

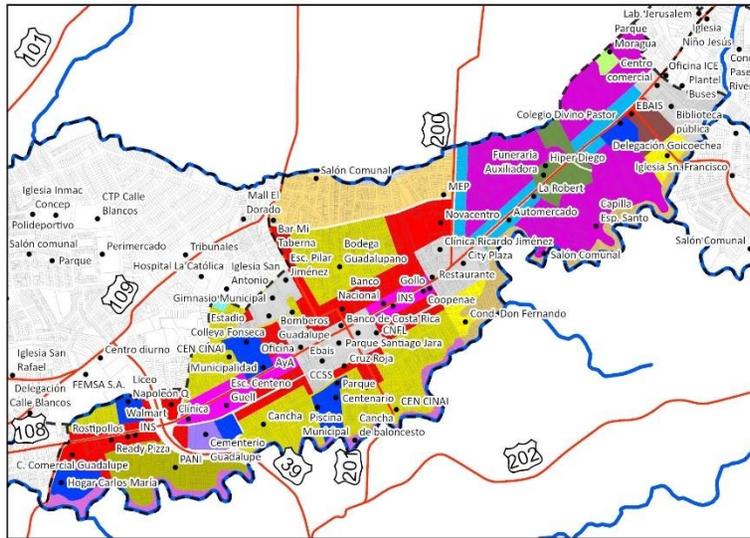
Principales cambios generales realizados en la actualización del Plan Regulador de Goicoechea

1. La actualización se adapta de manera más precisa al catastro del cantón lo que hace mucho más sencilla la interpretación y aplicación de la regulación.
2. La cantidad de zonas se redujo para hacer más sencilla la interpretación y aplicación de la regulación. Se pasó de 54 zonas y subzonas a 14 zonas.
3. La lista de usos es mucho más completa por lo que se reduce la posibilidad de errores y problemas de interpretación de la norma. Se pasó de 97 usos listados a más de 500 usos listados.
4. Los tamaños y frentes de lote mínimos se ajustaron a la realidad del cantón.
5. Se crearon excepciones para los lotes que no cumplen con los tamaños mínimos pero que fueron debidamente inscritos antes de la entrada en vigencia del plan regulador. De esta forma los dueños de estos lotes podrán desarrollar sus viviendas o pequeños comercios.
6. La zonificación se modernizó y adaptó a los cambios del cantón durante los últimos 25 años.

Principales diferencias por distrito:

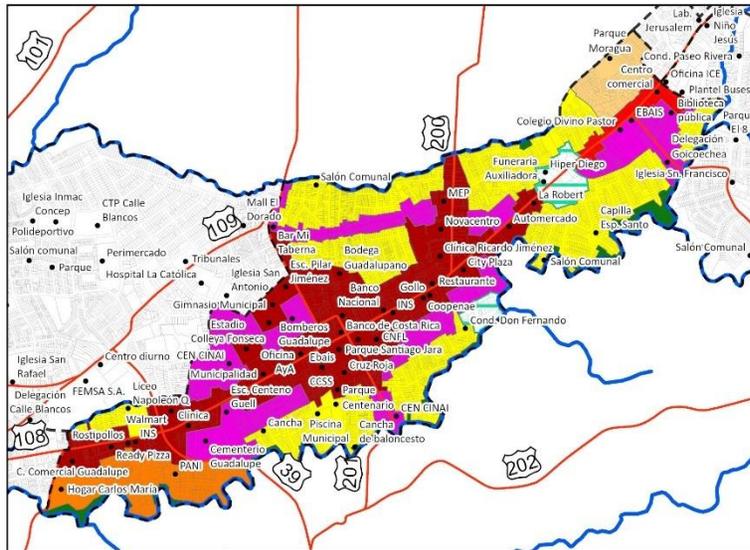
1. Guadalupe:

