetivos principales, definidos en el Capítulo I – Establecimiento del reglamento, son:
  - Definir usos del suelo.
  - Definir requisitos urbanísticos para segregaciones, construcciones, elementos de obra menor, infraestructura urbana y otros.
  - Definir requisitos de sanidad ambiental cuando el Ministerio de Salud no lo contemple.
  - Proteger las fuentes de agua y vegetación en las partes altas del cantón.
  - Evitar la impermeabilización de las superficies.
  - Evitar la urbanización de terrenos poco aptos para su desarrollo.
  - Generar centros a escala barrial mediante el establecimiento de comercios, servicios y equipamientos.

- Orientar las inversiones municipales en infraestructura en sitios donde se pretenda consolidar nuevos asentamientos.
  - Lograr un equilibrio entre las áreas construidas y aquellas libres de edificaciones.
- El Capítulo II – Disposiciones previas incluye la definición de términos. Estas se deben mejorar o actualizar dado que algunas son confusas y tienden a ser redundantes. Algunas definiciones incluyen restricciones urbanísticas mientras que en otras hay una definición dentro de otra. Algunos términos hacen referencia a lo mismo. Por ejemplo: facilidades comunales y equipamiento comunitario, o cobertura y superficie pavimentada.
- En el Capítulo II, también se presentan algunos procedimientos y trámites. Sobresalen los siguientes puntos de interés:
- Cuando se trata de construcciones en altura de cuatro o más pisos, se solicita un anteproyecto para ser valorado por Ingeniería Municipal. Pero, en muy pocas zonas, se permite construir 4 o más pisos, además, se considera conveniente la presentación de anteproyectos aun cuando no tengan 4 niveles.
  - En aquellas zonas con vocación ecológica y de protección, en una franja de 50 metros del río Torres, hacia Goicoechea, se requiere presentar un anteproyecto con un inventario forestal, curvas de nivel, huella de la edificación, entre otros requisitos. Se desconoce si estos requisitos son solicitados actualmente y con qué grado de exigencia. Además, en este tipo de disposiciones es necesario precisar la ubicación geográfica, para que la aplicación de la norma sea más efectiva.
  - En lotes no conformes (menores al mínimo a segregarse) hay disposiciones distintas por zona, en cuanto a la posibilidad de construir. En zonas como las residenciales y de cautela ecológica se puede construir según los requisitos de la zona. En zonas como las comerciales y de servicios (como la zona Torres de San Francisco) es ineludible la reunión de fincas para construir más de 2 pisos y hasta 10 pisos (es lo máximo). Un lote no conforme puede destinarse a un uso permitido o condicional que no implique construcción. (artículo 4, inciso 8). Al respecto, se considera que la reunión de fincas en esta zona aumenta las posibilidades constructivas de cualquier obra, sin embargo, si una finca desea comercializarse de manera individual, las posibilidades constructivas son muy limitadas (solo reparar o remodelar).
  - Se incluye una alternativa de regulación cuando el límite de una zona divide un lote; está supeditado a si la zona es urbanizada o no, y la decisión de a cuál zona pertenece la toma la Municipalidad. En cualquier caso, los lotes segregados no pueden tener menor área que el mínimo definido en cada zona, lo cual es lo recomendable. Al respecto, los restos de finca también deben cumplir con los tamaños mínimos definidos, lo cual no se especifica en el Reglamento.
  - La lista de usos general se toma del INVU y se dividen en 5 categorías: residencial, comercios y servicios, público- institucional, industria y áreas verdes. Se trata de lista de usos muy general, que podría mejorarse sustancialmente.
- El Capítulo III – Regulaciones por zonas hace referencia a las regulaciones por cada una de las zonas establecidas. Así, cada zona es un artículo que, en general, contiene

una descripción, usos permitidos, condicionales, no conformes y prohibidos, y los requisitos urbanísticos, como tamaño mínimo de lote, frente mínimo, alturas, retiros, coberturas, entre otros. En la sección 8 de este documento se presenta una ficha que sintetiza cada zona en cuanto a usos del suelo, y un cuadro que presenta los datos de las restricciones urbanísticas de este Plan Regulador.

## 2.1 Del uso del suelo

- En general, sobre la zonificación se puede afirmar que hay mucha diversidad de zonas, y las diferencias y similitudes entre ellas, en cuanto a regulaciones y usos del suelo, son confusas. Así, algunas zonas son sumamente específicas en cuanto a usos (como, por ejemplo, Zona de Talleres, Zona de Estacionamientos y Zona de Comercio y Servicios al Automovilista), mientras que otras son muy generales (por ejemplo, Zona Comercial Residencial Industrial). Teóricamente, la ciudad debe entenderse como un sistema, cuyas partes se complementan entre sí, por lo que una zonificación de este tipo resulta en un escenario disperso y discontinuo.
- El uso residencial es muy disperso en algunos sectores y los usos mixtos no se están logrando. Tampoco existen transiciones adecuadas, por ejemplo, de las zonas industriales hacia las zonas residenciales. En apariencia, la zonificación parece haberse realizado a escala distrital y no cantonal, por ejemplo, hay zonas residenciales para cada distrito (por ejemplo, Zona Residencial Ipís y Zona Residencial Purral).
- Existe una zona específica llamada “Zona de Estacionamientos” con la cual se pretende dar solución a la problemática del estacionamiento sobre las vías. El objetivo de esta zona es: “...dotar al área central de Guadalupe de la posibilidad de estacionar automóviles en puntos estratégicos en torno a la misma.” Sin embargo, en la realidad esta zona no cumple con su finalidad, siendo que los vehículos se estacionan en otros sitios, generando una problemática a nivel cantonal, especialmente en las zonas urbanas con mayor desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

Además el establecimiento de este tipo de zonas por parte del plan regulador impone dificultades al mercado. Se considera que el crear zonas para estacionamientos, por ejemplo, no debería ser una responsabilidad de la Municipalidad. En contraposición a este planteamiento, debe permitirse que los estacionamientos se construyan en cualquier parte y regular ciertas características de estos. La Municipalidad puede tener el rol de fomentar la construcción de estacionamientos y reprimir activamente a los vehículos mal estacionados.

- De manera general, se considera que este Plan Regulador refuerza la protección de las partes altas del cantón, lo cual es favorable para la preservación de los recursos ecológicos, hídricos y paisajísticos. También, se percibe la intención de preservar las zonas de protección de los ríos urbanos, inclusive se plantea el desarrollo de un proyecto específico llamado “Rescate del río Torres”, el cual se describe con mayor detalle en el Reglamento de Infraestructura Urbana.
- Se definen dos zonas de control especial ubicadas en el distrito de Purral, las cuales están asociadas a cuerpos de agua (Río Purral y Quebrada Mozotal) y quedan claramente definidas en el plano de zonificación. Pero, además de éstas, se incluyen



otras zonas inundables, de deslizamiento, cementerios (sus ampliaciones y nuevos cementerios), áreas que corresponden al derecho de vías nacionales y las que corresponden al área de influencia de los oleoductos y de las líneas de alta tensión, las cuales no se ubican con facilidad en el mapa.

- Las zonas industriales son varias y están muy dispersas en el territorio. Cabe decir que la ubicación de estas zonas debe ser bien estudiada debido a los posibles impactos que generan este tipo de actividades, según el tipo de industria. Así, se visualizan zonas industriales de gran tamaño, como la de Calle Blancos, y otras pequeñas y aisladas, como la Microzona Industrial Miraflores o Microzona Industrial Árboles. Aunado a lo interior, tampoco existen zonas de amortiguamiento.
- Hay subzonas que no se visualizan individualmente en el mapa de zonificación, es decir, en el mapa no se visualiza la subzona, solo la zona. Por ejemplo, la Subzona General (SZ-G) que es parte de la Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I).
- Adicionalmente, los límites entre las zonas son poco claros. Especialmente, en muchos casos las zonas no se adaptan a los límites catastrales de las propiedades que se encuentran en el borde de la zona, lo que genera la existencia de predios categorizados parcialmente en distintas zonas, y consecuentemente la dificultad para decidir las restricciones urbanísticas que aplican.

## **2.2 De las restricciones urbanísticas**

- En la sección 8 de este documento se presenta, además de la síntesis de cada zona, un resumen de los requisitos urbanísticos por zona.
- Lo más importante es que las densidades sugeridas en este Plan Regulador son muy altas y que los lotes de 60 metros cuadrados que menciona son muy inconvenientes para cualquier ciudad.
- En las zonas residenciales el valor predominante en cuanto a tamaños de lote a nivel de regulación es de 300 m<sup>2</sup> (Mata de Plátano y Colonia del Río- Miraflores), aunque también se observan valores de 225 m<sup>2</sup> (El Alto y sectores nuevos de Purral). Destacan las zonas residenciales de Ipís y Purral, en donde el tamaño de lote mínimo varía de si se trata de un sector nuevo (varía de 225 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup>) o consolidado (150 m<sup>2</sup>). Los tamaños más pequeños permitidos se dan en la Zona Residencial Sector Central y son de 120 m<sup>2</sup>. Por su parte, los de mayor tamaño se permiten en la Zona Residencial Borde del Boulevard con 800 m<sup>2</sup>.
- Los sectores considerados “nuevos” son nuevas urbanizaciones y los “consolidados” son aquéllos donde ya existen segregaciones, usualmente menores a 150 m<sup>2</sup>, como Los Cuadros.
- Existen variaciones importantes de una zona a otra en cuanto a sus restricciones urbanísticas. Por ejemplo, en la Zona Comercial General se permiten tamaños mínimos de lote de 400 m<sup>2</sup> con frente mínimos de 10 m, pero en la Subzona Torres de San Francisco, ubicada a la par en lo que corresponde con el sector de San Francisco, el área mínima es de 800 m<sup>2</sup> con frentes de 20 m. Al generalizar la situación expuesta anteriormente, se produce una mayor fragmentación de la ciudad, falta de equidad (las oportunidades no son las mismas para todos, aunque

estén a la par) y no hay centros urbanos específicos (hay mucha dispersión de actividades comerciales y de servicios).

– Particularmente, sobre la altura de las edificaciones se menciona lo siguiente (copia textual):

- *“Cuando se limita el área de piso y no la altura, el diseñador tiene más libertad para expresar su voluntad de forma o expresión estética que cuando se le limita la altura. Con este Reglamento la Municipalidad quiere limitar lo menos posible la creación del artista, y con la limitación del área de piso puede regular en la mayoría de los casos la densidad de población y la intensidad de uso de un terreno, y por ende de una zona.”*

Esto sucede en la mayoría de las zonas residenciales e industriales. Hay casos donde no se especifica el área máxima de piso ni la altura, como la Zona Rural Agrícola y algunas zonas industriales como las ubicadas en Calle Blancos y en Ipís.

- *“Los efectos o impactos sobre el entorno son más importantes para justificar límites a la altura de edificación. Por eso en las zonas céntricas (Distrito Financiero, Torres de San Francisco, Comercio Central) sí se establece altura máxima de edificación, previendo el peligro de congestionar las vías por el flujo de salida de automóviles, las tuberías de alimentación y de descarga, las complicaciones de atender un incendio, y otras razones de esta naturaleza.”*

En las zonas mencionadas las alturas permitidas son: en el Distrito Financiero, 7 pisos; en Torres de San Francisco, 10 pisos; y en Comercio Central, 51 m (considerando niveles de 3 m, se estaría hablando de 17 pisos aproximadamente). En estas zonas céntricas, el tamaño de algunos lotes, al no cumplir con los mínimos establecidos, dificulta el desarrollo en altura, lo cual en muchos casos resulta contradictorio. Queda claro entonces que las restricciones deben ser coherentes entre sí, de manera que se incentive el desarrollo urbano ordenado.

Adicionalmente, de forma general, se determina que en las zonas industriales no se especifican alturas, y que en las zonas rurales y de cautela ecológica las alturas varían entre 2 a 3 pisos.

- *“En otras zonas, donde no median razones especiales, se indica como límite de altura máxima lo que fija el Reglamento de Construcciones, una y media vez en derecho de vía de la calle mayor que enfrente.”*

Si bien el asunto de las alturas es un tema funcional más que estético, en beneficio de la ciudad, en este Plan Regulador está bastante indefinido, dejando grandes vacíos, ya que en algunos casos está supeditado a otras variables, que tampoco son claras, o bien, no se definen del todo, siendo que rige la normativa nacional. La realidad del cantón muestra mayormente alturas medias entre 2 y 4 pisos en zonas comerciales y de servicios.

– En cuanto a la profundidad (sótanos) de las edificaciones, estos se regulan de forma muy general. Específicamente, se plantea la posibilidad en la zona Torres de San Francisco, en vista de las expectativas del desarrollo en altura que se pensó para este sector (recordar que se permiten hasta 10 pisos). Aunque se insinúa la importancia de proteger las capas freáticas superiores, las disposiciones no van más allá. Se habla de

excluir el área de sótanos como área máxima de piso y de eximirlos de cumplir con retiros, siendo que rige el derecho de vía de la vía frente a la obra.

- Se destaca que, en urbanizaciones consolidadas, en caso de ampliaciones o remodelaciones, se solicitan nuevos alineamientos, lo cual impide muchas veces la realización de las obras.

### 2.3 Sobre densidades y alturas

- Sobre las densidades, el Reglamento incluye la siguiente información. En general, los sectores, en cuanto a su ubicación geográfica, son ambiguos y no hay un insumo que la indique. Además, se considera pertinente regular las ciudades con otros criterios, como los de forma (tamaños y alturas) y la disponibilidad de infraestructura, por ejemplo.

| La Densidad por sectores: |          |   |
|---------------------------|----------|---|
| -                         | Sector 1 | San Fransisco 67 hab/Ha.                    |
| -                         | Sector 2 | Calle Blancos 214 hab/Ha.                   |
| -                         | Sector 3 | Sector Central de Guadalupe 122 hab/Ha.     |
| -                         | Sector 4 | El Alto 96 hab/Ha.                          |
| -                         | Sector 5 | Ipís 145 hab/Ha.                            |
| -                         | Sector 6 | Purral 66 hab/Ha.                           |
| -                         | Sector 7 | Mata de Platano 35 hab/Ha.                  |
| -                         | Sector 8 | Sector Estefania-Vistas de Valle 24 hab/Ha. |
| -                         | Sector 9 | Sector del Este (Rancho Redondo) 3 hab/Ha.  |

• Los sectores no corresponden exactamente a los distritos.

Estas son densidades muy normales y aceptables en nuestro contexto nacional.

|                   | Hab/Ha.   | Lote m2              |
|-------------------|-----------|----------------------|
| BAJA DENSIDAD     | 1-69      | 5500 – 438           |
| MEDIA DENSIDAD    | 70-249    | 438 – 121            |
| ALTA DENSIDAD     | 250-499   | 121 - 61             |
| MUY ALTA DENSIDAD | 500 O más | 60 y multifamiliares |

**Figura 1-1 Densidades definidas en el Plan Regulador actual de Goicoechea**

- Las mayores densidades presentadas en la figura anterior son excesivamente altas y no son convenientes para la realidad costarricense, así como los tamaños de lote cercanos a los 60 m<sup>2</sup>, escenario que implica un mayor desarrollo de áreas verdes difícil de satisfacer. Es importante destacar que aunque la figura menciona tamaños de lotes tan bajos como 60 m<sup>2</sup>, el tamaño mínimo en la zonificación es de 120 m<sup>2</sup>, lo cual muestra la inconsistencia entre la figura y el resto de la zonificación. Evidentemente, tamaños mínimos de 120 m<sup>2</sup> son mucho más razonables para la ciudad.
- Las densidades planteadas en la figura se pueden lograr con un enorme hacinamiento si las construcciones son de uno o dos niveles, con la alternativa de edificios altos puede ser posible alcanzar estos parámetros, pero con un costo elevado, y se dificulta al considerar que muchos edificios involucran usos comerciales parcialmente, por lo que no necesariamente aumentan la densidad.

### 3. Sobre el Reglamento de Regulaciones Generales

- Este Reglamento viene a complementar el de Zonificación en cuanto a usos y requisitos. Su objetivo es “...normar los requisitos o condiciones generales aplicables a todas o casi todas las zonas del Plan Regulador e indicar algunas provisiones específicas para ciertos usos, en razón de su importancia, peligrosidad, o riesgo.” Cuenta con 16 artículos.
- Contiene especificaciones para usos como los sitios de reunión pública. También, se refiere a temas como las verjas y las tapias, y se definen tipologías en función de materiales y configuraciones varias. Otros temas incluidos son: instalaciones provisorias; recepción de obras o fiscalización (procedimientos varían levemente dependiendo del tipo de obra, a saber: obras individuales menores, urbanizaciones, condominios, proyectos de adecuación de los cañones de los ríos, obras de ornato, arborización, tala de árboles, obras de infraestructura de otras dependencias del Estado y facilidades comunales); limitaciones a prácticas agropecuarias (en lo referido al uso de agroquímicos no recomendables) y a prácticas culturales (como “piques”, conciertos públicos, entre otras); tala de árboles (según distintos fines como construcción o explotación comercial); reforestación (como actividad agroforestal, con fines paisajísticos y en antejardines y espacios públicos) y áreas verdes.
- Con respecto a áreas verdes, llama particularmente la atención lo siguiente (artículo 12, inciso 2): “La Municipalidad preparará, durante el primer año del período de Gobierno Local, un plan de expansión o incremento de las áreas verdes que se apoyará en el Plano de Facilidades Comunales, y programará su ejecución durante los tres restantes años del período.” Lo anterior traería beneficios al cantón en cuanto a la expansión de las áreas verdes, pero no se refleja en la realidad física del cantón.
- Se especifica el tema de cesión de áreas públicas según artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Se extrae lo siguiente:
  - Todo el cantón se considera "Distrito Urbano" que no es lo mismo que área urbana o cuadrante urbano.
  - El cuadrante urbano o cuadrante de la ciudad está formado por los distritos de Guadalupe, San Francisco y Calle Blancos.
  - Área previamente urbanizada son todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente realizada, aprobada y registrada. Son los distritos de Guadalupe, San Francisco y Calle Blancos completos más las porciones de áreas correspondientes a las urbanizaciones y fraccionamientos debidamente registrados de Mata de Plátano, Ipís, Purrál y Rancho Redondo.
  - Los fraccionamientos que se dan en áreas que no están calificadas como previamente urbanizadas deberá ceder el 10% del área a fraccionar. Toda nueva urbanización que se dé en el territorio del cantón ha de ceder las áreas públicas.

- Los proyectos de conjuntos residenciales multifamiliares que se den en cualquier lugar del territorio del cantón han de ceder el 20% de su área total a desarrollar en calidad de áreas públicas.
  - Los condominios residenciales que se hacen en un lote preexistente no habiendo apertura de vías públicas exteriores, vale decir, no habiendo urbanización, también están sujetos a lo dispuesto en el párrafo anterior, sólo que el área a ceder no será pública pero sí común a los condóminos.
  - La Municipalidad llevará un registro en el Departamento de Catastro de las áreas públicas cedidas.
- Los rótulos se abordan en este Reglamento mencionando menciona pautas muy básicas para su implementación. Se hace referencia a un Reglamento específico para rotulación.

#### **4. Sobre el Reglamento de Vialidad**

- El objetivo de este Reglamento es normar el trazo de las vías en relación con el uso de los terrenos y edificios en su jurisdicción. Se hace referencia a un mapa de vialidad, pero no se encontró.
- El documento es pequeño y muy general (12 artículos), sin caer en especificidades sobre diseño vial, seguridad vial, movilidad peatonal, facilidades para transporte público, estacionamientos, entre otros temas que se consideran técnicamente importantes de incluir en una normativa de este tipo.
- Contiene los derechos de vía a nivel cantonal y nacional. En cuanto a vías nacionales se reconocen los derechos de vías del anillo periférico, de la circunvalación, de la ruta 218 y de la carretera Braulio Carrillo. Se habla también de retiros y alineamientos.

#### **5. Sobre el Reglamento de Infraestructura Urbana**

- El objetivo de este Reglamento consiste en regular las obras de infraestructura y servicios básicos en función del crecimiento urbano estimado. Son 10 artículos.
- Incluye disposiciones para el manejo de aguas industriales, al respecto se dice que *“...la Municipalidad gestionará, y en su caso hará una red independiente de colectores de aguas servidas industriales para la zona industrial CALLE BLANCOS, para la zona industrial IPÍS, y para la zona industrial CENTRO, conjuntamente con una planta de tratamiento de aguas servidas industriales para cada una de las redes independientes. El efluente descargará a la red pluvial, con su correspondiente monitoreo, control e informe, y en ningún caso a la red de aguas servidas domiciliarias.”*
- Asimismo, se aborda el tema de los rellenos sanitarios de manera muy general en cuanto a su ubicación, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos, entre otros aspectos, incluyendo la clasificación, reciclaje y centros de acopio.
- Sobre las aguas servidas, se acata lo dispuesto por el AYA, en el sentido de ajustarse al sistema de alcantarillado sanitario metropolitano. Sí se enfatiza el requerimiento de no descargar las aguas pluviales a la red sanitaria.

- Se describe un proyecto conocido como “Rescate del Río Torres” el cual establece *“...un régimen de control adicional para todo el cañón en los primeros 50 metros medidos a partir de la ribera promedio del Río, incluso sobre las edificaciones existentes y los terrenos de las zonas colindantes.”* Su finalidad es lograr un parque lineal de recreación pasiva. El plazo dado en el Reglamento para la elaboración y socialización de este proyecto con los gobiernos locales es de 4 años, pero se desconoce si fue realizado.

## 6. Sobre el Reglamento de Renovación Urbana

- A nivel general, el reglamento en cuestión plantea 3 tipos de programas de renovación en distintas zonas, los cuales corresponden al desarrollo de infraestructura para transporte público, la consolidación de núcleos urbanos y mezcla de usos en asentamientos existentes, así como intervenciones para creación de espacio público, áreas recreativas y mejoramiento en la vialidad.
- De la totalidad de propuestas formuladas en ese momento, ninguna llegó a ejecutarse propiamente en las zonas respectivas, sin embargo, actualmente se mantiene la necesidad por ampliar la oferta de espacios recreativos públicos en el centro de Guadalupe. Por su parte, el resto de las propuestas no son aplicables en el contexto actual, debido a que el entorno físico-espacial del cantón cambió considerablemente o bien, los proyectos de transporte previstos no se ejecutaron.
- Es importante indicar que dicho reglamento refleja algunos errores de implementación, como el desconocimiento del periodo de vigencia de 5 años para las restricciones por concepto de renovación, establecido por el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana; así como la falta de mecanismos claros que permitan gestionar entre la municipalidad y propietarios, la realización por parte de los particulares, de los procesos de renovación deseados.
- A continuación, se exponen los aspectos analizados en cada zona de renovación que presenta el reglamento actual, para su valoración dentro del proceso de actualización del Plan Regulador:
  - La zona de renovación **ZRU1** fue definida para adecuar la infraestructura necesaria capaz de permitir el paso de un posible pre-metro o ferrocarril metropolitano. Dicha propuesta consideraba la modificación de las rasantes en las intersecciones de los puentes, para solventar los pasos a nivel del ferrocarril. Actualmente existe en desarrollo una propuesta de Tren Eléctrico de Pasajeros por parte del Gobierno Central, el cual contempla utilizar el derecho de vía de la línea ferroviaria existente, la cual coincide con la zona de renovación mencionada, en el sector del actual paso del tren interurbano (ver figura 1-2).

La planificación ante el potencial desarrollo del tren metropolitano puede apoyarse en la estrategia razonable de permitir alturas mayores en zonas realmente impactadas como los son las estaciones del tren, sin oponerse a la filosofía del plan regulador.

- La zona de renovación **ZRU2** se destinó para conformar un punto de entronque entre el paso de un posible metro o tren subterráneo desde Coronado hasta la estación

actual del Atlántico, y el ferrocarril metropolitano descrito en el punto anterior. Actualmente no existe en desarrollo ningún proyecto de tren subterráneo como el previsto por dicha zona de renovación (ver figura 1-2).

- La zona de renovación **ZRU3** se propuso como medida para atender el congestionamiento vial producido en la esquina del Centro Comercial de Guadalupe. La intención en esta zona consistió en habilitar una vía pública a través de la cuadra señalada, para lo cual resultaba necesario la expropiación de terrenos en el interior de dicha cuadra, mismos que actualmente se encuentran completamente construidos (ver figura 1-2).



**Figura 1-2 Ubicación de las Zonas de Renovación Urbana 1, 2 y 3 en el Plan Regulador actual de Goicoechea**

- Las zonas **ZRU 4,5,6** corresponden a proyectos para dotación de área verde y espacio público dentro de la zona central de Guadalupe. Estas pretendían formar un corredor que conectara el Parque Centenario, el Parque Central y la zona de intervención en la escuela Pilar Jiménez, junto con regulaciones para renovar las fachadas de las construcciones que rodean dicha zona (ver figura 1-3).

La idea de crear un corredor que conecte importantes espacios públicos en la zona central es valiosa por cuanto busca consolidar un sistema de espacios públicos que mejore la calidad de la ciudad, al mismo tiempo que genera condiciones de identidad físico-espacial a nivel de la trama urbana. Por este motivo se considera valorar específicamente la vía propuesta a transformar como parque lineal, ya que atraviesa importantes vías de tránsito vehicular, sin embargo, su ubicación con respecto a nodos de actividad en el centro es relevante.

Además, de acuerdo con los mapas 1.4-1, 1.4-2 y 1.4-3 del documento Diagnóstico para la actualización del Plan Regulador de Goicoechea, existe la necesidad de

ampliar la oferta de áreas verdes y espacios públicos (tipo parques o bulevar) dentro de la zona central de Guadalupe (sector 1 y 2), San Francisco y Calle Blancos (sector 1 y 3), de manera que pueda mejorarse la calidad del espacio urbano en términos de actividad comercial, recreación, paisaje y climatización. Por lo que la implementación de propuestas de renovación similares a la indicada, se considerarán para los sectores mencionados.

- La zona de renovación **ZRU7** tenía la finalidad de crear un hito en el cruce entre Guadalupe y Moravia mediante la construcción de una obra concreta (obelisco, fuente, estatua, etc.), junto con una intervención arquitectónica de su entorno, con lo cual se marcará un punto de transición hacia la zona central de Guadalupe. Además planteaba una iniciativa de recalificación de vías nacionales, con la que pretendía que el MOPT cediera la potestad sobre la carretera principal de Guadalupe a la Municipalidad de Goicoechea (ver figura 1-3).

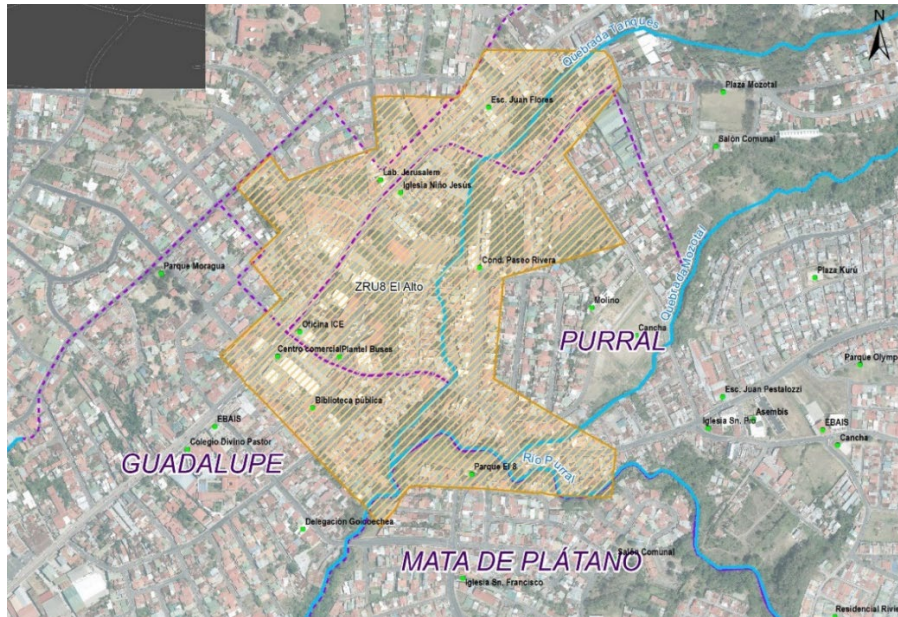


**Figura 1-3 Ubicación de las Zonas de Renovación Urbana 4, 5, 6 y 7 en el Plan Regulador actual de Goicoechea**

- La zona de renovación **ZRU8** pretendía consolidar un nodo urbano en términos de servicios, trabajo, salud, educación, transporte, equipamiento y vialidad, principalmente. Asociado a esta zona de intervención, en la parte alta de El Alto se cambian algunas propuestas viales y la demarcación de una Zona de Control Especial severa, debido a problemáticas existentes con las quebradas de la zona y la generación de un área inundable. Sin embargo esta zona de control mencionada es externa a la delimitación del área de renovación, para efectos de la normativa aplicable.



- Es importante destacar que, actualmente la zona central de Guadalupe representa un nodo urbano altamente consolidado en términos de servicios, comercio, trabajo, educación, salud y transporte, y que además posee una gran cercanía con el sector de El Alto, por lo que la distancia entre ambas zonas no representa gran diferencia para mantener el proyecto de consolidar un núcleo urbano en El Alto (ver figura 1-4).



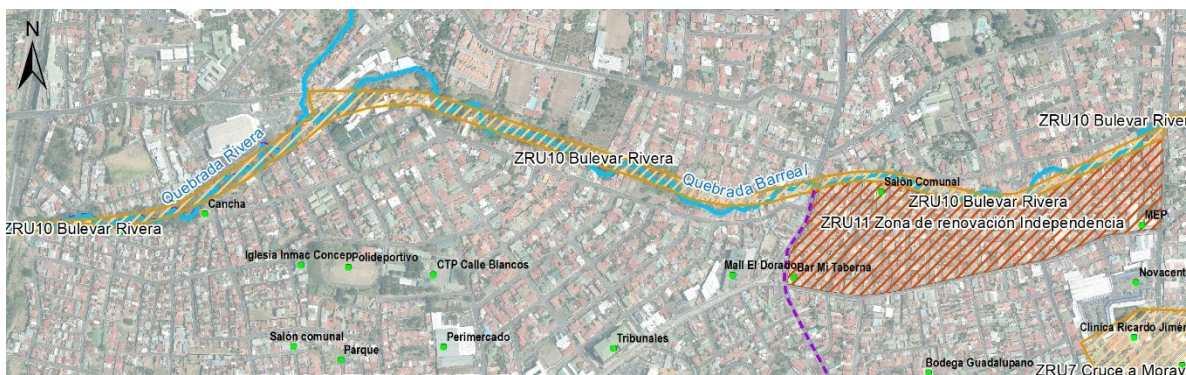
**Figura 1-4 Ubicación de la Zona de Renovación Urbana 8 en el Plan Regulador actual de Goicoechea**

- La zona de renovación **ZRU9** buscó fomentar la presencia de servicios y comercios especializados que complementarían el uso residencial existente en dicha área. También pretendía rescatar el parque longitudinal propuesto por el INVU, que en ese momento estaba siendo invadido, de manera que rehabilitara la conexión existente entre el nodo de la escuela Roberto Cantillano y el nodo del colegio Salvador Umaña.
- Como parte del programa descrito, también se pretendía que la industria Hilafiasa se trasladara hacia la zona industrial de Ipés, para lo cual se consignó el área que ocupa dicha industria como uso no conforme.
- Actualmente la necesidad identificada por mayor presencia de servicios para la zona residencial se encuentra atendida, aunque si se considera relevante proponer la renovación de las áreas verdes del parque longitudinal existente (ver figura 1.5).



**Figura 1-5 Ubicación de las Zonas de Renovación Urbana 9 en el Plan Regulador actual de Goicoechea**

- La zona de renovación **ZRU 10** se propuso para cautelar el uso del boulevard planteado sobre el margen de las quebradas Barreal y Rivera, y con esto evitar que se emplazaran edificios caros dentro de la zona, que imposibilitaran realizar el proyecto. En dicha zona se pretendían realizar obras de equipamiento urbano y siembra de vegetación a lo largo de las quebradas.
- Actualmente sobre la zona demarcada se encuentran numerosas construcciones de uso habitacional y comercial, por lo que los terrenos desocupados para lograr la consolidación de un boulevard son escasos y separados entre sí (ver figura 1-6).
- Por su parte, la zona de renovación **ZRU11** tenía la intención de consolidar un área residencial de alta densidad, que permitía la construcción de edificios multifamiliares de varios pisos junto con los equipamientos de servicios, comercios y facilidades correspondientes. Su objetivo principal era corregir un problema de salud y riesgo al rectificar el cauce de la quebrada Barreal y construir el boulevard descrito anteriormente, así como resolver la reubicación de las personas afectadas por las expropiaciones de dichas áreas al margen de la quebrada.
- Debido a que la realización del proyecto de boulevard no resulta viable si se considera que existe un gran número de terrenos consolidados que requerirían ser expropiados (como se indicó en el párrafo tras anterior), la justificación para la densificación habitacional de la zona **ZRU11** se ve directamente afectada para poder mantenerse como propuesta de renovación (ver figura 1-6).



**Figura 1-6 Ubicación de las Zonas de Renovación Urbana 10 y 11 en el Plan Regulador actual de Goicoechea**

## **7. Sobre el Reglamento de Construcciones, Urbanizaciones y Fraccionamientos**

- Este Reglamento surgió como un complemento al Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, y de Construcciones existentes a nivel nacional. Cabe mencionar que ambos documentos han sido actualizados recientemente por lo que este contexto es inútil. Cuenta con 8 artículos.
- En cuanto a fraccionamientos, solamente se hace referencia al Reglamento de Zonificación para determinar las regulaciones de cada zona en donde se encuentren los lotes a segregar. Además, se procura minimizar cualquier impacto ambiental y respetar la ampliación vial de acuerdo con los derechos de vía.
- Sobre urbanizaciones, existía la intención de la Municipalidad por urbanizar o promover la urbanización, de la totalidad de terrenos urbanos aptos para hacerlo, para lo cual se debería cumplir con la presentación y aprobación de un anteproyecto.
- Sobre construcciones, solamente se hace referencia al Reglamentos de Zonificación en cuanto a los requisitos a cumplir en cada zona.

## **8. Análisis de cada zona establecida por el Reglamento de Zonificación**

Seguidamente se detalla cada una de las zonas delimitadas en el Reglamento de Zonificación del año 2000, en términos del objetivo que buscaban, los diferentes usos permitidos, no conformes y prohibidos, así como su ubicación y la descripción del uso de suelo actual predominante.

La descripción del uso del suelo actual se basa en la actualización del uso del suelo cantonal elaborada durante la etapa de diagnóstico de la actualización del Plan Regulador de Goicoechea (2020).

Se presentan las principales restricciones urbanísticas: tamaño mínimo y frente mínimo de predio, cobertura máxima, área máxima de piso, altura máxima, retiros y otros detalles asociados.

## 8.1 ZCE – Zona de cautela ecológica

Esta zona se localiza en el sector este del cantón, es la zonificación predominante en el distrito Rancho Redondo, se presenta en la siguiente figura.

Según el reglamento, corresponde a los cañones de los ríos y quebradas y a las primeras estribaciones del Volcán Irazú, con pendientes superiores al 25% y con cobertura de bosque primario.



Figura 1-7 Localización de la Zona de cautela ecológica (ZCE)

- **Usos establecidos**

Su objetivo es impedir residencias de alta densidad, industrias, actividad intensa o agropecuaria que genere efluentes, por lo cual presenta los usos enlistados en la siguiente tabla.

Tabla 1-1. Usos relacionados con la Zona de cautela ecológica (ZCE)

| Usos permitidos  | Usos condicionales   | Usos no conformes   | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas  |
|--|--|---|---|---|
| <p><b>Parque natural:</b> senderos, bancos, etc.</p> <p><b>Infraestructura:</b> paso de tuberías, quiebra gradientes, tendido eléctrico, pozos, represas</p> | <p><b>Agrícola</b> (a expensas de potreros o charrales, no bosque)</p> <p><b>Forestal</b> (según reglas de manejo de bosque)</p> <p><b>Apoyo al parque natural</b> (edificaciones de baja intensidad de uso)</p> <p><b>Turismo y recreación</b> (miradores, albergues de bajo uso)</p> <p><b>Instalaciones agropecuarias</b> (hasta 100 m<sup>2</sup>)</p> <p><b>Relleño sanitario</b> (previo estudio de impacto)</p> | <p><b>Ganadería</b>, por ser inconveniente pero prevaleciente</p> | <p><b>Todos a excepción de los condicionales y no conformes</b>, especialmente rótulos y avisos comerciales</p> | <p>Extracción de musgos y plantas</p> <p>Cacería</p> <p>Tala de árboles con propósito comercial</p> <p>Actividades masivas y ruidosas</p> |

- **Usos existentes actualmente**

Como se detalla en la siguiente tabla, más del 50% de la Zona de Cautela Ecológica (ZCE) tiene una cobertura de bosque y un 40% tiene cobertura de pastos. Solo el 2% presenta uso residencial y un 6% se distribuye en cultivos, sendas, carreteras, servicios y charral, principalmente. La distribución de uso de suelo en la zona es medianamente consistente con su propósito y restricciones asociadas.

**Tabla 1-2. Usos existentes del suelo de la Zona de Cautela Ecológica (ZCE)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Bosque                       | 53%        |
| Pastos                       | 21%        |
| Pastos con árboles dispersos | 20%        |
| Residencial                  | 2%         |
| Otros                        | 6%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-3. Restricciones urbanísticas de la Zona de Cautela Ecológica (ZCE)**

| Tamaño mínimo   | Frente mínimo | Cobertura máxima       | Área máxima de piso *** | Altura    | Retiros     |
|---|---------------|------------------------|-------------------------|-----------|-------------|
| 5 ha  | No especifica | 0.5% del área de finca | No especifica           | 2 niveles | Todos: 20 m |
| <b>Otras:</b> la cabida de una finca a segregarse que esté parcialmente en esta zona y parcialmente en la zona suburbana, será la de la zona suburbana. |               |                        |                         |           |             |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 1500 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 2 hectáreas.

El área de la zona con pendiente entre 0% y 15% corresponde a 6%.

- **Recomendaciones preliminares:**

Redefinir los límites de esta área para que considere las áreas boscosas y de alta pendiente de esta zona y de la zona ZRuA y excluya las zonas actualmente dedicadas a la agricultura o ganadería en baja pendiente.

## 8.2 ZRuA – Zona Rural Agrícola

Esta zona se localiza en el sector este del cantón, en sectores a lo largo de Rancho Redondo y en el extremo este de Mata de Plátano, se presenta en la siguiente figura.

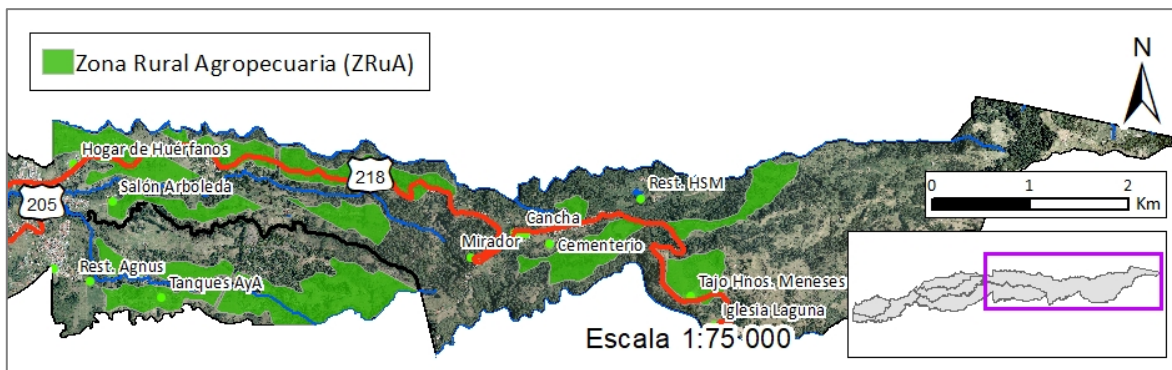


Figura 1-8 Localización de la Zona Rural Agrícola (ZRuA)

- Usos establecidos

El propósito de esta zona es el desarrollo de uso agropecuario, en particular de la lechería. Se buscó evitar en esta zona la incursión del uso residencial intenso. Bajo este planteamiento presenta los usos enlistados en el siguiente cuadro.

Tabla 1-4. Usos relacionados con la Zona Rural Agrícola (ZRuA)

| Usos permitidos  | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|--|--|-------------------|---|----------------------|
| <b>Agrícolas</b> (incluye cultivo de flores, helechos, ciprés).<br><b>Pecuarios</b><br><b>Forestales</b><br><b>Viviendas</b> (conexa a explotación agropecuaria – máximo 3 por finca, unifamiliar o de apoyo a actividad turística – hospedaje, miradores) | <b>Hoteles</b><br><b>Restaurantes</b><br><b>Comercio menor</b><br><br><b>Servicios indispensables</b> (Guardia Civil, paradas de bus, instalaciones del ICE)<br><b>Pistas de motocross</b> y similares<br><b>Granjas avícolas y chancheras</b><br><b>Instituciones educativas</b> relacionadas a lo agropecuario y ambiental | No especifica     | <b>Todos a excepción de los condicionales y no conformes, especialmente:</b><br><br><b>Apertura de calles</b><br><b>Chatarrerías</b><br><b>Cementerios de carros</b><br><b>Estacionamiento de furgones</b><br><b>Propaganda comercial</b> | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

En la Zona Rural Agrícola más del 85% del suelo tiene una cobertura de pastos o bosques, con predominancia de los pastos. Además, en aproximadamente una décima parte se desarrolla el uso residencial y existe un 5% con usos como carretera, explotación agropecuaria, servicios, cultivos y sendas. Mayoritariamente la zona presenta usos acordes a su planificación.

**Tabla 1-5. Usos existentes del suelo de la Zona Rural Agrícola (ZRuA)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Pastos                       | 37%        |
| Bosque                       | 26%        |
| Pastos con árboles dispersos | 24%        |
| Zona residencial             | 9%         |
| Otros                        | 4%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-6. Restricciones urbanísticas de la Zona Rural Agrícola (ZRuA)**

| Tamaño mínimo       | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros   |
|---------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|---|
| 8000 m <sup>2</sup> | 40 m          | 10%              | No especifica           | No especifica | Frontal: 15 m<br>Lateral: 6 m<br>Posterior: 5 m |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 4000 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 1,1 hectáreas.

- **Recomendaciones preliminares:**

Redefinir los límites de esta área para que considere zonas actualmente dedicadas a la agricultura o ganadería en baja pendiente y excluya las áreas boscosas y de alta pendiente de esta zona y se pase a ZCE.



### 8.3 Zona de falla (FALLA)

Consiste en el área de influencia construida para dos fallas geológicas, ubicadas en las partes altas del cantón y localizadas con base en el plano de fallas de la Comisión Nacional de Emergencias.

A partir del eje de ambas fallas se reservó un área de influencia de 100 metros a ambos lados, se ilustra en la siguiente figura. Se especifica que en estas zonas pueden ocurrir sismos y deslizamientos con mayor impacto que en el resto del cantón.

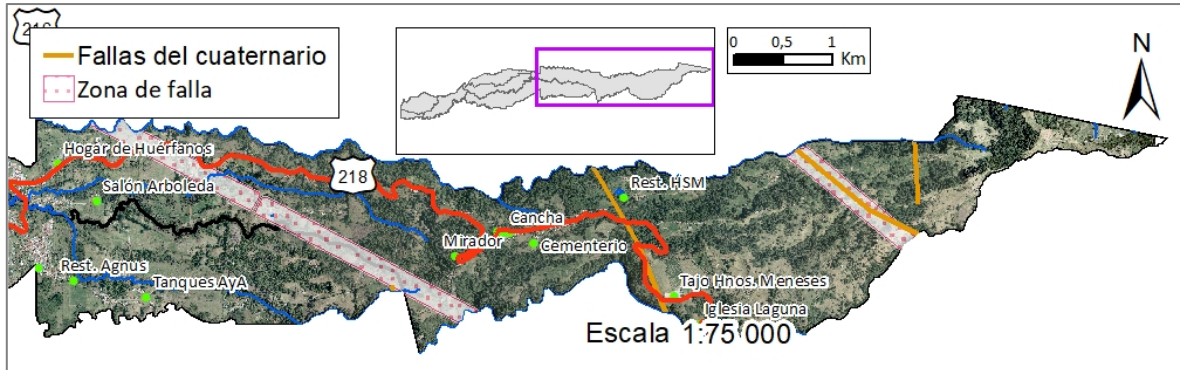


Figura 1-9 Localización de la Zona de falla (FALLA)

- **Usos establecidos**

Con base en el peligro existente en esta zona, se buscó limitar los usos potenciales, como se detalla en la siguiente tabla.