1. EL número de zonas en el distrito pasó de 18 a 9.
2. Las zonas Comercial Central, Comercial y Mixta reflejan mucho mejor el crecimiento de comercio y servicios en el distrito y la diversidad de usos.
3. La nueva zona de Cautela Urbana protege tanto al Río Torres como a la Quebrada Barreal.
4. La Zona Residencial Colonia del Río Miraflores fue remplazada con la Zona Residencial tipo 3 que permite hasta 5 pisos de altura para para incentivar la densificación en una zona de alta accesibilidad.
5. La Zona de Talleres fue remplazada por una Zona Mixta para aumentar la diversidad de usos.
6. La Microzona Industrial Árboles fue reemplazada con una Zona de Logística y Talleres que se adapta mejor a la realidad de la zona.



Plan Regulador Vigente

- Límite distrital
- Ríos y quebradas
- Áreas Silvestres Protegidas
- Red Vial Nacional
- Catastro
- PR Vigente
 - Áreas Verdes
 - Industrial
 - Subzona Cautela Urbana Áreas Densas
 - Subzona Cautela Urbana Este
- Zona de Cementerios
- Zona de la Corte
- Zona Comercial
- Residencial Industrial
- Zona de Comercio Central
- Zona de Comercio General
- Zona de Comercios y Servicio al Automovilista
- Zona de Estacionamientos
- Zona Residencial Alto
- Zona Residencial Central
- Zona Residencial Colonia del Río Miraflores
- Zona de Renovación Urbana
- Zona de Renovación Independencia
- Zona de Talleres
- Zona de usos Públicos e Institucionales

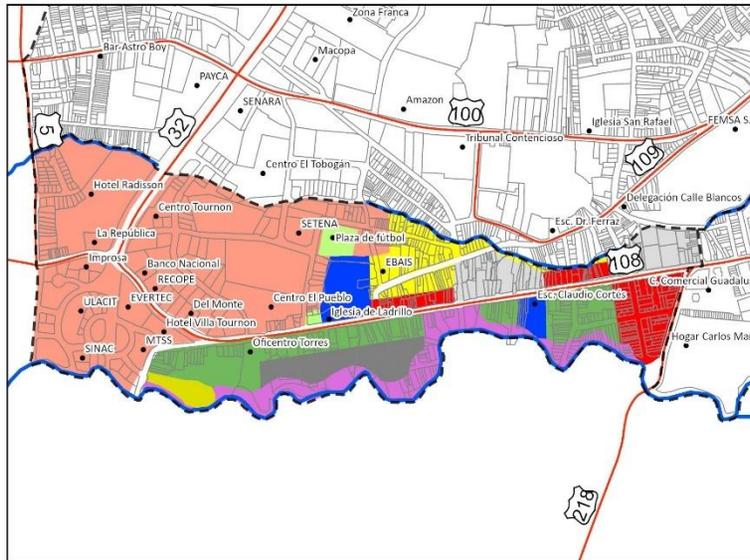


Plan Regulador Propuesto

- Límite distrital
- Ríos y quebradas
- Áreas Silvestres Protegidas
- Red Vial Nacional
- Catastro
- PR Propuesto
 - Comercial
 - Comercial Central
 - Logística y Talleres
 - Mixta
 - Residencial 1
 - Residencial 2
 - Residencial 3
 - Servicios, Comercio y Logística
 - Cautela Urbana