Tabla 1-7. Usos relacionados con la Zona de Falla (FALLA)

| Usos permitidos                                | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos                                    | Prácticas prohibidas |
|--|---|-------------------|--|----------------------|
| Desarrollos forestales<br>Potrerros y repastos | Galeras para ganado<br>Infraestructura de paso (acueductos, carreteras) | No especifica     | Todos a excepción de los permitidos y no conformes | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

Casi la mitad de la Zona de falla está cubierta actualmente por bosque y un 40% adicional tiene cobertura de pastos. Existen viviendas ubicadas en las franjas que suman un 5% de cobertura. Además, casi un 5% del área total presenta usos como cultivos, zonas verdes, explotación agropecuaria y sendas.

**Tabla 1-8. Usos existentes del suelo de la Zona de Falla (FALLA)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Bosque                       | 43%        |
| Pastos con árboles dispersos | 34%        |
| Pastos                       | 14%        |
| Residencial                  | 5%         |
| Otros                        | 4%         |

El principal uso no conforme detectado corresponde a residencial, existen conglomerados de viviendas importantes en el sector de la zona de falla más cercano a Vista de Mar, localizados inmediatos a la ruta 218, como se observa en la siguiente figura.



**Figura 1-10 Núcleos de vivienda localizado en la Zona de falla (FALLA)**

- **Restricciones**

No se presentan restricciones al uso de los predios.

Sin embargo, se indica que “toda obra de infraestructura que se construya en esta zona deberá presentar a la Municipalidad una memoria de cálculo sísmico y el diseño de las juntas de dilatación en su caso. Deberá incluirse una hoja de requisitos de diseño utilizados para la elaboración de los planos constructivos.”

- **Recomendaciones preliminares:**

Eliminar esta zona de la zonificación y colocarla como una restricción de orden superior, pues la definición de la traza de falla puede ser mejorada y por lo tanto, debe existir una zonificación definida. Además, la zona oeste de falla no tiene una falla activa asociada, según los datos actuales de la CNE (fallas del cuaternario en la Figural 1-9).

#### 8.4 Zona localidad de Rancho Redondo (ZRR)

Esta zona se ubica en el poblado que corresponde a las inmediaciones de la Iglesia de Rancho Redondo y la Escuela José Fabio Garnier. Se extiende sobre la ruta 218, desde el mirador hasta 1,5 km hacia el oeste, como se presenta en la siguiente figura.

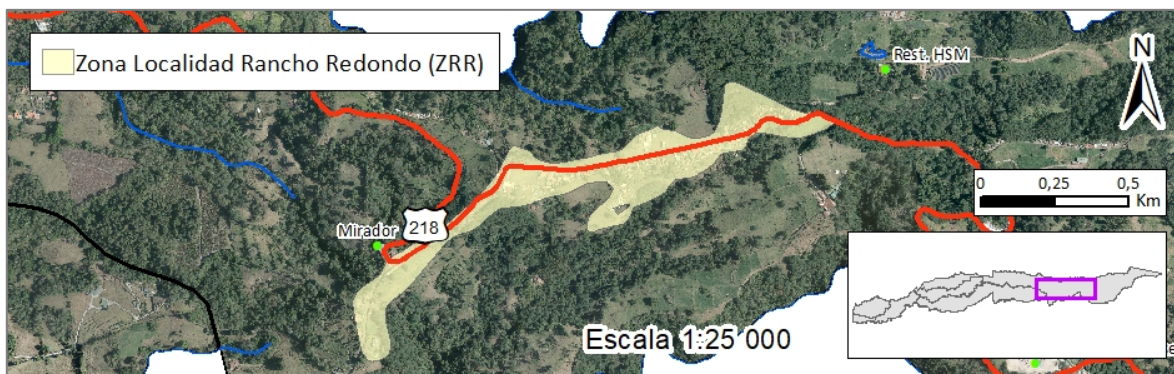


Figura 1-11 Localización de la Zona localidad de Rancho Redondo (ZRR)

- **Usos establecidos**

El objetivo planteado para esta zona fue convertir la localidad de Rancho Redondo un centro urbano de apoyo a la zona agropecuaria circundante y a la actividad turística. Para ellos se establecieron los usos de la siguiente tabla.

Tabla 1-9. Usos relacionados con la Zona localidad de Rancho Redondo (ZRR)

| Usos permitidos  | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|--|--|-------------------|--|----------------------|
| <b>Viviendas</b><br><b>Equipamiento comunitario</b><br><b>Pulperías y abastecedores</b><br><b>Venta de insumos agropecuarios</b><br><b>Sodas</b> | <b>Instalaciones turísticas</b> , hoteles (autorización del ICT)<br>Demás usos urbanos excepto los prohibidos<br><b>Cantinas</b> (distancia mínima de 200 m entre ellas) | No específica     | <b>Industrias</b><br><b>Chatarreras</b><br><b>Botaderos de basura</b><br><b>Instalaciones ruidosas</b> | No específica        |

- **Usos existentes actualmente**

La Zona localidad de Rancho Redondo actualmente es un núcleo con uso mayoritariamente residencial (34%) que se acompaña de una cobertura básica de servicios y comercio. Se observan también sectores cubiertos por pastos y bosque. Hay un 10% de cobertura variada que se distribuye entre zonas para deporte, educación, cementerio y servicios comunales.

**Tabla 1-10. Usos existentes del suelo de la Zona localidad de Rancho Redondo (ZRR)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Residencial                  | 34%        |
| Pastos                       | 25%        |
| Bosque                       | 20%        |
| Comercial y servicios        | 6%         |
| Pastos con árboles dispersos | 5%         |
| Otros                        | 10%        |

En la siguiente figura del poblado, se observa la dispersión lineal de las viviendas sobre la ruta 218 y la localización de los principales servicios.



**Figura 1-12 Poblado de Rancho Redondo**

- **Restricciones**

**Tabla 1-11. Restricciones urbanísticas de la Zona localidad de Rancho Redondo (ZRR)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima      | Área máxima de piso *** | Altura    | Retiros  |
|--|---------------|-----------------------|-------------------------|-----------|--|
| 425 m <sup>2</sup>   | 15 m          | 50% del área del lote | Dos veces la cobertura  | 2 niveles | Frontal: 5 m<br>Lateral: 3 m<br>Posterior: 5 m |
| <b>Otras:</b> Área de drenaje de tanque séptico: 50 m <sup>2</sup> o según estudio de permeabilidad.<br>Superficies pavimentadas: 25% del área del lote. |               |                       |                         |           |  |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 400 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 600 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar los bordes de la zona para tratar de dejar por fuera las zonas boscosas y zonas de alta pendiente. Revisar el tamaño mínimo de lote.

### 8.5 Zona de Cautela Urbana (ZCU) – Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCU-E)

Esta zona se ubica en el sector central del cantón, como se observa en la siguiente figura, específicamente en los cañones de los ríos y quebradas de Purral, Mata de Plátano e Ipís. Corresponde a terrenos con pendiente superior a 25%.



Figura 1-13 Localización de la Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCU-E)

- **Usos establecidos**

Se buscó desincentivar el uso urbano denso en esta zona, por riesgo de deslizamiento, inundación y contaminación. A la vez, su propósito es proporcionar zonas naturales, en un área en general densa. Sin embargo, se proponen como usos condicionales servicios y residencias, como se resumen en la siguiente tabla.

Tabla 1-12. Usos relacionados con la Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCUE)

| Usos permitidos   | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas                                   |
|---|--|-------------------|---|--|
| <b>Viveros</b><br><b>Instalaciones deportivas</b><br><b>Agricultura</b> | <b>Instalaciones turísticas</b><br><b>Tabernas, restaurantes, bares</b><br><b>Instalaciones tipo club</b><br><b>Condominios y apartamentos</b><br>(sujeto estudio impacto ambiental)<br><b>Sistemas de tratamiento de aguas negras</b> | No especifica     | <b>Todos</b> salvo los permitidos y condicionales, especialmente:<br><br><b>Rótulos</b> | Se prohíben agroquímicos que contaminen cursos de agua |

- **Usos existentes actualmente**

La Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCU-E) incluye no solo las zonas inmediatas a los ríos que recorren el cantón desde el este hacia el oeste, también los desarrollos contiguos, por lo cual presenta porcentajes mayoritarios y similares de bosque y zonas residenciales. En proporciones secundarias se observan los usos enlistados en la siguiente tabla, que son principalmente áreas con cobertura vegetal.

**Tabla 1-13. Usos existentes del suelo de la Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCU-E)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Bosque                       | 33%        |
| Residencial                  | 32%        |
| Pastos con árboles dispersos | 8%         |
| Pastos                       | 6%         |
| Charral                      | 6%         |
| Café                         | 6%         |
| Carretera                    | 3%         |
| Otros cultivos               | 2%         |
| Otros                        | 4%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-14. Restricciones urbanísticas de la Subzona de Cautela Urbana del Este (SZCU-E)**

| Tamaño mínimo | Frente mínimo          | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura    | Retiros       |
|---------------|------------------------|------------------|-------------------------|-----------|---------------|
| 2,5 ha        | Según normas generales | 10%              | 20%                     | 3 niveles | No especifica |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 180 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 430 m<sup>2</sup>.

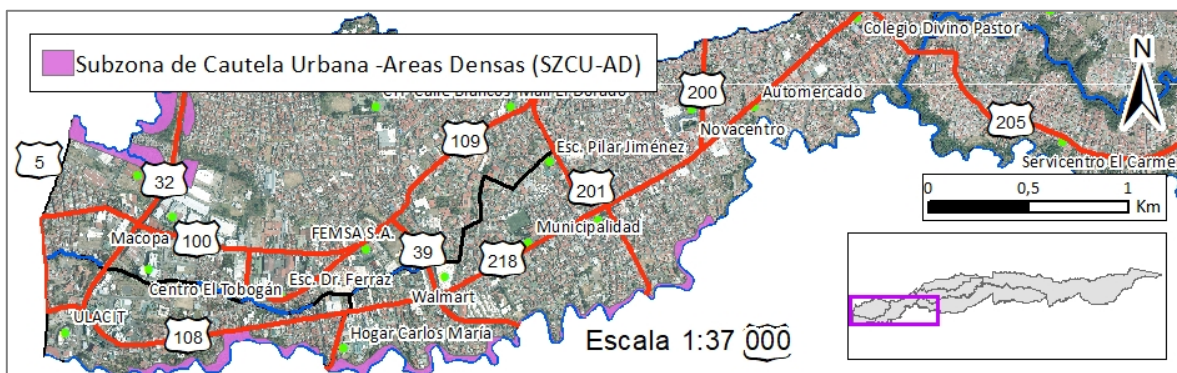
- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar los bordes de la zona para incluir todas las zonas de bosque ribereño, todas las zonas de pendiente alta y todas las zonas de protección de ríos según la Ley Forestal.

## 8.6 Zona de Cautela Urbana (ZCU) – Subzona de Cautela Urbana en Áreas Densas (SZCU-AD)

Esta zona se ubica en el sector oeste del cantón, en el extremo sur de los distritos San Francisco y Guadalupe, así como en un sector en el extremo noroeste de Calle Blancos, según la siguiente figura.

Está formada por el cañón del Río Torres y las áreas confinadas por la intersección futura de la vía Circunvalación con la carretera Braulio Carrillo. Corresponde a los terrenos inmediatos al río Torres y la quebrada Rivera.



**Figura 1-14 Localización de la Subzona de Cautela Urbana en Áreas Densas (SZCU-AD)**

- **Usos establecidos**

El objetivo de esta zona es el mismo que el de la zona anteriormente presentada (SZCU-E), de proporcionar en un área en general densa, espacios abiertos y con vegetación. Se especifica que en la zona de protección del río Torres la edificación que se realice debe contribuir a la conformación de un parque lineal.

**Tabla 1-15. Usos relacionados con la Subzona de Cautela Urbana en Áreas Densas (SZCU-AD)**

| Usos permitidos                         | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas  |
|---|---|-------------------|-----------------|---|
| <b>Parque lineal</b><br><b>Jardines</b> | <b>Parque lineal</b><br><b>Uso institucional-parque</b><br><b>Edificaciones de servicios</b> adaptadas al parque lineal<br><b>Viveros</b><br><b>Cría de mariposas</b> y similares<br><b>Obras de infraestructura urbana</b><br><b>Servicios al turismo</b> (souvenirs, restaurante)<br><b>Sistemas de tratamiento de aguas negras</b> | No específica     | No específica   | No se permite contaminación de terrenos ni arrojar agentes contaminantes al río, el dueño de los terrenos será el responsable |

- **Usos existentes actualmente**

Esta zona presenta desarrollos residenciales en las colindancias con los ríos, aun así, predomina la cobertura natural en términos porcentuales. En el sector noroeste, existe superposición entre la zona y la Zona Franca del Este, además del desarrollo actual de la obra de Circunvalación Norte. En el sector sur, la zona presenta nuevos desarrollos como el edificio de la Superintendencia de Pensiones o la iniciativa de Rutas Naturbanas, que se han incorporado, además de otros desarrollos ya existentes como el Hogar Carlos María Ulloa y el Mariposario Spirogyra.

**Tabla 1-16. Usos existentes del suelo de la Subzona de Cautela Urbana en Áreas Densas (SZCU-AD)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Bosque                | 37%        |
| Charral               | 19%        |
| Residencial           | 16%        |
| Uso industrial        | 8%         |
| Carretera             | 7%         |
| Salud y bienestar     | 5%         |
| Comercial y servicios | 2%         |
| Otros                 | 5%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-17. Restricciones urbanísticas de la de la Subzona de Cautela Urbana en Áreas Densas (SZCU-AD)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura  | Retiros  |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|---|--|
| 600 m <sup>2</sup> | 20 m          | 40%              | Dos veces la cobertura  | 15 m desde el nivel de desplante*, no debe sobrepasar la altura máxima de la copa de los árboles existentes | Frontal: 3 m<br>Lateral: 3 metros<br>Posterior: el que fije el MINAE o INVU pero nunca inferior a 10 m |

**Otras:** Tapias: no se permiten sólo como diseño de verjas.

Nivel de desplante: 6 m sobre el nivel más alto del curso de aguas aledaño.

Se incentiva el uso de parques lineales y jardines en el borde del río Torres.

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar los bordes de la zona para incluir todas las zonas de bosque ribereño, todas las zonas de pendiente alta y todas las zonas de protección de ríos según la Ley Forestal. Revisar los tamaños de lote y alturas.



## 8.7 Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I) – Subzona General (SZ-G)

Según el Reglamento, esta zona se ubica en el área de la calle Estefanía, al sur de Vistas del Valle, en Vista de Mar y en el Sector a ambos lados de la carretera principal de El Carmen, sin embargo, en el mapa de zonificación no se encuentra identificada como tal. En la siguiente figura se la zona catalogada como ZRA-I:

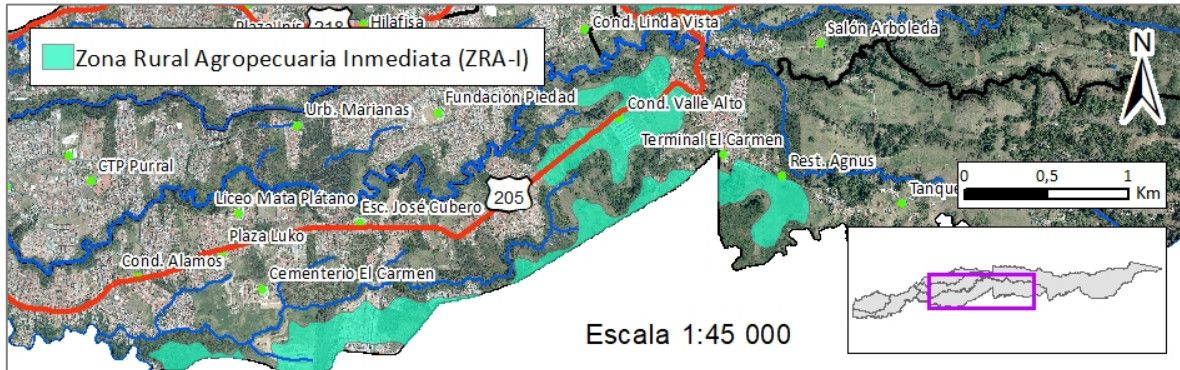


Figura 1-15 Localización de la Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es el servir de transición de un hábitat rural y suburbano a un hábitat urbano.

Tabla 1-18. Usos relacionados con la Subzona General (SZ-G)

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas |
|---|---|-------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Agrícolas</b> (incluye cultivo de flores, árboles de navidad)<br><b>Pecuarios</b><br><b>Forestales</b><br><b>Viviendas tipo quinta</b><br><b>Urbanizaciones de baja densidad</b><br><b>Vivienda</b> conexas a actividad agropecuaria, unifamiliar<br><b>Albergues de apoyo al turismo</b> (hospedajes, bed and breakfast, miradores) | <b>Instalaciones conexas a la explotación agropecuaria y forestal</b><br><br><b>Servicios conexas al uso residencial</b> (salud, seguridad, transporte) | No específica     | No específica   | No específica        |

- **Usos existentes actualmente**

Se detallan para la Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP), en la sección 8.10 de este documento. Además se presentan los usos encontrados en la zona presentada en la Figura 1-10.

**Tabla 1-19. Usos existentes del suelo de la Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Residencial                  | 37%        |
| Pastos                       | 27%        |
| Pastos con árboles dispersos | 9%         |
| Bosque                       | 6%         |
| Café                         | 4%         |
| Charral                      | 4%         |
| Carretera                    | 3%         |
| Otros                        | 9%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-20. Restricciones urbanísticas de la de la Subzona General (SZ-G)**

| Tamaño mínimo       | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura          | Retiros  |
|---------------------|---------------|------------------|-------------------------|-----------------|--|
| 1000 m <sup>2</sup> | 20 m          | 30%              | No especifica           | 2 niveles o 7 m | Frontal: 6 m<br>Lateral: 3 m<br>Posterior: 3 m |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona (ZRA-I) tiene un área inferior a 170 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 207 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Toda la zona debe repensarse dados los usos y los tamaños de lote actuales.

## 8.8 Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I) – Subzona Vistas del Valle (SZV-V)

Se ubica en el poblado de Vistas del Valle, en el distrito Mata de Plátano, en el cuadrante conocido como Jaboncillal.

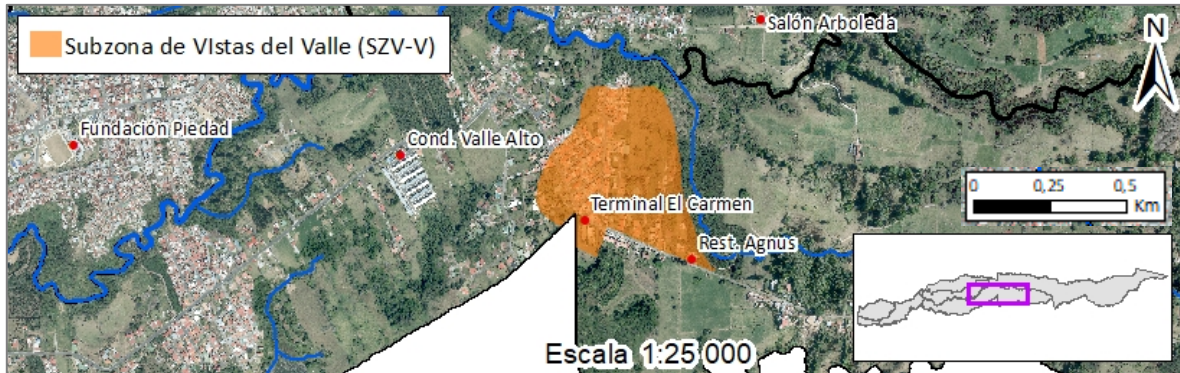


Figura 1-16 Localización de parte de la Subzona Vistas del Valle (SZV-V)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta subzona es el dar equipamiento comercial, de servicios y de facilidades comunales al poblado mismo y a la zona en general (zona residencial de baja densidad), y permitir una expansión moderada de la población en un hábitat urbano similar al actual. Este poblado será el centro de servicios de la zona residencial de baja densidad, y evitará así la proliferación de pulperías en toda la zona. En este centro se permitirán urbanizaciones y enlaces de vías para conformar mejor cuadrante.

Tabla 1-21. Usos relacionados con la Subzona Vistas del Valle (SZV-V)

| Usos permitidos  | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|--|---|-------------------|---|----------------------|
| <b>Residencia</b><br><b>Comercio menor</b><br>(farmacias, ferreterías, sodas, carnicerías, panaderías, restaurantes)<br><b>Abastecedores y supermercados</b><br><b>Hoteles</b><br><b>Facilidades comunales</b> | <b>Tabernas y cantinas</b><br><b>El resto de los usos</b> excepto permitidos y prohibidos | No especifica     | <b>Industrias</b><br><b>Terminales de furgones</b><br><b>Talleres de enderezado y pintura</b><br><b>Granjas avícolas y chancheras</b><br><b>Lecherías</b> | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

La zona abarca el barrio de Jaboncillal, por tanto, el 62% de su cobertura es residencial, de forma secundaria existen pastos y bosques. El porcentaje de uso comercial es apenas superior a 1% y no se identifica uso de suelo de servicios en la zona.

**Tabla 1-22. Usos existentes del suelo de la Subzona Vistas del Valle (SZV-V)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Residencial                  | 62%        |
| Pastos con árboles dispersos | 17%        |
| Carretera                    | 10%        |
| Bosque                       | 5%         |
| Pastos                       | 4%         |
| Otros                        | 3%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-23. Restricciones urbanísticas de la Subzona Vistas del Valle (SZV-V)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura    | Retiros  |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|-----------|--|
| 250 m <sup>2</sup> | 10 m          | 70%              | Dos veces la cobertura  | 3 niveles | Vivienda:<br>Frontal: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no específica<br><br>Comercio:<br>Frontal: no específica<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no específica |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 135 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 197 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Toda la zona debe repensarse dados los usos y los tamaños de lote actuales.

## 8.9 Zona Rural Agropecuaria Inmediata (ZRA-I) – Subzona Salitrillos (SZ-SAL)

Se ubica a 800 m al sur de la escuela José Cubero con el cruce de la calle Estefanía, donde actualmente se ubica el condominio Lomas de Montes de Oca y el barrio Niza.



**Figura 1-17 Localización de parte de la Subzona Salitrillos (SZ-SAL)**

- **Usos establecidos**

Los usos establecidos, y probablemente su propósito, son los mismos que para la Subzona Vistas del Valle (SZV-V), que se describe en la sección 8.8 de este documento.

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-24. Usos existentes del suelo de la Subzona Salitrillos (SZ-SAL)**

| Uso                     | Porcentaje |
|-------------------------|------------|
| Residencial             | 79%        |
| Terrenos no cultivables | 13%        |
| Carretera               | 8%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-25. Restricciones urbanísticas de la Subzona Salitrillos (SZ-SAL)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima               | Área máxima de piso *** | Altura  | Retiros   |
|--|---------------|--------------------------------|-------------------------|---------|---|
| Vivienda: 170 m <sup>2</sup><br>Comercio: 120 m <sup>2</sup> | 8 m           | Vivienda: 70%<br>Comercio: 80% | Dos veces la cobertura  | 3 pisos | Vivienda: Frontal: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no especifica<br><br>Comercio:<br>Frontal: no especifica<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no especifica |

### 8.10 Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP)

Se ubica al oeste de Vistas del Valle entre los ríos Purral y Torres, hasta la confluencia de ambos ríos. La zona incluye a todos los barrios del sector oeste del distrito Mata de Plátano. En particular se destaca la intención de:

- Mantener la percolación en los terrenos y la proporción de áreas de espacios abiertos.
- Evitar el aumento de las escorrentías.
- Mitigar el incremento del tránsito automotor en la carretera principal entre el cruce a Moravia y El Alto.
- Impedir el aumento de población densa propia de las urbanizaciones de interés social (lotes de 120 m<sup>2</sup>), que se contraponen a todo lo anterior.
- Mantener el carácter social y ambiental actual, que es concordante con el patrón de densidades decrecientes conforme se acerca al anillo de contención del GAM.

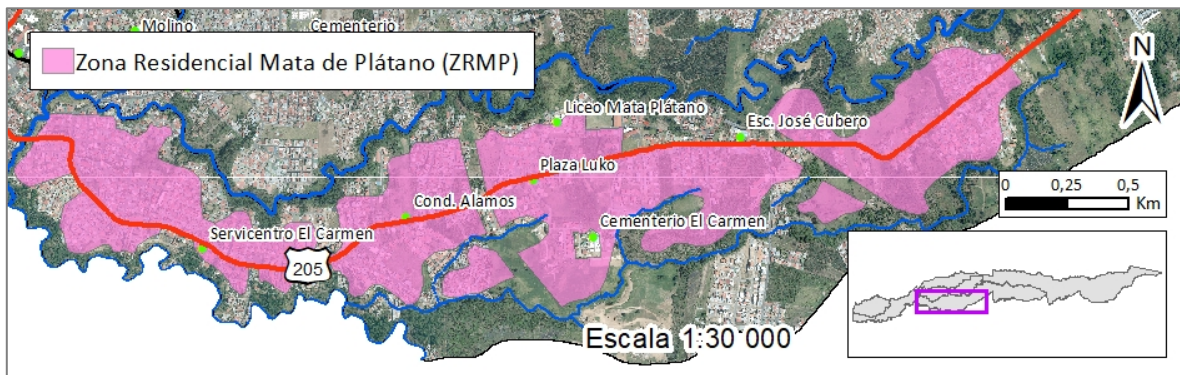


Figura 1-18 Localización de parte de la Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es permitir una vida urbana de barrio residencial poco denso, de acuerdo con los y a las políticas de desarrollo.

Tabla 1-26. Usos relacionados con la Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP)

| Usos permitidos   | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|---|--|-------------------|---|----------------------|
| Residencia unifamiliar<br>Servicios conexos a la vivienda | Residencia multifamiliar<br>Comercio menor<br>Industria inocua<br>Usos público-institucionales<br>Áreas verdes<br>Videojuegos<br>Hospedajes<br>Centros de acopio<br>Parqueos | No especifica     | Industrias<br>Botaderos a cielo abierto<br>Curtiembres<br>Chancheras<br>Granjas | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

Esta es la zona residencial más extensa y consolidada del distrito, donde la cobertura de café ha sido paulatinamente sustituida por proyectos residenciales de diferentes tipos: barrios, residenciales y condominios.

**Tabla 1-27. Usos existentes del suelo de la Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP)**

| Uso                     | Porcentaje |
|-------------------------|------------|
| Residencial             | 58%        |
| Carretera               | 14%        |
| Café                    | 8%         |
| Pastos                  | 6%         |
| Otros cultivos          | 5%         |
| Otros servicios urbanos | 2%         |
| Bosque                  | 1%         |
| Otros                   | 5%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-28. Restricciones urbanísticas de la Zona Residencial Mata de Plátano (ZRMP)**

| Tamaño mínimo   | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros   |
|---|---------------|------------------|-------------------------|---------------|---|
| 300 m <sup>2</sup>  | 12 m          | 60%              | Dos veces la cobertura  | No específica | Frontal: 3 m<br>Lateral: 3 m por cada 9 m de profundidad a un solo lado<br>Posterior: 3 m |
| <b>Otras:</b> las cocheras deben respetar el retiro frontal, pueden ocupar retiro lateral.<br>Área de drenaje de tanque séptico: 50 m <sup>2</sup> o según pruebas de infiltración. |               |                  |                         |               |   |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 135 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 197 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Los límites de la zona deben revisarse y los tamaños de lote deben actualizarse dados los tamaños actuales.

### 8.11 Zona Residencial Purral (ZR-Purral)

Se ubica en el centro del cantón, entre el río Purral y la quebrada Mozotal, es la zona de mayor área del distrito de Purral.



**Figura 1-19 Localización de parte de la Zona Residencial Purral (ZR-Purral)**

- **Usos establecidos**

El objetivo de esta zona es un uso completamente residencial, para la cual se propuso incrementar el área para viviendas en una densidad media que equilibre el exceso de urbanizaciones de interés social ya existentes; por este motivo no se permiten más urbanizaciones de interés social.

Se establecen los objetivos de la Zona Residencial Mata de Plátano, pero aceptando un lote más pequeño, de 225 m<sup>2</sup>. Como área residencial podrá contener los servicios conexos a la vivienda y comercio menor, pero se propiciará la constitución de nodos de comercios, servicios, áreas verdes y facilidades comunales que se indican como uso condicional.

**Tabla 1-29. Usos relacionados con la Zona Residencial Purral (ZR-Purral)**

| Usos permitidos  | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|--|--|-------------------|---|----------------------|
| <b>Residencia unifamiliar</b><br><b>Servicios conexos a la vivienda</b><br><b>Comercio menor</b> | <b>Residencia multifamiliar</b><br><b>Facilidades comunales</b><br><b>Áreas verdes</b><br><b>Comercio y servicios</b><br><b>Oficinas</b><br><b>Industria inocua</b><br><b>Talleres de artesanía</b><br><b>Centro de acopio</b><br><b>Patios de furgones y cabezales</b> hasta para tres unidades (según estudio de maniobra) | No especifica     | <b>Industrias</b><br><b>Talleres</b><br><b>Granjas, chancheras, curtiembres</b> | No especifica        |



- **Usos existentes actualmente**

Actualmente la zona tiene una cobertura residencial, proyectos de condominios, barrios y residenciales, con espacios naturales en menor medida.

**Tabla 1-30. Usos existentes del suelo de la Zona Residencial Purral (ZR-Purral)**

| Uso         | Porcentaje |
|-------------|------------|
| Residencial | 73%        |
| Carretera   | 16%        |
| Bosque      | 4%         |
| Charral     | 2%         |
| Otros       | 5%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-31. Restricciones urbanísticas de la Zona Residencial Purral (ZR-Purral)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo       | Cobertura máxima   | Área máxima de piso ***      | Altura        | Retiros  |
|--|---------------------|--------------------|------------------------------|---------------|--|
| Sectores nuevos (SN): 225 m <sup>2</sup><br>Sectores consolidados (SC): 150 m <sup>2</sup>   | SN: 10 m<br>SC: 8 m | SN: 65%<br>SC: 75% | Una vez y media la cobertura | No especifica | Frontal: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no especifica |
| <b>Otras:</b> Área de drenaje de tanque séptico: 30 m <sup>2</sup><br>Área de jardín: SN 25 m <sup>2</sup> , SC: 16 m <sup>2</sup> |                     |                    |                              |               |  |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 123 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 153 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Los límites de la zona deben revisarse y los tamaños de lote deben actualizarse dados los tamaños actuales.

## 8.12 Zona Residencial Ipís (ZR-Ipís)

Esta zona incluye gran parte del distrito, como se observa en la siguiente figura. Parte desde Vista de Mar hasta la plaza de Mozotal y hasta los tanques de agua. Al interior de esta zona se ubica una zona de Remodelación Urbana.



Figura 1-20 Localización de parte de la Zona Residencial Ipís (ZR-Ipís)

- **Usos establecidos**

El objetivo de esta zona también es el uso residencial, se planteó también equilibrar el exceso de urbanizaciones de interés social ya existentes. Se permitirán urbanizaciones, pero con lote mínimo de 300m<sup>2</sup>. Sin embargo, se admiten segregaciones hasta un mínimo de 150 m<sup>2</sup> en aquellos sectores consolidados que tienen lotes pequeños.

Tabla 1-32. Usos relacionados con la Zona Residencial Ipís (ZR-Ipís)

| Usos permitidos  | Usos condicionales | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|--|--------------------|-------------------|--|----------------------|
| <b>Residencia multifamiliar</b><br><b>Establecimientos de gobierno</b><br>(incluye escuelas y colegios)<br><b>Videojuegos</b><br><b>Discotecas</b><br><b>Relleno sanitario</b><br><b>Centros de acopio</b> | No específica      | No específica     | <b>Industria</b><br><b>Botadero a cielo abierto</b><br><b>Curtiembres</b><br><b>Chancheras</b><br><b>Granjas</b><br><b>Mataderos</b> | No específica        |

- **Usos existentes actualmente**

Se trata de una zona con cobertura residencial mayoritariamente, existen también territorios con cobertura vegetal en menor medida.

**Tabla 1-33. Usos existentes del suelo de la Zona Residencial Ipís (ZR-Ipís)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 30%        |
| Uso industrial        | 30%        |
| Bosque                | 26%        |
| Comercial y servicios | 10%        |
| Carretera             | 3%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-34. Restricciones urbanísticas de la Zona Residencial Ipís (ZR-Ipís)**

| Tamaño mínimo   | Frente mínimo       | Cobertura máxima   | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros  |
|---|---------------------|--------------------|-------------------------|---------------|--|
| Sectores nuevos (SN): 300 m <sup>2</sup><br>Sectores consolidados (SC): 150 m <sup>2</sup>  | SN: 15 m<br>SC: 8 m | SN: 60%<br>SC: 70% | Dos veces la cobertura  | No especifica | Frontal: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: en sectores nuevos de 3 m con opción de utilizarse como cochera |
| <p><b>Otras:</b> Se permiten cocheras abierta con retiro mínimo de 3 m<br/>           Área de drenaje de tanque séptico: 50 m<sup>2</sup> en sectores nuevos, 30 m<sup>2</sup> en sectores consolidados<br/>           Tapia: convencionales en colindancias, ornamentales en línea de construcción<br/>           Se permiten urbanizaciones con lote mínimo de 300 m<sup>2</sup>. Se admiten segregaciones de hasta 150 m<sup>2</sup> en sectores consolidados con lotes pequeños</p> |                     |                    |                         |               |  |

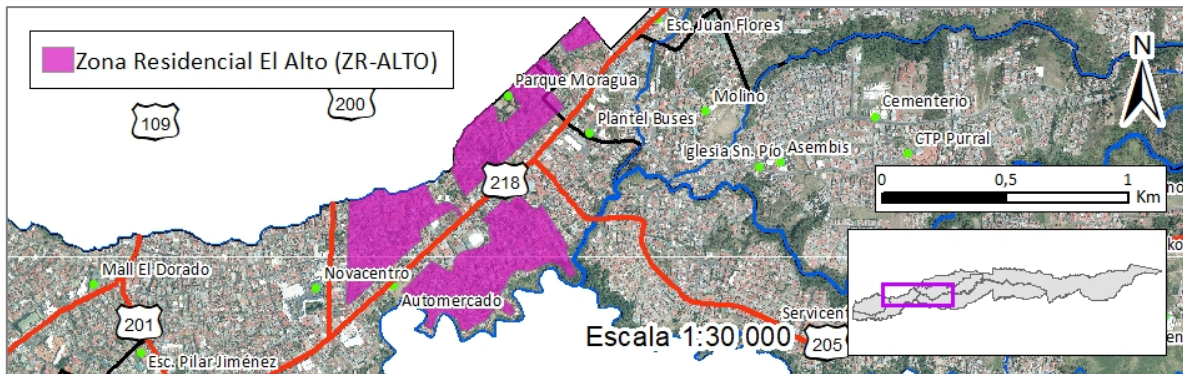
Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 124 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 177 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Los límites de la zona deben revisarse y los tamaños de lote deben actualizarse dados los tamaños actuales.

### 8.13 Zona Residencial del Alto (ZR-Alto)

Esta zona se localiza en la parte alta del distrito Guadalupe y cerca de los límites políticos del cantón.



**Figura 1-21 Localización de parte de la Zona Residencial del Alto (ZR-Alto)**

- **Usos establecidos**

El objetivo de esta zona era conformar barrios residenciales homogéneos, incluyendo dentro de ellos subzonas de núcleos de prestación de servicios, que permiten una mayor gama de usos no-residenciales bajo la consideración de "condicionales". En esta zona se permiten urbanizaciones y condominios.

**Tabla 1-35. Usos relacionados con la Zona Residencial del Alto (ZR-Alto)**

| Usos permitidos                             | Usos condicionales                 | Usos no conformes | Usos prohibidos        | Prácticas prohibidas |
|---|------------------------------------|-------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Urbanizaciones</b>                       | Comercio y servicios               | No especifica     | <b>Discotecas</b>      | No especifica        |
| <b>Apartamentos</b>                         | Industria inocua                   |                   | <b>Cantinas</b>        |                      |
| <b>Condominios</b>                          | Artesanía                          |                   | <b>Juegos de video</b> |                      |
| <b>Vivienda unifamiliar y multifamiliar</b> | Usos de servicios públicos mayores |                   | <b>Talleres</b>        |                      |
| <b>Servicios conexos a la vivienda</b>      | Establecimientos de gobierno       |                   | <b>Industrias</b>      |                      |
| <b>Comercio menor</b>                       | Centro de acopio                   |                   | <b>Curtiembres</b>     |                      |
| <b>Facilidades comunales</b>                |                                    |                   | <b>Granjas</b>         |                      |

- **Usos existentes actualmente**

Se trata de una zona con cobertura residencial mayoritariamente, con una alta concentración de calles de acceso.

**Tabla 1-36. Usos existentes del suelo de la Zona Residencial del Alto (ZR-Alto)**

| Uso         | Porcentaje |
|-------------|------------|
| Residencial | 69%        |
| Carretera   | 24%        |
| Otros       | 7%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-37. Restricciones urbanísticas de la Zona Residencial del Alto (ZR-Alto)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros  |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|--|
| 225 m <sup>2</sup> | 10 m          | 65%              | Tres veces la cobertura | No especifica | Frontal: 2 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no especifica |

### 8.14 Zona Residencial Central (ZR-C)

Esta zona se ubica en el área central de Guadalupe. Son barrios residenciales que han quedado rodeados de actividad comercial y de vías de tránsito intenso. Son: Magnolia, Yorusti, Santa Eduvigés, Jardín, Moreno Cañas, San Antonio, Santa Cecilia y Napoleón Quesada.



Figura 1-22 Localización de parte de la Zona Residencial Central (ZR-C)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es el permitir continuar el uso de barrios residenciales al interior de la ciudad y respetar y defender su condición de tales, frente a la invasión de usos de comercio central u otros que perturben el carácter tranquilo e íntimo de estos barrios.

Tabla 1-38. Usos relacionados con la Zona Residencial Central (ZR-C)

| Usos permitidos  | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|--|---|-------------------|---|----------------------|
| <b>Vivienda unifamiliar</b> de una o dos plantas<br><b>Vivienda multifamiliar</b> o apartamentos<br><b>Servicios conexos a la vivienda</b> | <b>Facilidades comunales</b><br><br><b>Otros que respeten el propósito de la zona</b> (excepto prohibidos y permitidos) | No específica     | <b>Discotecas</b><br><b>Salones de baile</b><br><b>Industria</b><br><b>Juegos de video</b><br><b>Cantinas y bares</b><br><b>Almacenes distribuidores</b><br><b>Talleres</b> | No específica        |

- **Usos existentes actualmente**

La zona tiene cobertura residencial y vial, pero existen también usos asociados a un núcleo urbano relevante.

**Tabla 1-39. Usos existentes del suelo de la Zona Residencial Central (ZR-C)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 65%        |
| Carretera             | 23%        |
| Uso industrial        | 3%         |
| Educación y cultura   | 3%         |
| Comercial y servicios | 2%         |
| Gubernamental         | 1%         |
| Bosque                | 1%         |
| Otros                 | 1%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-40. Restricciones urbanísticas de la Zona Residencial Central (ZR-C)**

| Tamaño mínimo                           | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura  | Retiros  |
|---|---------------|------------------|-------------------------|---------|--|
| 120 m <sup>2</sup>                      | 6 m           | 80%              | Dos veces la cobertura  | 2 pisos | Frontal: depende de la calle<br>Posterior: no específica<br>Lateral: no específica |
| <b>Otras:</b> área verde mínima del 10% |               |                  |                         |         |  |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 178 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 267 m<sup>2</sup>.

### 8.15 Zona Residencial Colonia del Río-Miraflores (ZRCo)

Esta zona está comprendida entre la ruta Circunvalación, el Río Torres, el Centro Comercial Guadalupe, el Hogar de ancianos Carlos María Ulloa y la Zona de Comercio Central adenaña a la ruta 218, como se observa en la figura siguiente.



**Figura 1-23** Localización de parte de la Zona Residencial Colonia del Río-Miraflores (ZRCo)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es conservar el carácter de barrio residencial tranquilo y aislado. Se pretende impedir que continúe la invasión de usos comerciales y de oficinas.

**Tabla 1-41.** Usos relacionados con la Zona Residencial Colonia del Río-Miraflores (ZRCo)

| Usos permitidos  | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|--|---|-------------------|--|----------------------|
| <b>Vivienda unifamiliar</b><br><b>Vivienda en apartamentos</b> | <b>Propuestos en proyecto “Valorización y Rescate del río Torres”</b> | No específica     | <b>Discotecas</b><br><b>Cantinas, bares</b><br><b>Juegos de video</b><br><b>Almacenes</b><br><b>Talleres</b><br><b>Industria</b><br><b>Curtiembres</b><br><b>Granjas</b><br><b>Oficinas</b><br><b>Comercio menor y en general</b><br><b>Estacionamientos de automóviles alquilados</b> | No específica        |



- **Usos existentes actualmente**

La zona tiene cobertura residencial y vial, el uso de comercio y servicios se limita a un 3%.

**Tabla 1-42. Usos existentes del suelo de la Zona Residencial Colonia del Río-Miraflores (ZRCo)**

| Uso         | Porcentaje |
|-------------|------------|
| Residencial | 64%        |
| Carretera   | 29%        |
| Comercial   | 3%         |
| Otros       | 3%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-43. Restricciones urbanísticas de la Zona Residencial Colonia del Río-Miraflores (ZRCo)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros  |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|--|
| 300 m <sup>2</sup> | 12 m          | 70%              | Dos veces la cobertura  | 6 m o 2 pisos | Frontal: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no específica |

### 8.16 Subzona Residencial Calle Blancos-Este (SZCB-E)

Esta zona se ubica entre la carretera Braulio Carrillo, la ruta 109 (a los Colegios de Moravia), la quebrada Barreal y luego quebrada Rivera, y el trazo del proyecto de Circunvalación, incluye al barrio Montelimar, como se observa en la figura siguiente.



**Figura 1-24 Localización de parte de la Subzona Residencial Calle Blancos-Este (SZCB-E)**

- **Usos establecidos**

El propósito de la subzona es residencial. Se pretende mantener y aún acrecentar la característica de barrio residencial tranquilo, en un área muy céntrica de la ciudad, y defenderla de la invasión de los usos comerciales.

**Tabla 1-44. Usos relacionados con la Subzona Residencial Calle Blancos-Este (SZCB-E)**

| Usos permitidos  | Usos condicionales    | Usos no conformes   | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|--|-----------------------|---|---|----------------------|
| <b>Residencial unifamiliar</b><br><b>Residencial multifamiliar</b><br><b>Servicios conexos a la vivienda</b><br><b>Facilidades comunales</b> | <b>Comercio menor</b> | <b>Industrias</b> con la posibilidad de remodelarse internamente para confinar las molestias que producen | <b>Talleres</b><br><b>Industrias</b><br><b>Estacionamiento</b> alquilado de vehículos | No específica        |

- **Usos existentes actualmente**

La zona tiene cobertura residencial y vial, con poca ocupación de uso industrial, comercial y de servicios. Entre otros usos, existe educación, deporte y recreación.

**Tabla 1-45. Usos existentes del suelo de la Subzona Residencial Calle Blancos-Este (SZCB-E)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 68%        |
| Carretera             | 30%        |
| Uso industrial        | 1%         |
| Comercial y servicios | 1%         |
| Otros                 | 1%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-46. Restricciones urbanísticas de la Subzona Residencial Calle Blancos-Este (SZCB-E)**

| Tamaño mínimo                    | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura   | Retiros  |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|--|--|
| 300 m <sup>2</sup>               | 12 m          | 60%              | Tres veces la cobertura | Una vez y media el ancho de la calle de enfrente | Frontal: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no específica |
| <b>Otras:</b> área de jardín 10% |               |                  |                         |  |  |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 331 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 360 m<sup>2</sup>.