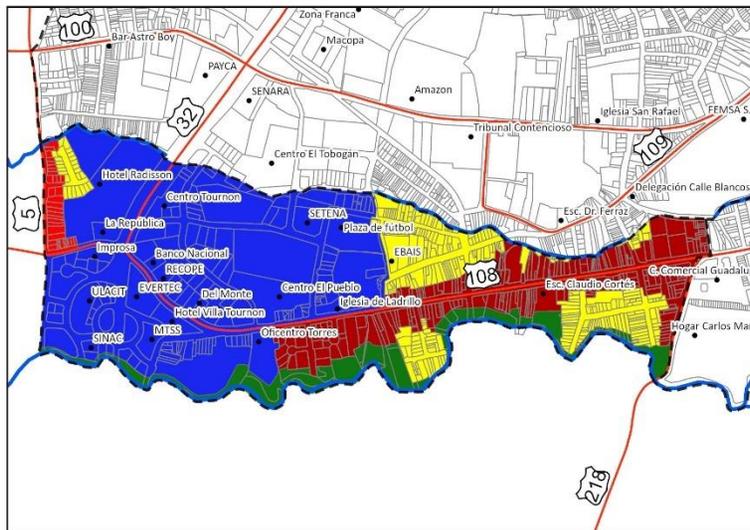
2. San Francisco:

1. El distrito de San Francisco pasó de tener 11 zonas a tener 6 zonas.
2. La zona Distrito Financiero cambió a una zona de Servicios, Comercio y Logística que permite más pisos (pasó de 7 pisos a 20) y más diversidad de usos.
3. La zona de Torres de San Francisco pasó a Comercial Central con un tamaño mínimo menor (de 800 m² a 300 m²) pero permitiendo aún edificios en los lotes con tamaño suficiente. Además, la zona permite mayor diversidad de usos.
4. Las zonas residenciales se delimitaron de mejor manera.



Plan Regulador Vigente

- Referencias
 - - Límite distrital
 - ~ Ríos y quebradas
 - ▭ Áreas Silvestres Protegidas
 - ▭ Red Vial Nacional
 - ▭ Catastro
- PR Vigente**
- ▭ Áreas Verdes
 - ▭ Subzona Cautela Urbana Áreas Densas
 - ▭ Subzona de Transición
 - ▭ Subzona Torres de San Francisco
 - ▭ Zona Comercial Residencial Industrial
 - ▭ Zona de Comercio General
 - ▭ Zona Distrito Financiero
 - ▭ Zona Industrial Calle Blancos
 - ▭ Zona Residencial Central
 - ▭ Zona de Renovación Urbana
 - ▭ Zona de usos Públicos e Institucionales

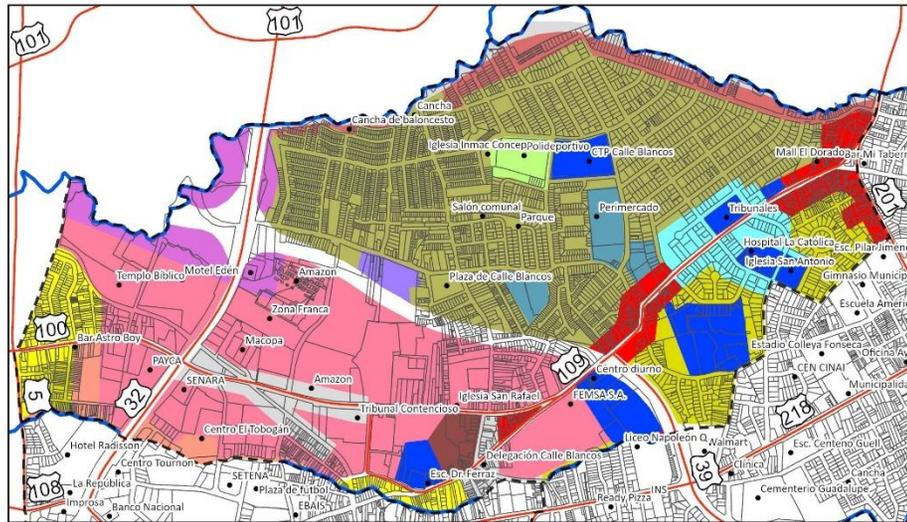


Plan Regulador Propuesto

- Referencias
 - - Límite distrital
 - ~ Ríos y quebradas
 - ▭ Áreas Silvestres Protegidas
 - ▭ Red Vial Nacional
 - ▭ Catastro
- PR Propuesto**
- ▭ Comercial
 - ▭ Comercial Central
 - ▭ Residencial 1
 - ▭ Residencial 3
 - ▭ Servicios, Comercio y Logística
 - ▭ Cautela Urbana