### 8.17 Subzona Residencial Calle Blancos-Oeste (SZCB-O)

Esta zona se ubica entre la carretera Braulio Carrillo, la ruta 109 (a los Colegios de Moravia), la quebrada Barreal y luego quebrada Rivera, y el trazo del proyecto de Circunvalación, incluye los barrios al oeste de Montelimar, como se observa en la figura siguiente.



**Figura 1-25 Localización de parte de la Subzona Residencial Calle Blancos-Oeste (SZCB-O)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta subzona es básicamente residencial. Sin embargo se admite una variedad mayor de usos.

**Tabla 1-47. Usos relacionados con la Subzona Residencial Calle Blancos-Oeste (SZCB-O)**

| Usos permitidos                 | Usos condicionales              | Usos no conformes  | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas |
|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------------|----------------------|
| Residencial unifamiliar         | Centro de acopio de reciclables | Industrias con la posibilidad de remodelarse internamente para confinar las molestias que producen | Talleres        | No especifica        |
| Residencial multifamiliar       | Artesanía casera                |  | Industrias      |                      |
| Servicios conexos a la vivienda | Comercio menor o de barrio      |  |                 |                      |
| Facilidades comunales           |                                 |  |                 |                      |
| Comercio menor                  |                                 |  |                 |                      |
| Usos conexos al residencial     |                                 |  |                 |                      |

- Usos existentes actualmente

**Tabla 1-48. Usos existentes del suelo de la Subzona Residencial Calle Blancos-Oeste (SZCB-O)**

| Uso                       | Porcentaje |
|---------------------------|------------|
| Residencial               | 67%        |
| Carretera                 | 27%        |
| Área urbana en transición | 3%         |
| Deporte y recreación      | 2%         |
| Otros                     | 2%         |

- Restricciones

**Tabla 1-49. Restricciones urbanísticas de la Subzona Residencial Calle Blancos-Oeste (SZCB-O)**

| Tamaño mínimo                    | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura   | Retiros  |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|--|--|
| 150 m <sup>2</sup>               | 8 m           | 80%              | Dos veces la cobertura  | Una vez y media el ancho de la calle de enfrente | Frontal: 3 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no específica |
| <b>Otras:</b> área de jardín 10% |               |                  |                         |  |  |

## 8.18 Zona Residencial Borde del Boulevard (ZRBB)

Se ubica al borde de las quebradas Barreal y Rivera. Se denominó Borde del Boulevard, porque se proyectaba construir un boulevard en el cauce modificado de la Quebrada Barreal. Es un proyecto integral de construcción de edificios, servicios básicos y facilidades comunales.



**Figura 1-26 Localización de parte de la Zona Residencial Borde del Boulevard (ZRBB)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es aprovechar un parque lineal que se crearía al realizar el proyecto de rectificación del cauce de la quebrada Barreal, como un recurso urbano potencial, y ubicar en ella usos residenciales y de servicios metropolitanos, que aprovecharían la vista al parque y contribuirían a configurar los límites visuales del mismo.

También es propósito de esta zona aumentar la densidad habitacional y de servicios (oficinas) en estas áreas céntricas, transfiriendo el tipo de edificación prevaleciente a edificios multifamiliares organizados en conjuntos balanceados con áreas verdes o jardines, estacionamiento de automóviles, comercio, servicios de barrio y facilidades comunales. Estos edificios o conjuntos tendrán dos accesos, por el boulevard nuevo y por las vías de Calle Blancos existentes.

**Tabla 1-50. Usos relacionados con la Zona Residencial Borde del Boulevard (ZRBB)**

| Usos permitidos  | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|--|---|-------------------|--|----------------------|
| Edificios de oficinas  | <b>En edificio multifamiliar:</b><br>comercio compatible o servicios y oficinas en sótano, primer y segundo piso<br><br><b>En lote independiente:</b> hotel, restaurante, almacén, supermercado, mall, discotecas, artesanías | No especifica     | <b>Talleres</b><br><br><b>Industrias</b><br><br><b>Curtiembres</b><br><br><b>Granjas</b><br><br><b>Gasolineras</b> | No especifica        |
| Edificios públicos   |   |                   |  |                      |
| Viviendas multifamiliares y unifamiliares en conjunto balanceado | <b>Edificio mayor a 7 pisos:</b> de acuerdo con soporte de tuberías, estacionamiento, entrada de vehículos con autorización de la Municipalidad   |                   |  |                      |
| Edificios de estacionamiento                                     |   |                   |  |                      |
| Facilidades comunales  |   |                   |  |                      |
| Usos conexos   |   |                   |  |                      |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-51. Usos existentes del suelo de la Zona Residencial Borde del Boulevard (ZRBB)**

| Uso                 | Porcentaje |
|---------------------|------------|
| Residencial         | 48%        |
| Carretera           | 27%        |
| Bosque              | 10%        |
| Uso industrial      | 6%         |
| Parque y zona verde | 5%         |
| Otros               | 4%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-52. Restricciones urbanísticas de la Zona Residencial Borde del Boulevard (ZRBB)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura  | Retiros   |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------|---|
| 800 m <sup>2</sup> | 20 m          | 50%              | No especifica           | 7 pisos | Frontal: 5 m<br>Lateral: 5 m<br>Posterior: 10 m |

**Otras:** Área verde: 20%

Lotes que no cumplan con tamaño mínimo y frente mínimo deben agruparse o reunirse, o construir de acuerdo a los usos de la Zona Residencial de Calle Blancos solo en un piso.

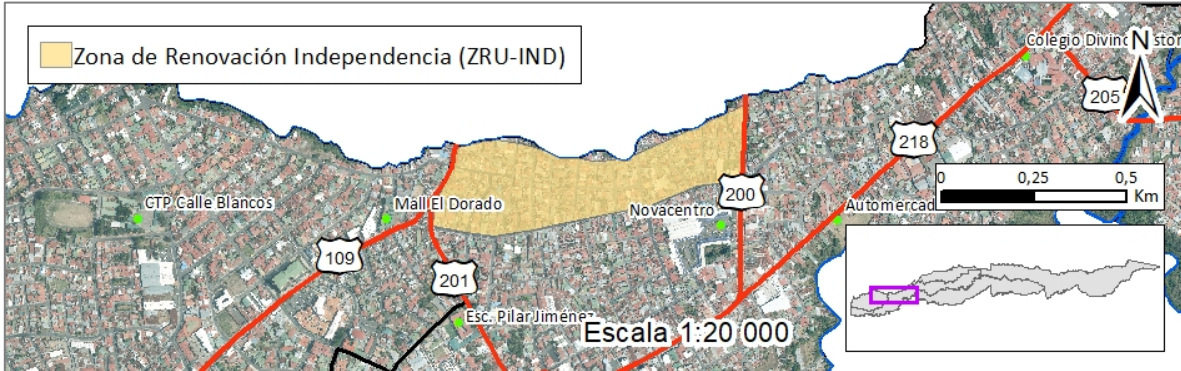
Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 162 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 266 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Los límites de la zona deben revisarse y los tamaños de lote deben actualizarse dados los tamaños actuales.

### 8.19 Zona de Renovación Urbana Independencia (ZRU-IND)

Esta zona está ubicada a continuación hacia el Este de la zona Borde de Boulevard, y contribuye a conformar el tramo superior del boulevard (asociado a la Zona Residencial Borde del Boulevard (ZRBB), en el apartado 8.18 de este documento). Tiene una faja de terreno de 70 m de ancho contigua al boulevard.



**Figura 1-27 Localización de parte de la Zona de Renovación Urbana Independencia (ZRU-IND)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es renovación urbana para uso residencial de alta densidad, pudiendo introducir en el hábitat urbano edificios multifamiliares en varios pisos, bajo un régimen de condominio o de apartamentos rentados. Como propósito secundario, el organizar unidades integrales de servicio con dotación de comercios, servicios y facilidades comunales que sirven equilibradamente a la población de esta área de renovación y aledaña.

El objetivo básico es corregir un problema de salud y riesgo al rectificar el cauce de la quebrada Barreal y construir el boulevard, y resolver la reubicación de los afectados por las expropiaciones en la misma área urbana. Se aprovecha la oportunidad para de una vez ampliar el área de renovación hasta la avenida 9, para darle más realce al proyecto. Esto es concordante con la política urbana de densificar las áreas interiores del cantón servidas por infraestructura y de esta manera compensar las medidas de freno al desarrollo en las partes altas del cantón.

El tipo de edificación residencial multifamiliar incluye la vivienda y de interés social, pero sin tener que limitarse a ella; implica entonces un intento de desarrollo urbano que albergue una población heterogénea, socialmente, relación normal y tradicional en el cantón de Goicoechea.



**Tabla 1-53. Usos relacionados con la Zona de Renovación Urbana Independencia (ZRU-IND)**

| Usos permitidos  | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas         |
|--|---|-------------------|--|------------------------------|
| Residencia unifamiliar y multifamiliar<br>Estacionamiento de automóviles integrado al edificio | Servicios conexos a vivienda<br>Comercio menor en primer piso<br>Residencial unifamiliar<br>Facilidades comunales<br>Comercio general y oficinas integradas a núcleos | No especifica     | Industria<br>Almacén distribuidor<br>Talleres<br>Gasolineras<br>Cantinas y bares | No se permite tanque séptico |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-54. Usos existentes del suelo de la Zona de Renovación Urbana Independencia (ZRU-IND)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 71%        |
| Carretera             | 24%        |
| Comercial y servicios | 4%         |
| Charral               | 0,5%       |
| Gubernamental         | 0,5%       |

- **Restricciones**

**Tabla 1-55. Restricciones urbanísticas de la Zona de Renovación Urbana Independencia (ZRU-IND)**

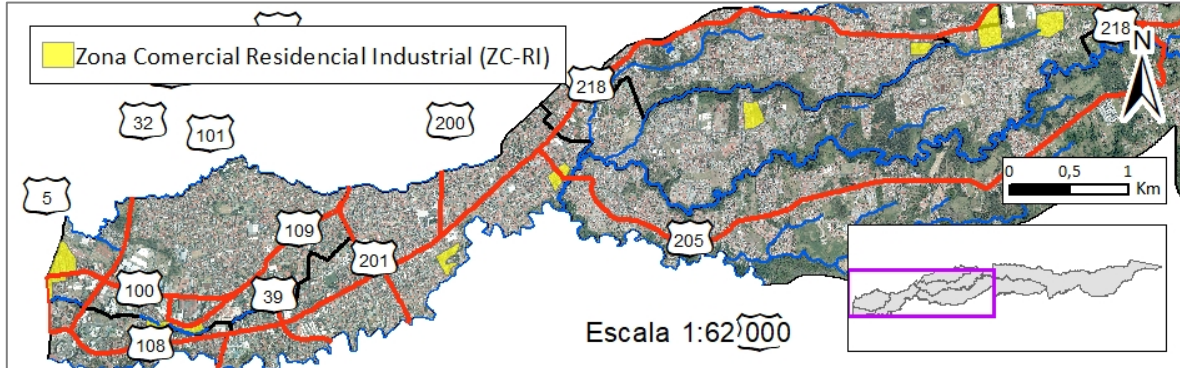
| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura   | Retiros  |
|--|---------------|------------------|-------------------------|--|--|
| 150 m <sup>2</sup>   | 6 m           | 75%              | No especifica           | Una vez y media el ancho de la calle de enfrente | Frontal: 2 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no especifica |
| <p><b>Otras:</b> Área de jardín: 25%. No se permite uso de tanque séptico. Se debe prestar especial atención en materia de seguridad.<br/>En régimen de condominio, la municipalidad no acepta condiciones adversas al reglamento.<br/>Lotes de tamaño o frente menor deberán reunirse o construir vivienda unifamiliar, estacionamientos alquilados, oficinas o facilidades comunales</p> |               |                  |                         |  |  |

- **Recomendaciones preliminares:**

El propósito de la zona debe revisarse pues no se ha cumplido en los 20 años de aplicación del Plan Regulador.

## 8.20 Zona Comercial-Residencial-Industrial (ZC-RI)

Esta zona se ubica en localidades de Calle Blancos (límite oeste del distrito), San Francisco (al norte de la vía principal, ruta 108), Guadalupe (al sur de City Plaza y en el límite con Mata de Plátano), Purral (al este del cementerio) e Ipís (en las partes altas sobre la ruta 218).



**Figura 1-28** Localización de parte de la Zona Comercial-Residencial-Industrial (ZC-RI)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es permitir continuar el hábitat residencial actual (sin perjuicio de programas de mejoramiento urbano), que se entremezclen con comercios y servicios, incluyendo talleres e industrias con molestias confinables. Considera este propósito la conveniencia de permitir la existencia de un sector urbano con amplia libertad para la mezcla de usos, expresión natural de la vitalidad de una ciudad.

**Tabla 1-56.** Usos relacionados con la Zona Comercial-Residencial-Industrial (ZC-RI)

| Usos permitidos  | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas         |
|--|---|-------------------|--|------------------------------|
| <b>Residencia</b><br>unifamiliar y multifamiliar<br><br><b>Comercio menor o de barrio</b><br><br><b>Servicios conexos a vivienda</b><br><br><b>Industria</b><br>compatible con vivienda<br><br><b>Facilidades comunales</b><br><br><b>Áreas verdes</b> | <b>Todos salvo los prohibidos</b><br><br><b>Hospedajes</b><br>cumpliendo con normas del ICT y Ministerio de Salud<br><br><b>Talleres</b><br>cumpliendo normas del reglamento y normas generales | No especifica     | <b>Gasolineras</b><br><br><b>Instalaciones que generen tránsito pesado</b><br><br><b>Patios de furgones</b><br><br><b>Granjas, chancheras, mataderos</b> | No se permite tanque séptico |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-57. Usos existentes del suelo de la Zona Comercial-Residencial-Industrial (ZC-RI)**

| Uso            | Porcentaje |
|----------------|------------|
| Residencial    | 68%        |
| Carretera      | 17%        |
| Uso industrial | 5%         |
| Charral        | 4%         |
| Bosque         | 2%         |
| Gubernamental  | 1%         |
| Otros          | 3%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-58. Restricciones urbanísticas de la Zona Comercial-Residencial-Industrial (ZC-RI)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima                         | Área máxima de piso ***        | Altura   | Retiros  |
|--------------------|---------------|--|--------------------------------|--|--|
| 120 m <sup>2</sup> | 6 m           | Primer piso<br>85%<br>Otros pisos<br>70% | Dos veces y media la cobertura | Una vez y media el derecho de vía de la calle enfrente | Según el uso de acuerdo con reglamento de construcciones |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 134 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 180 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Repensar la zona dado que el uso industrial actual solo corresponde al 5% del área.

## 8.21 Zona Distrito Financiero (ZDF)

Está ubicada en Barrio Tournón y se extiende a ambos lados de la carretera Braulio Carrillo.



Figura 1-29 Localización de parte de la Zona Distrito Financiero (ZDF)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es el continuar e intensificar el uso y desarrollo que actualmente se da (oficinas especializadas, sedes de bancos y entidades financieras, sedes de instituciones del Estado, hoteles).

Tabla 1-59. **Usos relacionados con la Zona Distrito Financiero (ZDF)**

| Usos permitidos  | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos                               | Prácticas prohibidas |
|--|--|-------------------|---|----------------------|
| <b>Edificios de oficinas</b>                             | <b>Edificios</b> mayores a 7 pisos sujeto a capacidad de soporte | No específica     | <b>Todos salvo permitidos y condicionales</b> | No específica        |
| <b>Edificios de Instituciones del Estado</b>             | <b>Edificios de estacionamiento</b>                              |                   |   |                      |
|  | <b>Edificios de comercio</b>                                     |                   |   |                      |
| <b>Estacionamientos conexos e integrados al edificio</b> | <b>Cines y salas de espectáculos</b>                             |                   |   |                      |
|  | <b>Facilidades comunales</b>                                     |                   |   |                      |
| <b>Hoteles</b>   | <b>Servicios (sodas, bares...)</b>                               |                   |   |                      |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-60. Usos existentes del suelo de la Zona Distrito Financiero (ZDF)**

| Uso                       | Porcentaje |
|---------------------------|------------|
| Comercial y servicios     | 34%        |
| Carretera                 | 17%        |
| Área urbana en transición | 13%        |
| Transporte y almacenaje   | 11%        |
| Gubernamental             | 10%        |
| Residencial               | 8%         |
| Educación y cultura       | 2%         |
| Uso industrial            | 2%         |
| Otros                     | 4%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-61. Restricciones urbanísticas de la Zona Distrito Financiero (ZDF)**

| Tamaño mínimo       | Frente mínimo | Cobertura máxima   | Área máxima de piso *** | Altura  | Retiros  |
|---------------------|---------------|--|-------------------------|---------|--|
| 1000 m <sup>2</sup> | 20 m          | Primer y segundo piso:<br>70%<br>Piso adicional:<br>50%<br>Sótano: 90% | No especifica           | 7 pisos | Frontal: 5 m<br>Lateral: 3 m a partir del tercer piso<br>Posterior: 3 m a partir del tercer piso |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 267 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 706 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Los tamaños de lote deben revisarse dados los tamaños actuales.

## 8.22 Subzona Torres de San Francisco (SZTSF)

Se encuentra ubicada al costado sur de la ruta 108. Esta zona consta de dos secciones: la subzona Torres de San Francisco, la cual es objeto de renovación urbana por medio de los requisitos que aquí se establecen, y la subzona de Transición (sección 8.23 de este documento), que es la sección interior compuesta por barrios residenciales actualmente existentes construidos en la ladera. Se pretendía que paulatinamente la SZTSF creciera a expensas de la subzona de Transición, hasta que toda el área quede con las características de la SZTSF. Sin embargo, se le permite a la subzona de Transición una evolución propia limitada.

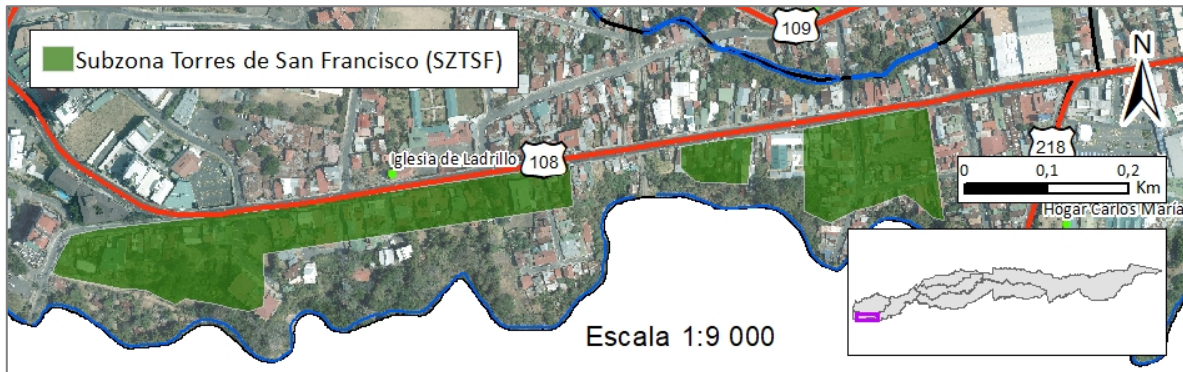


Figura 1-30 Localización de parte de la Subzona Torres de San Francisco (SZTSF)

- **Usos establecidos**

Es la continuación de la Zona Distrito Financiero (sección 8.21 de este documento), pero incorporando vivienda multifamiliar. El propósito de esta subzona es mixto, de residencias multifamiliares y de oficinas, aprovechando un sector muy céntrico, colindante con el río Torres, al borde del cual se pretendía construir un parque longitudinal de valorización del cañón del río (por parte de las Municipalidades de San José, Montes de Oca y Goicoechea).

Como complemento a dicho parque y aprovechando el paisaje que se da, se ubicarían edificios en alturas diferentes en forma aislada de tal manera que no se obstruya totalmente la vista al cañón del Torres desde la avenida 108. Además, serviría de transición de uso entre la vivienda y los servicios metropolitanos; de hecho constituirá una zona de remodelación urbana realizada por el inversionista privado.

Como proyecto de remodelación urbana, se requerían lotes de 40 m de frente mínimo, con vacíos (retiros laterales) que aseguren la visibilidad del parque longitudinal del Río Torres. Por lo tanto deben reunirse los lotes para poder construir edificios de acuerdo con los usos y requisitos abajo indicados. Las viviendas existentes en lotes no conformes podrán mantener su uso indefinidamente, y se podrán reparar y remodelar.

**Tabla 1-62. Usos relacionados con la Subzona Torres de San Francisco (SZTSF)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|---|---|-------------------|--|----------------------|
| <b>Vivienda multifamiliar</b><br><b>Edificios de oficinas</b><br><b>Edificios de instituciones del estado</b><br><b>Centros recreativos</b><br><b>Comercio y servicios</b> propios de un edificio de vivienda en planta baja y mezanine<br><b>Estacionamiento</b> en subterráneo o conexo al edificio<br><b>Hoteles, tabernas</b> ubicados en "torre" o en sótano | <b>Comercios aislados</b><br><br><b>Edificios de estacionamiento</b><br><br><b>Otros usos en edificios</b> de altura que ayuden a la transición vivienda-servicios metropolitanos | No especifica     | <b>Gasolineras</b><br><br><b>Centros de acopio de reciclables</b><br><br><b>Plantas de reciclaje</b><br><b>Industria</b> | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-63. Usos existentes de la Subzona Torres de San Francisco (SZTSF)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 31%        |
| Comercial y servicios | 29%        |
| Gubernamental         | 16%        |
| Carretera             | 13%        |
| Uso industrial        | 5%         |
| Bosque                | 3%         |
| Otros                 | 3%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-64. Restricciones de la Subzona Torres de San Francisco (SZTSF)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima   | Área máxima de piso *** | Altura   | Retiros  |
|--|---------------|--------------------|-------------------------|----------|--|
| 800 m <sup>2</sup>   | 20 m          | 70%<br>Sótano: 90% | No especifica           | 10 pisos | <p><b>Frontal:</b> 3 m en primer piso, 7 m en resto de pisos</p> <p><b>Lateral:</b> en primer piso, la suma de los retiros debe ser mayor al 50% del retiro frontal, nunca menor a 3 m.</p> <p><b>En pisos superiores,</b> 6 m a ambos lados</p> |
| <p><b>Otras:</b> Deben tener ubicación y diseño que no obstruya la vista del parque y ciudad.<br/>           Fachadas laterales y posteriores deben tener especificación de materiales.<br/>           Estacionamiento con salida de 6 m, alarma sónica y visual.<br/>           Aguas negras conectadas al colector del AyA.<br/>           No se permiten tapias<br/>           Nivel de desplante 6 m sobre el nivel más alto del río Torres<br/>           Se deberán reunificar lotes para construir edificios según requisitos.<br/>           Viviendas existentes en uso no conforme podrán mantener su uso con opción de reparar y remodelar<br/>           Lotes baldíos con tamaño menor al mínimo podrán utilizarse como parqueo en explanada o áreas verdes</p> |               |                    |                         |          |  |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 251 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 368 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar y posiblemente repensar esta zona dado en uso del suelo y los tamaños de lote actuales.



### 8.23 Subzona de Transición (SZTRT)

Se ubica al sur de la zona Torres de San Francisco, anteriormente descrita en el apartado 8.22 de este documento.



**Figura 1-31 Localización de parte de la Subzona de Transición (SZTRT)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta subzona es permitir en ella la continuación del uso prevaleciente (vivienda con comercio y servicios) y permitir al habitante y al transeúnte el participar de alguna manera del Parque del Río Torres.

El destino final de esta subzona será el de la subzona Torres de San Francisco (SZTSF). Los proyectos que se presenten para realizar en esta subzona los calificará la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo como propios de la subzona SZTSF o de la subzona de Transición, y se le exigirán los usos y requisitos de acuerdo con la calificación dada. En caso de ser calificado propio de la subzona SZTSF, y de ser aprobado y construido, ello implicará el incremento de la subzona SZTSF a expensas de la subzona de Transición (se corre el límite). El proceso no puede ser en el sentido contrario.

**Tabla 1-65. Usos relacionados con la Subzona de Transición (SZTRT)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|---|--|-------------------|--|----------------------|
| <b>Vivienda y servicios conexos a vivienda</b><br><b>Comercio menor</b><br><b>Servicios de barrio o metropolitanos</b><br><b>Usos público-institucionales</b> | <b>Edificios de estacionamiento</b><br><b>Comercio</b><br><b>Cines y salas de espectáculos</b><br><b>Facilidades comunales</b><br><b>Servicios (sodas, bares...)</b> | No especifica     | <b>Gasolineras</b><br><b>Centros de acopio de reciclables</b><br><b>Plantas de reciclaje</b><br><b>Industria</b> | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-66. Usos existentes del suelo de la Subzona de Transición (SZTRT)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Comercial y servicios | 28%        |
| Residencial           | 24%        |
| Charrales             | 20%        |
| Bosque                | 19%        |
| Carretera             | 9%         |

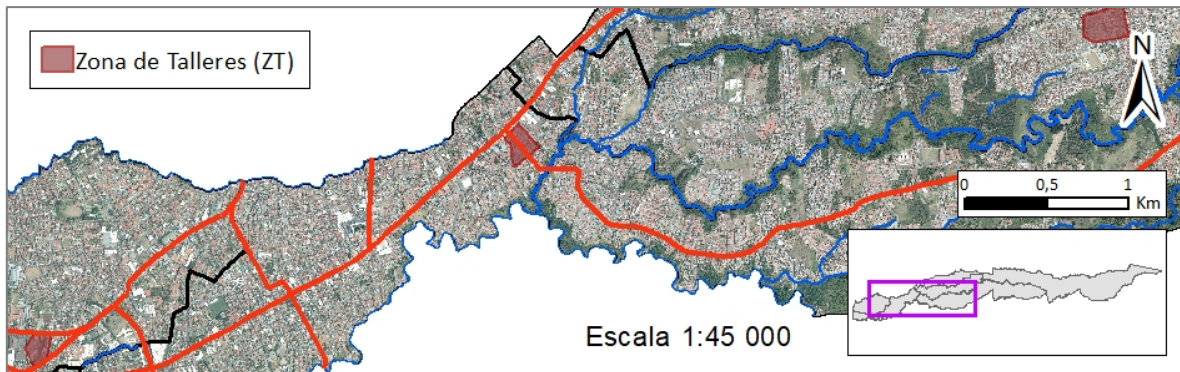
- **Restricciones**

**Tabla 1-67. Restricciones urbanísticas de la Subzona de Transición (SZTRT)**

| Tamaño mínimo   | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura | Retiros  |
|---|---------------|------------------|-------------------------|--------|--|
| 300 m <sup>2</sup>  | 12 m          | 60%              | No especifica           | 6 m    | Frontal: 2 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: no especifica |
| <p><b>Otras:</b> Proyectos que se presenten para esta zona serán calificados por la Municipalidad y Dirección de Urbanismo.<br/>Se clasificarán como propios de la subzona A (SZTSF) o B (SZTRT).<br/>Los requisitos serán acordes a la zona que pertenezcan. En caso de pertenecer a subzona A, se mueve el límite de la zona. Solo subzona A podrá mover límites.</p> |               |                  |                         |        |  |

## 8.24 Zona de Talleres (ZT)

Esta zona se localiza en Calle Blancos (contigua a la Escuela Dr. Ferráz), Guadalupe (contiguo a Colegio Madre del Divino Pastor) y Purral (contiguo a la Fundación Piedad).



**Figura 1-32 Localización de parte de la Zona de Talleres (ZT)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona fue darles lugar y primacía a los talleres de servicio de apoyo a la industria, hogar, comercio y automóvil (talleres de ebanistería o torno, por ejemplo), que generalmente se ubican en forma desordenada en cualquier parte y producen molestias de ruidos y desechos. Se procuraba también agruparlos para que generen y aprovechen economías externas.

Se esperaba que hubiera pocos lotes que de uso exclusivo para talleres, dándose la complementariedad de uso con la vivienda del dueño del taller, o una vivienda independiente. También se esperaban usos existentes como pueden ser librerías, bazar, restaurantes, o facilidades comunales. Estos otros usos quedarán en calidad de usos secundarios, lo que implica que no podrán alegar inconformidad con las molestias que producen los talleres. No quedan, por lo tanto, en calidad de uso no conforme, y consecuentemente, podrán ampliarse, reconstruirse, remodelarse, etc.

Podrán incorporarse estos y otros usos distintos a talleres en terrenos dentro de esta zona, pero sólo en calidad de condicionales.

**Tabla 1-68. Usos relacionados con la Zona de Talleres (ZT)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|---|--|-------------------|--|----------------------|
| <b>Talleres</b><br>(ebanistería, automotriz, hojalatería, industrial, tapicería)<br><br><b>Pequeña industria y artesanía</b><br><br><b>Comercio menor</b><br>(venta de repuestos, pulperías...)<br><br><b>Reparación de artefactos eléctricos</b><br><br><b>Cerrajerías</b><br><br><b>Torno industrial</b><br>(acero)<br><br><b>Torno de madera</b> | <b>Usos secundarios</b> (no podrán alegar molestias):<br><br><b>Viviendas</b><br><br><b>Hospedajes</b><br><br><b>Comercio y servicios</b> menores y de barrio<br><br><b>Servicios conexos a la vivienda</b><br><br><b>Comercio general</b><br><br><b>Otros talleres</b><br><br><b>Industria casera y artesanal</b> | No especifica     | <b>Granjas</b><br><br><b>Botaderos de basura a cielo abierto</b><br><br><b>Relleno Sanitario</b> | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-69. Usos existentes del suelo de la Zona de Talleres (ZT)**

| Uso                 | Porcentaje |
|---------------------|------------|
| Residencial         | 64%        |
| Carretera           | 18%        |
| Uso industrial      | 13%        |
| Educación y cultura | 4%         |
| Salud y bienestar   | 1%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-70. Restricciones urbanísticas de la Zona de Talleres (ZT)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura | Retiros                    |
|--|---------------|------------------|-------------------------|--------|----------------------------|
| 120 m <sup>2</sup> (18 m <sup>2</sup> para el local)   | 6 m           | 80%              | Dos veces la cobertura  | 6 m    | Frontal: 2 m para vivienda |
| <b>Otras:</b> Acceso a vivienda debe ser independiente del taller<br>Área de jardín: 5%<br><br>Requisitos especiales:<br>Usos mixtos (vivienda-taller): el taller debe estar entre vía pública y vivienda o tener el mismo retiro que la vivienda. Entrada principal al taller en paralelo a línea de centro dejando retiro lateral mínimo de 3 m para acceso a vivienda. En este caso el frente mínimo es de 9 m.<br>Uso simple: no se exige retiro, si se deja solo se usará para exhibición del producto o jardín |               |                  |                         |        |                            |

## 8.25 Zona de Comercio Central (ZCC)

Es el área servida por la avenida principal de Guadalupe a ambos lados (carretera 218), desde La Rotonda (intersección con la Circunvalación) hasta el cruce de Moravia. Según el reglamento, la avenida tiene un derecho de vía de 24 m, asignado por el MOPT imponiéndole un retiro adicional de 5 m para área de parqueos al frente que no ocupen la acera; además, va complementado con un plan de arborización, en la vía pública y en los retiros. Se exceptúan de estas restricciones los edificios de la sede municipal y el Centro Fernando Centeno Guell, por estar declarados de valor patrimonial.



Figura 1-33 Localización de parte de la Zona de Comercio Central (ZCC)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es el dar prestancia, dignidad e identidad al centro del cantón alojando en ella actividades de comercio, de servicios especializados, actividades de administración y servicios públicos de toda el área de influencia.

Tabla 1-71. Usos relacionados con la Zona de Comercio Central (ZCC)

| Usos permitidos   | Usos condicionales   | Usos no conformes   | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas                                       |
|---|--|---|---|--|
| <b>Comercio</b>   | <b>Usos secundarios</b> (sin derecho a alegar molestias)                   | En lotes no conformes en cuanto a frente mínimo podrán ubicarse usos permitidos o condicionales si cumple requisitos de normas generales y requisitos de alineamiento | <b>Centros de acopio</b>  | Lotes baldíos sin tapias                                   |
| <b>Tiendas de departamentos</b>                               | <b>Colegios</b>  |   | <b>Botaderos</b>  | Tapias de HG sin recubrimiento o pintura                   |
| <b>Cines y salas de espectáculos</b>                          | <b>Jardín de niños</b>   |   | <b>Industria</b>  | Tapia de malla   |
| <b>Edificios de oficina</b>                                   | <b>Guarderías</b>  |   | <b>Depósitos de materiales</b>  | Ocupación de áreas de retiro para exhibición de mercadería |
| <b>Consultorías profesionales</b>                             | <b>Venta y exhibición de automóviles</b> en local cerrado (excluye patios) |   | <b>Estacionamiento alquilado</b> (excluye estacionamiento propio de edificio)     |  |
| <b>Edificios públicos</b> (salvo escuelas, jardines de niños) | <b>Pensiones y similares</b>   |   | <b>Exhibición y venta de automóviles</b> o maquinaria en patio, abierto o techado |  |
| <b>Centros comerciales</b>                                    |  |   |   |  |
| <b>Supermercados</b>  |  |   |   |  |
| <b>Hoteles</b>  |  |   |   |  |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-72. Usos existentes del suelo de la Zona de Comercio Central (ZCC)**

| Uso                     | Porcentaje |
|-------------------------|------------|
| Comercial y servicios   | 46%        |
| Residencial             | 18%        |
| Carretera               | 15%        |
| Educación y cultura     | 9%         |
| Transporte y almacenaje | 6%         |
| Gubernamental           | 2%         |
| Otros                   | 3%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-73. Restricciones urbanísticas de la Zona de Comercio Central (ZCC)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima                         | Área máxima de piso *** | Altura | Retiros   |
|--|---------------|--|-------------------------|--------|---|
| 800 m <sup>2</sup>   | 20 m          | Primer piso<br>85%<br>Otros pisos<br>70% | No especifica           | 51 m   | Frontal: 5 m<br><br>Lateral: no se permite en primer piso, 3 m en otros pisos<br><br>Frontal en el área de retiro lateral: 8 m<br><br>Posterior: mayor a 3 m en pisos superiores al primero |
| Antejardín: el retiro de 5 m podrá pavimentarse en un 80% para parqueo o acera, el 20% restante a los lados con árboles poco densos. |               |  |                         |        |   |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 281 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 573 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar los tamaños de lote dados los tamaños de lote actuales.

## 8.26 Zona de Comercio General (ZCG)

Esta zona está constituida por varias porciones de terreno, generalmente fajas adosadas a las vías, que se ubican indistintamente en todos los centros urbanos de los distritos del cantón. Corresponden a la jerarquía urbana y a los corredores de comercio y servicios ya consolidados o propuestos.

Como se observa la figura, la mayor cantidad de zonas se ubican en el oeste del cantón, sin embargo, existen algunas zonas pequeñas:

- En Guadalupe, a la altura del Colegio Madre del Divino Pastor
- En Purral, en las inmediaciones del templo católico central
- En Mata de Plátano, en el desarrollo residencial al este del polideportivo
- En Purral, contiguo a la Fundación Piedad
- En Ipís, en la intersección de la terminal de Ipís y cerca de la Escuela Filomena Blanco

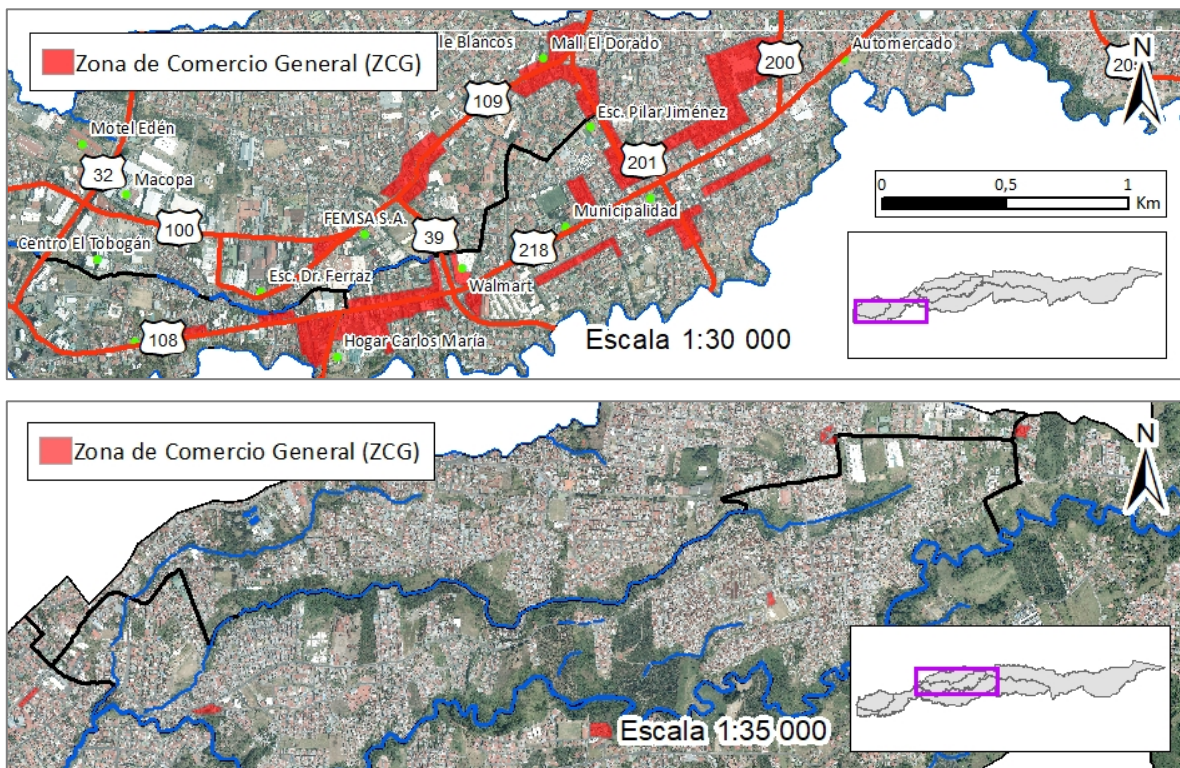


Figura 1-34 Localización de parte de la Zona de Comercio General (ZCG)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es alojar comercios y servicios y facilitar que la población residente aledaña tenga acceso a bienes y servicios para sus necesidades normales.

**Tabla 1-74. Usos relacionados con la Zona de Comercio General (ZCG)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|---|---|-------------------|---|----------------------|
| <b>Comercio general</b><br><b>Servicios públicos y privados</b><br><b>Vivienda</b> (uso secundario) | <b>Depósitos de materiales de construcción</b><br><br><b>Centros de acopio</b> (previsión para que autos no obstruyan la vía)<br><br><b>Facilidades comunales</b> | No especifica     | <b>Industria</b><br><br><b>Talleres</b><br><br><b>Botaderos de basura</b> | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-75. Usos existentes del suelo de la Zona de Comercio General (ZCG)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 49%        |
| Comercial y servicios | 22%        |
| Carretera             | 19%        |
| Otros                 | 9%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-76. Restricciones urbanísticas de la Zona de Comercio General (ZCG)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros   |
|--|---------------|------------------|-------------------------|---------------|---|
| 400 m <sup>2</sup>   | 10 m          | 80%              | Dos veces la cobertura  | No especifica | Frontal: 5 m<br><br>Lateral: no se permite en primer piso, 3 m en otros pisos<br><br>Frontal en el área de retiro lateral: 8 m<br><br>Posterior: mayor a 3 m en pisos superiores al primero |
| <b>Otros:</b> Antejardín: el retiro de 5 m podrá pavimentarse en un 80% para parqueo o acera, el 20% restante a los lados con árboles poco densos. |               |                  |                         |               |   |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 161 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 273 m<sup>2</sup>.

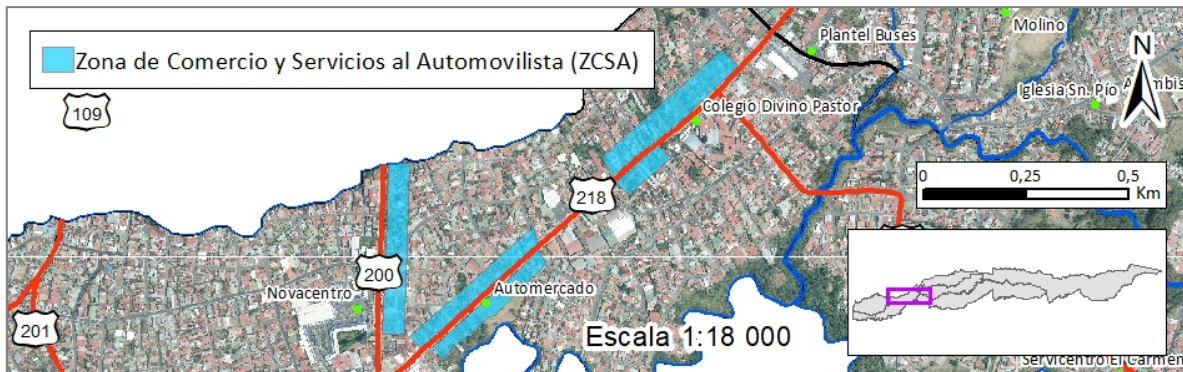
- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar y posiblemente repensar esta zona dado en uso del suelo es más bien mixto y los tamaños de lote actuales no corresponde a lo pretendido con el tamaño mínimo de lote.



## 8.27 Zona de Comercio y Servicios al Automovilista (ZCSA)

Son las franjas de comercio y servicios que se ubicarán entre el Cruce de Moravia y el Colegio Madre del Divino Pastor, a ambos lados de la ruta 218, y en la ruta a Moravia.



**Figura 1-35 Localización de parte de la Zona de Comercio y Servicios al Automovilista (ZCSA)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es alojar comercios y servicios básicos para el automovilista, los cuales se excluyen de la zona de Comercio Central, y comercios y servicios de un nivel de especialización intermedio entre el de las zonas de Comercio General y el de la zona de Comercio Central.

Los usos permitidos y condicionales son los mismos que los de la Zona de Comercio General (lo que varía son los requisitos) pero se agrega a los usos prohibidos: escuela primaria, jardín de niños y guarderías.

En los lotes no conformes con la cabida y el frente mínimo podrá construirse edificios que se ajusten a los requisitos, y además se permitirá el uso de estacionamiento rentado de automóviles en explanada, con techos típicos de estacionamiento.

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-77. Usos existentes del suelo de la Zona de Comercio y Servicios al Automovilista (ZCSA)**

| Uso                       | Porcentaje |
|---------------------------|------------|
| Residencial               | 82%        |
| Carretera                 | 10%        |
| Comercial y servicios     | 6%         |
| Área urbana en transición | 1%         |
| Uso industrial            | 1%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-78. Restricciones urbanísticas de la Zona de Comercio y Servicios al Automovilista (ZCSA)**

| Tamaño mínimo                     | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros  |
|-----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|--|
| 425 m <sup>2</sup>                | 15 m          | 60%              | Tres veces la cobertura | No especifica | Frontal: 5 m<br>Posterior: 3 m<br>Lateral: 3 m |
| <b>Otros:</b> Área de jardín: 10% |               |                  |                         |               |  |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 227 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 386 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar y posiblemente repensar esta zona dado en uso del suelo actual y los tamaños de lote actuales.

## 8.28 Zona de Estacionamientos (ZE)

Esta zona se compone de varias áreas que se ubican próximas a la zona de Comercio Central.



**Figura 1-36 Localización de parte de la Zona de Estacionamientos (ZE)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es el de estacionamiento de automóviles, en patios abiertos, patios cubiertos, edificios de estacionamiento exclusivamente, edificios de uso mixto que brinden el servicio de estacionamiento público, edificios o patios de estacionamiento privado (o reservado a socios, dueños o clientes), o a la combinación de todas o alguna de estas formas de estacionamiento de automóviles.

Se pretende dotar al área central de Guadalupe de la posibilidad de estacionar automóviles en puntos estratégicos en torno a la misma.

La zona es con el propósito principal de uso como estacionamiento, pero se admite la posibilidad de un uso mixto en que el 50 % del lote se destine a estacionamiento y el otro 50% a un uso propio del centro de la ciudad, oficinas, comercio, exhibición y venta de vehículos o maquinaria, usos estos que serán de carácter secundario.

El propósito o finalidad es proveer a la ciudad de esta importante dotación ubicada a distancias fácilmente recorribles a pie, del centro, y compensar así la exclusión de este uso en la zona de Comercio Central (servida por la Avenida Central).