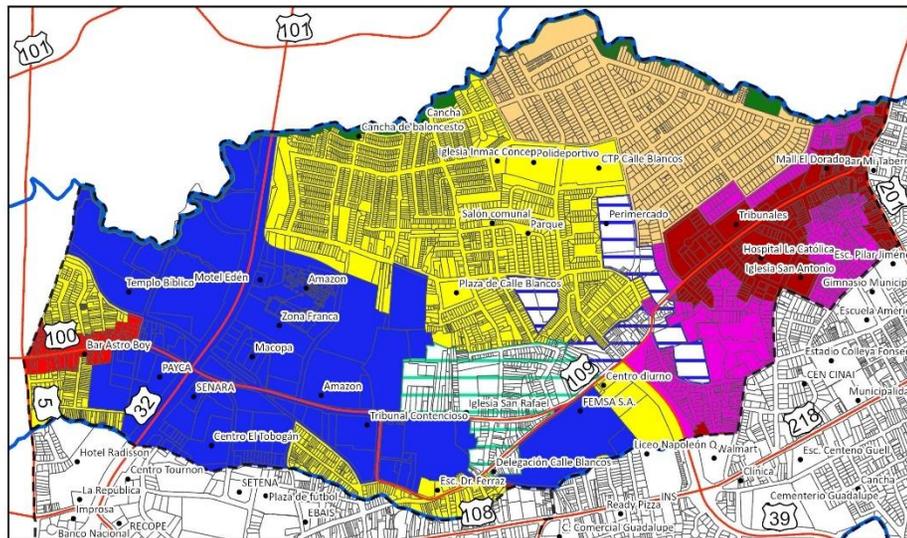
3. Calle Blancos:

1. El plan regulador vigente tiene 17 zonas para Calle Blancos mientras la propuesta de actualización presenta 9 zonas.
2. Gran parte de la Zona Industrial de Calle Blancos se cambió a Servicios, Comercio y Logística debido al cambio del uso del suelo en los últimos años que incluye la instalación de empresas como Amazon y Centro Corporativo 100. Dicha zona permite hasta 20 pisos y una amplia variedad de usos.
3. Los límites de las zonas residenciales, comerciales y mixtas están mucho mejor definidos y reflejan la vocación actual de dichas zonas.
4. Se crearon las zonas de Logística e Industria y Logística y Talleres para resguardar el carácter industrial de pequeñas zonas en Montelimar y Calle Blancos y al mismo tiempo incentivar la diversificación de dichas zonas.
5. Las zonas Comercial Central y Mixta se extendieron por la ruta 109 alrededor de los Tribunales de Justicia y hacia el centro de Guadalupe para incentivar la mezcla de usos comerciales y la densificación en dichas zonas.



Plan Regulador Vigente

- Referencias
 - Límite distrital
 - ~ Ríos y quebradas
 - ▭ Áreas Silvestres Protegidas
 - ▭ Red Vial Nacional
 - ▭ Catastro
 - ▭ Subzona Cautela Urbana Áreas Densas
 - ▭ Zona de Cementerios
 - ▭ Zona de la Corte
 - ▭ Zona Comercial Residencial Industrial
 - ▭ Zona de Comercio General
 - ▭ Zona Distrito Financiero
 - ▭ Zona de Estacionamientos
 - ▭ Zona Industrial Calle Blancos
 - ▭ Zona Residencial Central
 - ▭ Zona Residencial Borde del Boulevard
 - ▭ Zona de Renovación Urbana
 - ▭ Zona de Talleres
 - ▭ Zona de usos Públicos e Institucionales
- Zonificaci**
- ▭ Áreas Verdes
 - ▭ Micro Zona Industrial Montelimar
 - ▭ Subzona Residencial Calle Blancos Este
 - ▭ Subzona Residencial Calle Blancos Oeste