**Tabla 1-79. Usos relacionados con la Zona de Estacionamientos (ZE)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas |
|---|--|-------------------|---|----------------------|
| <b>Estacionamientos</b> en explanada de edificio<br><b>Terminal de taxis</b><br><b>Terminal de busetas</b><br><b>Comercio y servicios</b> antes de la fecha de vigencia como uso secundario<br><b>Usos secundarios</b> hasta el 50% de lote | <b>Gasolineras</b><br><b>Servicios de lavado,</b> engrase y llanta<br><b>Otros usos comerciales</b> hasta 50% del lote<br><b>Residencia unifamiliar</b> en lote de cabida inferior a 425 m <sup>2</sup> en calidad de uso secundario | No especifica     | <b>Industria</b><br><b>Talleres</b><br><b>Facilidades comunales</b> | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-80. Usos existentes del suelo de la Zona de Estacionamientos (ZE)**

| Uso                     | Porcentaje |
|-------------------------|------------|
| Comercial y servicios   | 41%        |
| Residencial             | 35%        |
| Carretera               | 13%        |
| Otros servicios urbanos | 3%         |
| Charral                 | 3%         |
| Gubernamental           | 2%         |
| Deporte y recreación    | 1%         |
| Otros                   | 1%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-81. Restricciones urbanísticas de la Zona de Estacionamientos (ZE)**

| Tamaño mínimo  | Frente mínimo | Cobertura máxima  | Área máxima de piso *** | Altura          | Retiros                             |
|--|---------------|---|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| 425 m <sup>2</sup>   | 17 m          | 50%<br>85% en proyectos exclusivos de parqueo respetando retiros, 100% en sótanos | No especifica           | 12 pisos o 36 m | Según tabla P.T. O normas generales |
| <b>Otras:</b> Entradas y salidas en los extremos de la propiedad más alejados de la esquina (si el lote es esquinero) y en concordancia con la vialidad de la calle que enfrentan<br>Distancia mínima a esquina: 8 m |               |   |                         |                 |                                     |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 176 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 315 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

No se puede forzar a una zona a ser algo que no es. No es recomendable determinar un uso tan específico en una zona. Se debe repensar la zona a la luz de su uso y tamaños de lote actuales.

## 8.29 Zona de la Corte (Z-Corte)

Esta zona se ubica en los alrededores de los Tribunales de Justicia y de la Clínica Católica.



**Figura 1-37 Localización de parte de la Zona de la Corte (Z-Corte)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es el de permitir usos conexos, complementarios y ligados al funcionamiento de los Tribunales de Justicia y al de la Clínica Católica.

**Tabla 1-82. Usos relacionados con la Zona de la Corte (Z-Corte)**

| Usos permitidos  | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos  | Prácticas prohibidas |
|--|---|-------------------|--|----------------------|
| <b>Tribunales</b><br><b>Hospital, clínica</b><br><b>Oficinas</b><br><b>Sodas</b><br><b>Venta de timbres</b><br><b>Fotocopiadoras</b><br><b>Clínicas de consulta externa</b><br><b>Consultorios médicos</b><br><b>Farmacias</b><br><b>Librerías y bazar</b><br><b>Bancos</b><br><b>Unidades de apoyo</b> (lavanderías, proveeduría, mantenimiento)<br><b>Servicios de salud complementaria</b><br><b>Áreas verdes privadas</b> (recuperación)<br><b>Guardia de Asistencia Rural</b><br><b>Oficinas del OIJ</b><br><b>Residencias unifamiliares</b> (uso secundario) | <b>Estacionamiento de automóviles</b><br><br><b>Cines</b><br><br><b>Restaurantes</b><br><br><b>Terminales de taxis</b><br><br><b>Centro de acopio</b> | No específica     | <b>Industria</b><br><br><b>Talleres</b><br><br><b>Centros de diversión</b> | No específica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-83. Usos existentes del suelo de la Zona de la Corte (Z-Corte)**

| Uso                     | Porcentaje |
|-------------------------|------------|
| Residencial             | 42%        |
| Carretera               | 25%        |
| Salud y bienestar       | 12%        |
| Uso industrial          | 7%         |
| Comercial y servicios   | 5%         |
| Transporte y almacenaje | 4%         |
| Otros servicios urbanos | 4%         |
| Otros                   | 2%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-84. Restricciones urbanísticas de la Zona de la Corte (Z-Corte)**

| Tamaño mínimo                              | Frente mínimo | Cobertura máxima  | Área máxima de piso ***       | Altura | Retiros  |
|--|---------------|---|-------------------------------|--------|--|
| 300 m <sup>2</sup>                         | 12 m          | Primer y segundo piso:<br>70%<br>Piso adicional:<br>50% | Cuatro veces el área del lote | 30 m   | Frontal: 5 m en calle 109, 3 m en el resto<br><br>Posterior: 3 m<br><br>Lateral: no específica |
| <b>Otras:</b> Antejardín con área de 15 m. |               |   |                               |        |  |

### 8.30 Zona de Usos Público Institucionales (ZUPI)

Se señalan los usos públicos y privados existentes que corresponden a una facilidad comunal o un servicio institucional estatal o particular, como la Clínica Católica, los colegios, las escuelas, los servicios de salud de la CCSS, el Centro Centeno Guell, los conventos, los hospicios de huérfanos, e plantel de bomberos, los recintos de la GAR, el plantel de maquinaria de la Municipalidad, las subestaciones del ICE o CNFL, las iglesias, los bancos, y otros análogos. No se indican todos, solo los más significativos.

No forma parte del reglamento, pero que es un instrumento o guía auxiliar para programas que impulse la Municipalidad tendientes a configurar y enriquecer la dotación funcional de la ciudad, o mejorar el hábitat urbano.

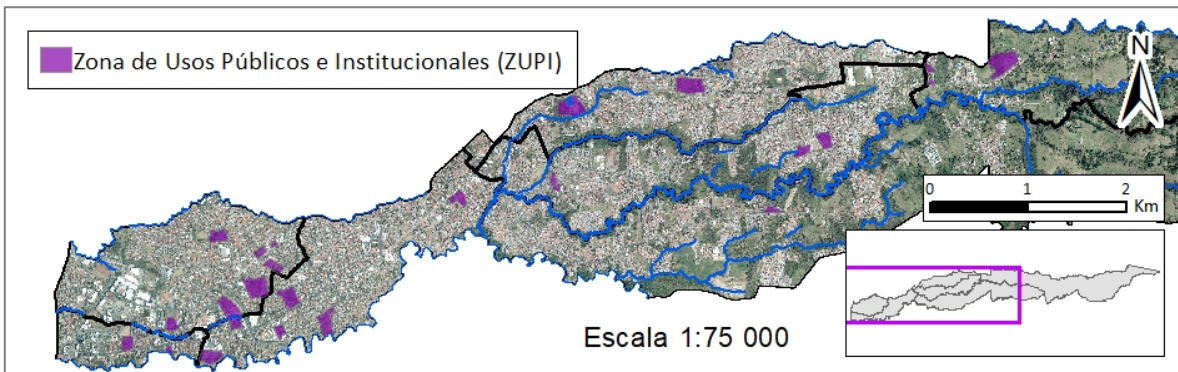


Figura 1-38 Localización de parte de la Zona de Usos Público Institucionales (ZUPI)

- **Usos establecidos**

El propósito de señalar y regular estos usos es su identificación, regular en ellos una posible ampliación, refacción o remodelación. Indicar los requisitos a los cuales deberán tender a ajustarse los usos existentes y los que se impondrán a los futuros o proyectos que se pretenda ubicar en aquellas zonas donde se les permita o condicione.

Tabla 1-85. **Usos relacionados con la Zona de Usos Público Institucionales (ZUPI)**

| Usos permitidos                  | Usos condicionales  | Usos no conformes   | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas |
|----------------------------------|---|---|-----------------|----------------------|
| El que tiene, conexos y análogos | <p><b>Vivienda del guarda</b></p> <p><b>Uso público-institucional</b></p> <p><b>Sitios de reunión pública</b></p> <p><b>Estacionamiento de vehículos (secundario)</b></p> | <p>Facilidades comunales o edificios institucionales mal ubicados en relación con el uso permitido o condicional de la zona donde se encuentra</p> <p>Facilidades o edificios bien ubicados pero que no cumplan requisitos</p> <p>Viviendas ya existentes</p> | No especifica   | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-86. Usos existentes del suelo de la Zona de Usos Público Institucionales (ZUPI)**

| Uso                     | Porcentaje |
|-------------------------|------------|
| Educación y cultura     | 28%        |
| Residencial             | 16%        |
| Otros servicios urbanos | 13%        |
| Uso industrial          | 11%        |
| Salud y bienestar       | 8%         |
| Deporte y recreación    | 5%         |
| Bosque                  | 4%         |
| Gubernamental           | 4%         |
| Carretera               | 3%         |
| Otros                   | 8%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-87. Restricciones urbanísticas de la Zona de Usos Público Institucionales (ZUPI)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros                          |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|----------------------------------|
| 800 m <sup>2</sup> | 20 m          | 60%              | Condicional             | No especifica | Indicados en los predios vecinos |

**Otras:** Salida de estudiantes: no deben enfrentar vía nacional ni local con tránsito mayor a 6 vehículos por minuto en hora pico. Deben tener espacio de dispersión del 20 m<sup>2</sup>  
 Escurrimiento de aguas: aguas de arriba no deben tocar linderos. Agua generada debe ser conducida de forma segura a la alcantarilla.  
 Prevención del tumulto: en todo permiso debe haber una línea TUMULTO señalando observaciones que merezca el proyecto (de diseño o de práctica) relacionado a peligros por aglomeración o estampidas.

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 350 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 1612 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Esta zona no puede existir según criterio legal. Debe modificarse.



### 8.31 Zona Área de Renovación Urbana (ZRU)

Se ubican en San Francisco (3), en el sector central de Guadalupe (4), en el cruce a Moravia (1), en el Alto (1), y en Ipís (1). Se analizan en la sección 6. *Sobre el Reglamento de Renovación Urbana* de este documento.

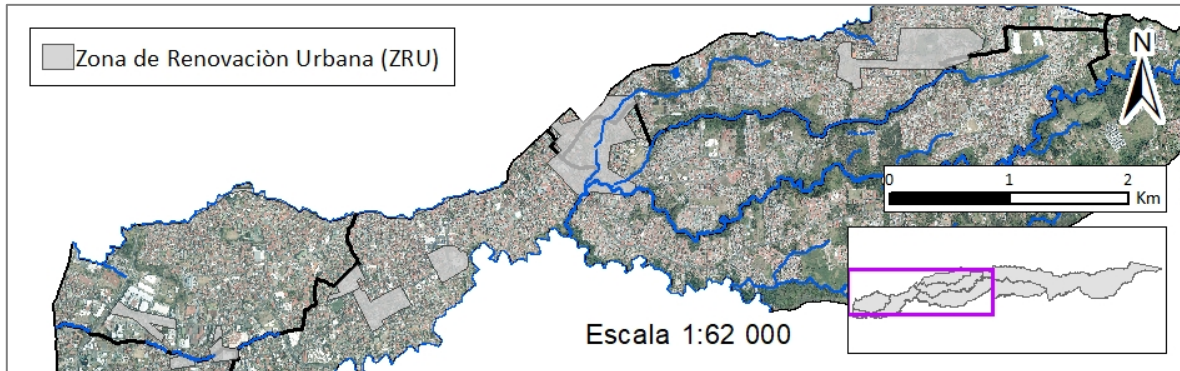


Figura 1-39 Localización de parte de la Zona Área de Renovación Urbana (ZRU)

- **Usos establecidos**

El propósito de estas áreas es renovar y mejorar sectores de la ciudad que se encuentran en deterioro, dirigir la ubicación de usos a fin de estructurar funcionalmente el sector, cautelar áreas para impedir su uso por razones de seguridad, o cautelarlas para posibilitar proyectos urbanos de infraestructura, de facilidades comunales, de áreas verdes, o edificios de usos específicos.

**Plan maestro.** Al efecto, la Municipalidad hará un plan maestro de desarrollo de cada una de estas zonas en el plazo de 6 años. Dicho plan deberá contener a lo menos, un diseño de sitio, una asignación de usos, una estimación de población residente y flotante, un estudio del impacto o efecto urbano, y un estudio de factibilidad técnico-económico preliminar.

**Audiencia pública.** Deberá la Municipalidad exponerlo a la comunidad en una Audiencia Pública a fin de recibir observaciones, antes de proseguir al desarrollo de planos constructivos, los cuales se harán por contrato o por gestión directa. La audiencia deberá sufrir un proceso igual al que señala el artículo 17 de la ley 4240 para implantar un Plan Regulador.

**Usos preliminares.** El uso permitido en esta Zona de Renovación Urbana será el de estacionamiento en explanada y la vivienda hasta en dos pisos. El uso condicional serán los usos permitidos y condicionales de las zonas aledañas. Los requisitos que se autoricen serán condicionales. El criterio para condicionar un uso será el que más lo aproxime al propósito de la renovación. Las viviendas existentes podrán repararse y remodelarse.

**Periodo máximo para el plan maestro.** De no darse la renovación en un periodo de 9 años a partir de la publicación de este Reglamento, la Municipalidad deberá darle usos permitidos, condicionales y requisitos de una zona, reformulando y actualizando este reglamento para lo cual tendrá un año de plazo más. De no darse esto en ese lapso, esta zona pasará a ser zona de Comercio General.

**Estado actual.** Todas son zonas de comercio general.

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-88. Usos existentes del suelo de la Zona Área de Renovación Urbana (ZRU)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 46%        |
| Carretera             | 15%        |
| Uso industrial        | 9%         |
| Comercial y servicios | 7%         |
| Otros                 | 23%        |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 171 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 312 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Las zonas de renovación no pertenecen a la zonificación sino al reglamento de renovación. En la zonificación deben establecerse los usos permitidos una vez pasados los 5 años de la renovación.

### 8.32 Zona de Control Especial (ZCO-ESP)

Son aquellas zonas que soportan restricciones totales o casi totales, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 25 de la Ley de Planificación Urbana:

- Las inundables y de deslizamiento
- Las de los cementerios, ampliaciones previstas para estos, y nuevos cementerios (zona Z-CEM), descrita en el apartado 8.43 de este documento.
- Derecho de vía de la red nacional del MOPT, las cuales son la ruta 218, la Circunvalación, la Intercantonal, el Anillo Periférico, la carretera Braulio Carrillo.
- Área de influencia de los oleoductos y de las líneas de Alta Tensión.



Figura 1-40 Localización de parte de la Zona de Control Especial (ZCO-ESP)

- Usos establecidos

El propósito es el impedir su desarrollo debido a la cautela del ambiente, del peligro potencial que al cual estarían expuestos sus habitantes, y de la necesidad de preservar su uso para la expansión de los cementerios y de la red vial mayor. Es también propósito al regular esta zona el impedir que se incorpore a estos terrenos un valor agregado tal que haga imposible o prohibitiva su eventual expropiación para fines de infraestructura vial o expansión de los cementerios.

Tabla 1-89. Usos relacionados con la Zona de Control Especial (ZCO-ESP)

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes  | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas |
|---|---|--|-----------------|----------------------|
| <b>Forestal</b><br><b>Pasturas</b><br><b>Agricultura</b><br><b>Espacios</b> recreativos al aire libre<br><b>Campos</b> o espacios para ferias o circos<br><b>Estacionamiento en explanada</b><br><b>Cancha de deportes</b><br><b>Usos análogos</b> que no impliquen edificaciones | Vivienda en un solo piso<br>Talleres<br>Patios de almacenamiento<br>Patios de furgones<br>Patios para chatarra<br>Aserraderos<br>Depósitos de materiales<br>Centro de acopio<br>Exhibición y venta de maquinaria<br>Usos análogos | Podrán ir todos los usos permitidos y condicionales si el uso exige requisitos que se puedan cumplir.<br><br>Para viviendas, talleres y centros de acopio el retiro se reduce a 3 m de cada lindero.<br><br>Viviendas existentes se pueden reparar | No específica   | No específica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-90. Usos existentes del suelo de la Zona de Control Especial (ZCO-ESP)**

| Uso                  | Porcentaje |
|----------------------|------------|
| Residencial          | 44%        |
| Bosque               | 24%        |
| Carretera            | 10%        |
| Uso industrial       | 5%         |
| Educación y cultura  | 5%         |
| Pastos               | 3%         |
| Deporte y recreación | 3%         |
| Otros                | 6%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-91. Restricciones urbanísticas de la Zona de Control Especial (ZCO-ESP)**

| Tamaño mínimo | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura | Retiros |
|---------------|---------------|------------------|-------------------------|--------|---------|
| 1 Ha          | 80 m          | 25%              | No especifica           | 1 piso | 5 m     |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 167 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 250 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Las zonas de inundación y deslizamientos deben ser revisadas. Además se recomienda que sean incluidas como áreas de restricción especial ya que particularmente para las áreas de inundación pueden cambiar con análisis detallados.

### 8.33 Zona Industrial de Calle Blancos (ZI-CB)

Es la demarcada previamente en *Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM* y modificada por el reglamento municipal.

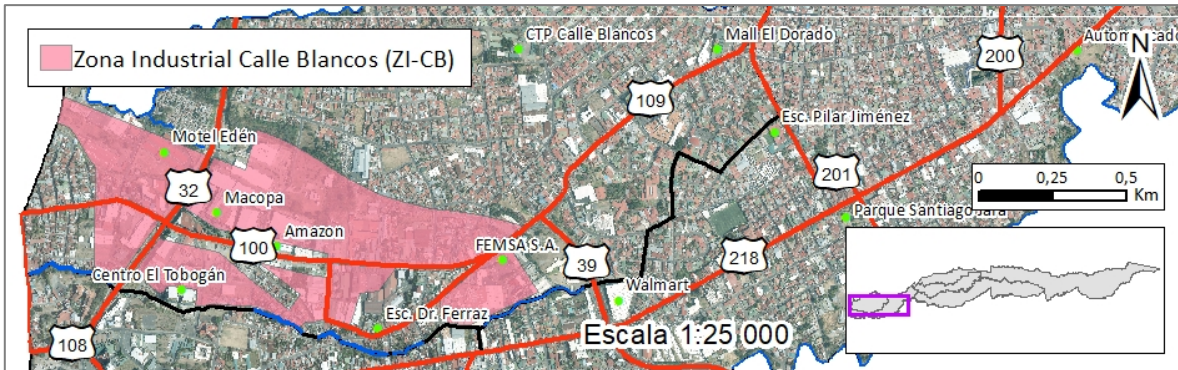


Figura 1-41 Localización de parte de la Zona Industrial de Calle Blancos (ZI-CB)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es permitir localizar en ella las industrias existentes y nuevas, que se conectan a la red vial metropolitana, por las rutas 100, 108, 109, 32 y la línea de ferrocarril. Es propósito de esta zona también, propiciar que se especialice esta zona con actividades industriales complementarias a las ya existentes, de tal modo que se vaya conformando una unidad industrial integrada, propia del corazón de una Metrópoli al servicio de Goicoechea y cantones circunvecinos.

Tabla 1-92. **Usos relacionados con la Zona Industrial de Calle Blancos (ZI-CB)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes   | Usos prohibidos   | Prácticas prohibidas   |
|---|---|---|---|--|
| Indicados en el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales bajo denominación tipo uno | <p><b>Cualquier uso que se ajuste a la zona</b> (determinado por Municipalidad y el INVU).</p> <p>En general:</p> <p><b>Comercios:</b> pulperías, ferreterías, sodas contiguo a área verde central. No exime a las industrias de dotarse internamente con estos servicios.</p> <p><b>Facilidades comunales:</b> en torno a áreas verdes en el seno de la zona industrial (atención básica de salud, casetilla de policía, etc.)</p> | Se permite reparaciones en viviendas para mantener su habitabilidad | <p>Vivienda</p> <p>Botaderos</p> <p>Escuelas y colegios</p> | <p>Derrames de desechos industriales</p> <p>Utilizar perros bravos como cuido en vía pública</p> <p>Utilizar vía pública para reparaciones de maquinaria y vehículos</p> <p>Carga y descarga en la acera</p> <p>Utilizar vía pública para maniobra</p> |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-93. Usos existentes del suelo de la Zona Industrial de Calle Blancos (ZI-CB)**

| Uso                       | Porcentaje |
|---------------------------|------------|
| Uso industrial            | 51%        |
| Residencial               | 14%        |
| Área urbana en transición | 13%        |
| Comercial y servicios     | 7%         |
| Carretera                 | 5%         |
| Otros servicios urbanos   | 3%         |
| Educación y cultura       | 2%         |
| Transporte y almacenaje   | 2%         |
| Otros                     | 4%         |

- **Restricciones**

Además de los indicados por el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM y el Ministerio de Salud, se exigirá en las industrias nuevas que se pretenden instalar, la construcción de la acera del ancho que le corresponda, la siembra en ella de arbustos, plantas y árboles (en rueda) y un espacio fuera del carril para parada de un bus (con su correspondiente techo de abrigo), si no existiera este en los alrededores a menos de 100 m de distancia

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 243 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 671 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar el borde de la zona dado el 14% de uso residencial presente en el área. Además muchos de los usos existentes han cambiado a servicios.

### 8.34 Zona Industrial de Ipís (ZI-IPÍS) - Subzona Ipís 1 (SZ-IPIS1)

La Zona Industrial de Ipís se ubica entre Zetillal y Vista de Mar, ha sido modificada en su contorno por el Plan Regulador de Goicoechea en relación con la previamente definida por el *Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM*.

La primera subzona está ubicada 50 metros al norte de la carretera a Vista de Mar.



Figura 1-42 Localización de parte de la Subzona Ipís 1 (SZ-IPIS1)

- Usos establecidos

Tabla 1-94. Usos relacionados con la Subzona Ipís 1 (SZ-IPIS1)

| Usos permitidos                                     | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos                              | Prácticas prohibidas  |
|---|---|-------------------|--|---|
| Industrias que no contaminen con efluentes líquidos | Aquellos definidos en el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM | No especifica     | Vivienda<br>Botaderos<br>Escuelas y colegios | Derrames de desechos industriales<br>Utilizar perros bravos como cuido en vía pública<br>Utilizar vía pública para reparaciones de maquinaria y vehículos<br>Carga y descarga en la acera<br>Utilizar vía pública para maniobra |

- Usos existentes actualmente

Tabla 1-95. Usos existentes del suelo de la Subzona Ipís 1 (SZ-IPIS1)

| Uso            | Porcentaje |
|----------------|------------|
| Residencial    | 58%        |
| Uso industrial | 28%        |
| Carretera      | 14%        |

- **Restricciones**

**Tabla 1-96. Restricciones urbanísticas de la Subzona Ipís 1 (SZ-IPIS1)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros                            |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|------------------------------------|
| 425 m <sup>2</sup> | 18 m          | 50%              | No especifica           | No especifica | Fijados por el Ministerio de Salud |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 188 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 251 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

El límite de la zona debe ser redefinido, dado que aproximadamente el 60% del uso actual es residencial.



### 8.35 Zona Industrial de Ipís (ZI-IPÍS) - Subzona Ipís 2 (SZ-IPIS2)

La segunda subzona corresponde al área servida a ambos lados de la carretera a Vista de Mar.



Figura 1-43 Localización de parte de la Subzona Ipís 2 (SZ-IPIS2)

- Usos establecidos

Tabla 1-97. Usos relacionados con la Subzona Ipís 2 (SZ-IPIS2)

| Usos permitidos                                     | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos                              | Prácticas prohibidas  |
|---|---|-------------------|--|---|
| Industrias que no contaminen con efluentes líquidos | Aquellos definidos en el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM | No especifica     | Vivienda<br>Botaderos<br>Escuelas y colegios | Derrames de desechos industriales<br>Utilizar perros bravos como cuidado en vía pública<br>Utilizar vía pública para reparaciones de maquinaria y vehículos<br>Carga y descarga en la acera<br>Utilizar vía pública para maniobra |

- Usos existentes actualmente

Tabla 1-98. Usos existentes del suelo de la Subzona Ipís 2 (SZ-IPIS2)

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Residencial           | 38%        |
| Charral               | 23%        |
| Comercial y servicios | 22%        |
| Pastos                | 8%         |
| Bosque                | 5%         |
| Carretera             | 2%         |
| Café                  | 2%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-99. Restricciones urbanísticas de la Subzona Ipís 2 (SZ-IPIS2)**

| Tamaño mínimo       | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros |
|---------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|---------|
| 1000 m <sup>2</sup> | 28 m          | 50%              | No especifica           | No especifica | 6 M     |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 129 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 256 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

El límite y propósito de la zona debe ser redefinido, dado que prácticamente no existe uso industrial en la zona.

### 8.36 Zona Industrial de Ipís (ZI-IPÍS) - Subzona Ipís 3 (SZ-IPIS3)

La tercera subzona corresponde al sur de la Subzona Ipís 2.



Figura 1-44 Localización de parte de la Subzona Ipís 3 (SZ-IPIS3)

- Usos establecidos

Tabla 1-100. Usos relacionados con la Subzona Ipís 3 (SZ-IPIS3)

| Usos permitidos                                     | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos                              | Prácticas prohibidas  |
|---|---|-------------------|--|---|
| Industrias que no contaminen con efluentes líquidos | Aquellos definidos en el Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales del GAM | No especifica     | Vivienda<br>Botaderos<br>Escuelas y colegios | Derrames de desechos industriales<br>Utilizar perros bravos como cuidado en vía pública<br>Utilizar vía pública para reparaciones de maquinaria y vehículos<br>Carga y descarga en la acera<br>Utilizar vía pública para maniobra |

- Usos existentes actualmente

Tabla 1-101. Usos existentes del suelo de la Subzona Ipís 3 (SZ-IPIS3)

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Residencial                  | 54%        |
| Comercial y servicios        | 20%        |
| Carretera                    | 9%         |
| Uso industrial               | 6%         |
| Pastos con árboles dispersos | 5%         |
| Pastos                       | 3%         |
| Café                         | 1%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-102. Restricciones urbanísticas de la Subzona Ipís 3 (SZ-IPIS3)**

| Tamaño mínimo       | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros |
|---------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|---------|
| 1000 m <sup>2</sup> | 28 m          | 50%              | No especifica           | No especifica | 6 m     |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 104 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 139 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

Igual que en las dos zonas industriales anteriores, el límite y propósito de la zona debe ser redefinido, dado que prácticamente no existe uso industrial en la zona.

### 8.37 Industrias de Montelimar (MI-M)

Se encuentra dentro de las Microzonas Industriales Interiores (MII), corresponden a industrias existentes a las cuales se les reconoce la condición de microzona industrial y se les agrega una porción de terreno colindante para una posible expansión. También dos áreas de terreno donde se encuentran industrias a las cuales se les reconoce la condición de "industria consolidada", lo que les dará oportunidad de remodelarse internamente pero no ampliarse ni intensificar su uso debido a que están enclavadas en áreas residenciales.

Estas últimas son el grupo de Montelimar (corporación Farah, Mr. Steam, Inversiones Génova y Conoplast), y la industria de tejidos Hilafiasa en Zetillal. Las tres primeras son el aserradero en Purral y sus inmediaciones, el conjunto de industrias al Oeste de El Alto, que se denominará "Arboles", y un área contigua a los tanques de AyA al Este de El Alto, que se denominará "Tanques".



Figura 1-45 Localización de parte de la zona Industrias de Montelimar (MI-M)

- Usos establecidos

Tabla 1-103. Usos relacionados con la zona Industrias de Montelimar (MI-M)

| Usos permitidos                                       | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas |
|---|--|-------------------|-----------------|----------------------|
| No hay, son no conformes con capacidad de remodelarse | En caso de cambio de uso, aquellos que tengan efecto igual o más compatible con una zona residencial | No especifica     | No especifica   | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-104. Usos existentes del suelo de la zona Industrias de Montelimar (MI-M)**

| Uso                   | Porcentaje |
|-----------------------|------------|
| Uso industrial        | 47%        |
| Comercial y servicios | 45%        |
| Residencial           | 5%         |
| Carretera             | 3%         |

- **Restricciones**

No se especifican restricciones para esta zona, salvo requisitos para remodelación. Sólo podrán remodelarse si ello implica que los “efectos allende los linderos del lote se reducen”. Además, deberán:

- Proveer mejor iluminación interior
- No utilizar la vía pública para carga y descarga
- Arborizar la acera
- Construir una parada de buses

### 8.38 Microzona Árboles (MI-A)

Son las industrias ubicadas entre el cruce a Moravia y El Alto, que conforman un núcleo, más un área de expansión.



**Figura 1-46 Localización de parte de la Microzona Árboles (MI-A)**

- **Usos establecidos**

**Tabla 1-105. Usos relacionados con la Microzona Árboles (MI-A)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas |
|---|---|-------------------|-----------------|----------------------|
| Definidos en Reglamento del GAM para industrias en general (Tipo I-1) | Definidos en Reglamento del GAM para industrias en general (Tipo I-1) | No especifica     | No especifica   | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-106. Usos existentes del suelo de la Microzona Árboles (MI-A)**

| Uso                     | Porcentaje |
|-------------------------|------------|
| Residencial             | 45%        |
| Uso industrial          | 37%        |
| Comercial y servicios   | 10%        |
| Transporte y almacenaje | 4%         |
| Carretera               | 3%         |
| Otros                   | 1%         |

- **Restricciones**

Los requisitos se especifican en el reglamento de la GAM para industrias de tipo general (Tipo I-1).

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar el límite y propósito de la zona dado el alto porcentaje de uso residencial.

### 8.39 Microzona Purral (MI-P)

Esta zona Corresponde al aserradero ubicado contiguo al cementerio de Purral, más una porción de expansión al este.



**Figura 1-47 Localización de parte de la Microzona Purral (MI-P)**

- **Usos establecidos**

El propósito de esta microzona es el permitir habilitar una urbanización industrial y de talleres en el seno del área de Purral, que genere actividad económica y empleo que beneficie a la población local.

**Tabla 1-107. Usos relacionados con la Microzona Purral (MI-P)**

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas |
|---|---|-------------------|-----------------|----------------------|
| Definidos en Reglamento del GAM para industrias en general (Tipo I-1) | Definidos en Reglamento del GAM para industrias en general (Tipo I-1) | No especifica     | No especifica   | No especifica        |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-108. Usos existentes del suelo de la Microzona Purral (MI-P)**

| Uso                  | Porcentaje |
|----------------------|------------|
| Uso industrial       | 50%        |
| Café                 | 24%        |
| Residencial          | 14%        |
| Cementerio           | 7%         |
| Carretera            | 3%         |
| Deporte y recreación | 1%         |
| Bosque               | 1%         |



- **Restricciones**

Los requisitos se especifican en el reglamento de la GAM para industrias de tipo general (Tipo I-1). Como mínimo:

**Tabla 1-109. Restricciones urbanísticas de la Microzona Purral (MI-P)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso *** | Altura        | Retiros  |
|--------------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------|--|
| 425 m <sup>2</sup> | 18 m          | 50%              | No especifica           | No especifica | Frontal: 6 m<br>Posterior: 6 m<br>Lateral: Fijado por el Ministerio de Salud |

- **Recomendaciones preliminares:**

El límite de la zona debe ser redefinido, dada la porción de uso residencial.

### 8.40 Microzona Tanques (MI-T)

Son las industrias que se ubican cerca de los tanques de AyA que conforman un núcleo, más un área de expansión.

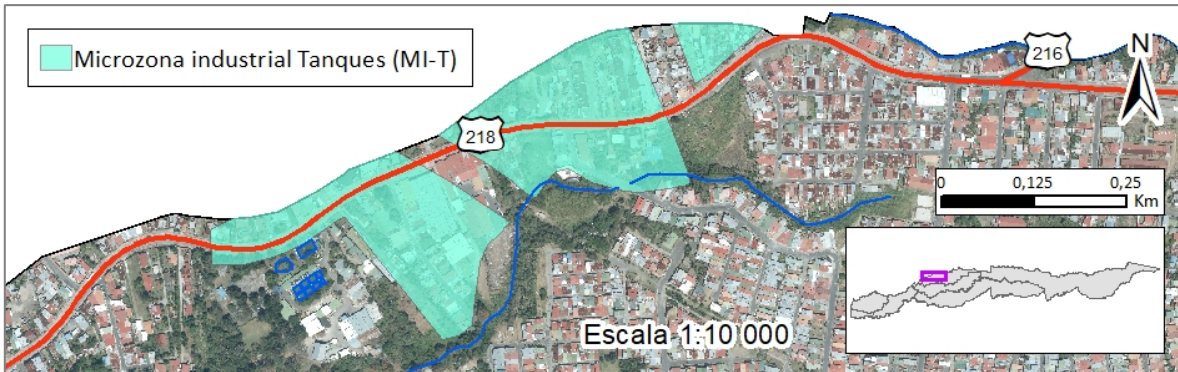


Figura 1-48 Localización de parte de la Microzona Tanques (MI-T)

- Usos establecidos

Tabla 1-110. Usos relacionados con la Microzona Tanques (MI-T)

| Usos permitidos   | Usos condicionales  | Usos no conformes | Usos prohibidos | Prácticas prohibidas   |
|---|---|-------------------|-----------------|--|
| Definidos en Reglamento del GAM para industrias en general (Tipo I-1) | Definidos en Reglamento del GAM para industrias en general (Tipo I-1) | No especifica     | No especifica   | <p>Botar o derramar desechos industriales en vía pública</p> <p>Utilizar vía pública para reparaciones y refacciones de automóviles, camiones y maquinaria industrial</p> <p>Carga y descarga en aceras</p> <p>Utilizar vía pública para maniobras</p> |

- Usos existentes actualmente

Tabla 1-111. Usos existentes del suelo de la Microzona Tanques (MI-T)

| Uso            | Porcentaje |
|----------------|------------|
| Residencial    | 46%        |
| Uso industrial | 22%        |
| Carretera      | 12%        |
| Café           | 6%         |
| Charral        | 4%         |
| Pastos         | 4%         |
| Otros          | 5%         |

- **Restricciones**

Los requisitos se especifican en el reglamento de la GAM para industrias de tipo general (Tipo I-1).

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar el límite y propósito de la zona dado el alto porcentaje de uso residencial actualmente en la zona.

#### 8.41 Industria Hilafiasa, en Zetillal (MI-H)

El reglamento indica que es la industria existente, sin embargo no se identifica en el mapa de zonificación. Como se observa en la siguiente figura, el sector de la industria Hilafiasa se demarcó como Zona de Renovación Urbana, a la que se hace referencia en la sección 8.31 de este documento.

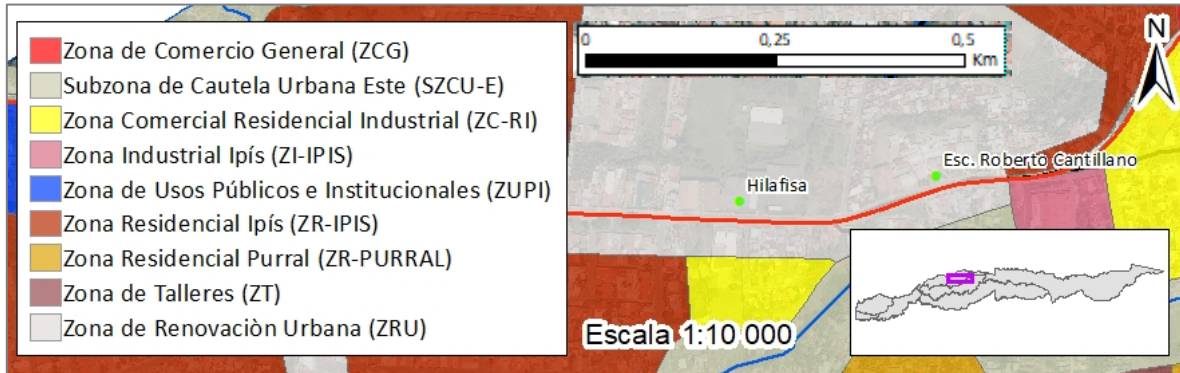


Figura 1-49 Localización de parte de la Industria Hilafiasa (MI-H)

- **Usos establecidos**

El objetivo de esta zona es el consolidar la industria existente y dar la estabilidad correspondiente al propietario.

Tabla 1-112. Usos relacionados con la Industria Hilafiasa (MI-H)

- **Restricciones**

Podrá remodelarse esta industria siempre en el sentido de reducir los efectos sobre el vecindario. El nivel de ruido en las aceras y entorno inmediato de la industria (2 m del límite) no podrá superar los 80 decibeles.

## 8.42 Zona Industrial Centro (ZI-Centro)

Es una reserva de área para futura expansión industrial. Se ubica al oeste en las inmediaciones de la línea de alta tensión existente y próxima al proyecto de carretera del MOPT denominado anillo periférico. Está aproximadamente en el centro del área comprendida entre El Alto y Vista de Mar.

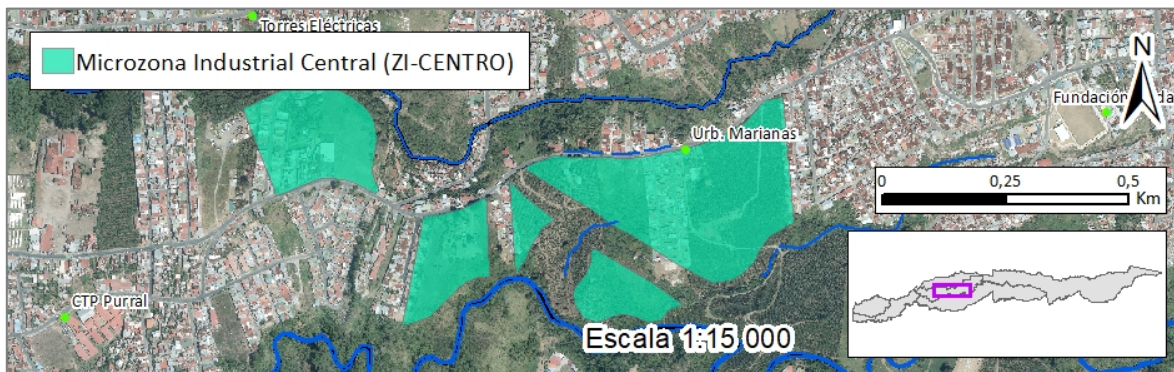


Figura 1-50 Localización de parte de la Zona Industrial Centro (ZI-Centro)

- **Usos establecidos**

El propósito de esta zona es industrial netamente, y como uso secundario, la agricultura. Es un área para la expansión industrial, dada lo limitado de las zonas industriales actuales, previendo un crecimiento sustancial de la industria, y para permitir que el traslado de industrias mal ubicadas en el cantón en el área central (usos No Conforme) se dé dentro de los límites del cantón.

Es propósito también que el tránsito pesado ligado a la industria se canalice por el futuro anillo periférico, obra vial proyectada por el MOPT de carácter nacional, y no irrumpa en las vías cantonales, para no aumentar el congestionamiento.

Tabla 1-113. Usos relacionados con la Zona Industrial Centro (ZI-Centro)

| Usos permitidos   | Usos condicionales                           | Usos no conformes | Usos prohibidos     | Prácticas prohibidas  |
|---|--|-------------------|---------------------|---|
| <b>Industria</b>  | <b>Comercio general</b>                      | No específica     | Vivienda            | Contaminantes: no se admiten industrias que generen humos o gases.  |
| <b>Patios de furgones</b>                               | <b>Comercio y servicios al automovilista</b> |                   | Escuelas            | Se permiten efluentes líquidos tratables según Ministerio de Salud, y aceptando monitoreo permanente de la calidad de los efluentes que se entregan a cauces naturales. |
| <b>Almacenes de depósito y bodegas</b>                  | <b>Talleres metalmecánicos</b>               |                   | Botaderos de basura |   |
| <b>Subestaciones eléctricas</b>                         | <b>Supermercados</b>                         |                   |                     |   |
| <b>Plantas de tratamiento</b>                           | <b>Sodas</b>                                 |                   |                     |   |
| <b>Centros de acopio</b>                                | <b>Restaurantes</b>                          |                   |                     |   |
| <b>Planteles de maquinaria</b>                          | <b>Servicios de salud y guarderías</b>       |                   |                     |   |
| <b>Planteles de Fuerza Pública</b>                      |  |                   |                     |   |
| <b>Almacenes distribuidores y de venta al por mayor</b> |  |                   |                     |   |
| <b>Talleres de maquinaria pesada</b>                    |  |                   |                     |   |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-114. Usos existentes del suelo de la Zona Industrial Centro (ZI-Centro)**

| Uso                          | Porcentaje |
|------------------------------|------------|
| Café                         | 35%        |
| Residencial                  | 34%        |
| Charral                      | 11%        |
| Pastos con árboles dispersos | 8%         |
| Uso industrial               | 5%         |
| Bosque                       | 3%         |
| Otros                        | 4%         |

- **Restricciones**

**Tabla 1-115. Restricciones urbanísticas de la Zona Industrial Centro (ZI-Centro)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso ***      | Altura        | Retiros |
|--------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------|---------|
| 850 m <sup>2</sup> | 28 m          | 35%              | Una vez y media la cobertura | No especifica | 6 m     |

- **Recomendaciones preliminares:**

Revisar el límite y propósito de la zona dado el alto porcentaje de uso residencial y el bajo porcentaje de uso industrial.

### 8.43 Zona de Cementerios (Z-CEM)

Se regulan como Zonas de Control Especial, a las que se hace referencia en la sección 8.32 de este documento.



Figura 1-51 Localización de parte de la Zona de Cementerios (Z-CEM)

- **Usos establecidos**

El propósito es el impedir su desarrollo debido a la cautela del ambiente, del peligro potencial que al cual estarían expuestos sus habitantes, y de la necesidad de preservar su uso para la expansión de los cementerios y de la red vial mayor. Es también propósito al regular esta zona el impedir que se incorpore a estos terrenos un valor agregado tal que haga imposible o prohibitiva su eventual expropiación para fines de infraestructura vial o expansión de los cementerios.

Tabla 1-116. Usos relacionados con la Zona de Control Especial (ZCO-ESP)

| Usos permitidos  | Usos condicionales   | Usos no conformes | Usos prohibidos                             | Prácticas prohibidas  |
|--|--|-------------------|---|---|
| <b>Industria</b><br><b>Patios de furgones</b><br><b>Almacenes de depósito y bodegas</b><br><b>Subestaciones eléctricas</b><br><b>Plantas de tratamiento</b><br><b>Centros de acopio</b><br><b>Planteles de maquinaria</b><br><b>Planteles de Fuerza Pública</b><br><b>Almacenes distribuidores y de venta al por mayor</b><br><b>Talleres de maquinaria pesada</b> | <b>Comercio general</b><br><b>Comercio y servicios al automovilista</b><br><b>Talleres metalmecánicos</b><br><b>Supermercados</b><br><b>Sodas</b><br><b>Restaurantes</b><br><b>Servicios de salud y guarderías</b> | No específica     | Vivienda<br>Escuelas<br>Botaderos de basura | Contaminantes: no se admiten industrias que generen humos o gases.<br><br>Se permiten efluentes líquidos tratables según Ministerio de Salud, y aceptando monitoreo permanente de la calidad de los efluentes que se entregan a cauces naturales. |

- **Usos existentes actualmente**

**Tabla 1-117. Usos existentes del suelo de la Zona de Control Especial (ZCO-ESP)**

| Uso         | Porcentaje |
|-------------|------------|
| Cementerio  | 27%        |
| Residencial | 19%        |
| Café        | 11%        |
| Bosque      | 10%        |
| Pastos      | 10%        |
| Charral     | 7%         |
| Otros       | 15%        |

- **Restricciones**

**Tabla 1-118. Restricciones urbanísticas de la Zona de Control Especial (ZCO-ESP)**

| Tamaño mínimo      | Frente mínimo | Cobertura máxima | Área máxima de piso ***      | Altura        | Retiros |
|--------------------|---------------|------------------|------------------------------|---------------|---------|
| 850 m <sup>2</sup> | 28 m          | 35%              | Una vez y media la cobertura | No especifica | 6 m     |

Con base en el catastro actual se determinó que el 50% de los predios ubicados en esta zona tiene un área inferior a 100 m<sup>2</sup> y el 75% tiene un área inferior a 133 m<sup>2</sup>.

- **Recomendaciones preliminares:**

La reserva de zonas para usos específicos como cementerios o nueva vialidad no debe ser realizada de esta forma. Se debe utilizar el Reglamento de Renovación Urbana, el Reglamento de Vialidad o el Reglamento Mapa Oficial. En todo caso se deben revisar los bordes de la zona dado que un 19% de la zona es residencial.