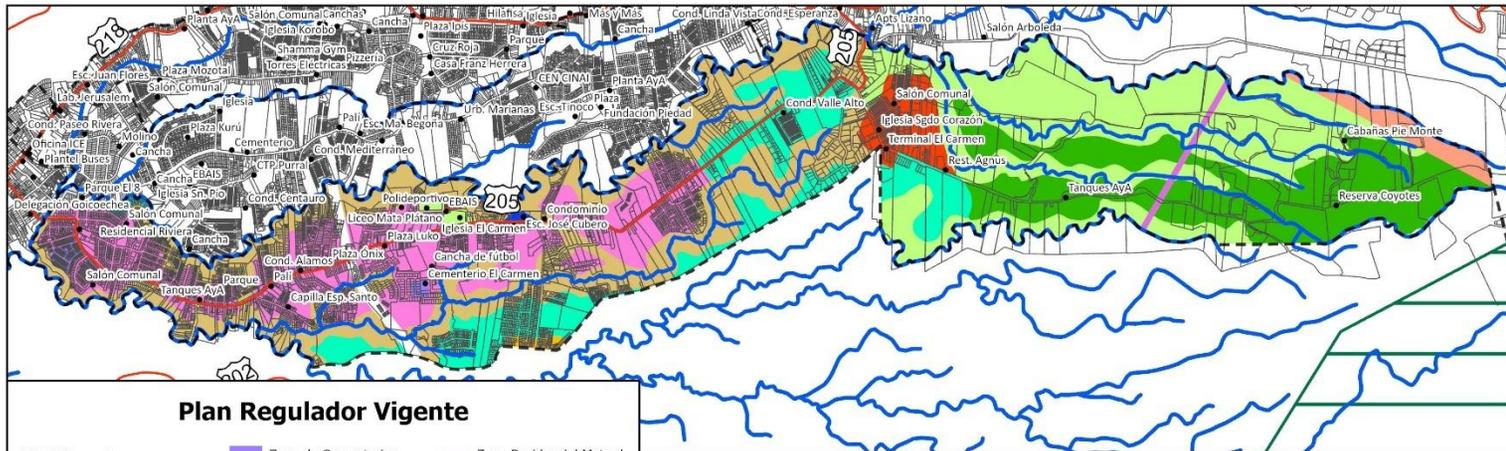


Plan Regulador Propuesto

- Referencias
 - Límite distrital
 - ~ Ríos y quebradas
 - ▭ Áreas Silvestres Protegidas
 - ▭ Red Vial Nacional
 - ▭ Catastro
 - ▭ Comercial Central
 - ▭ Logística e Industria
 - ▭ Logística y Talleres
 - ▭ Mixta
 - ▭ Residencial 1
 - ▭ Residencial 2
 - ▭ Servicios, Comercio y Logística
 - ▭ Cautela Urbana
- Zonas**
- ▭ Comercial

4. Mata de Plátano:

1. Se simplificó la zonificación pasándose de 15 zonas a 6.
2. Se amplió la zona residencial para incorporar los desarrollos, sobre todo en condominio, que se han realizado luego de la entrada en vigencia del Plan Regulador del 2000.
3. Se creó una zona mixta sobre la ruta 205 para incentivar el desarrollo comercial en dicha zona.
4. Más del 54% del área del distrito se encuentra dentro de las zonas de Cautela Ecológica, Cautela Urbana y Rural Agropecuaria, donde no se permiten urbanizaciones o condominios para proteger el carácter rural de esas zonas.
5. La zona rural del distrito, de Jaboncillal al este, se encuentra dentro de la Zona de Cautela Ecológica, con pequeñas porciones de Zona Rural Agropecuaria para preservar el carácter rural de la zona y proteger la fragilidad ambiental de la misma.

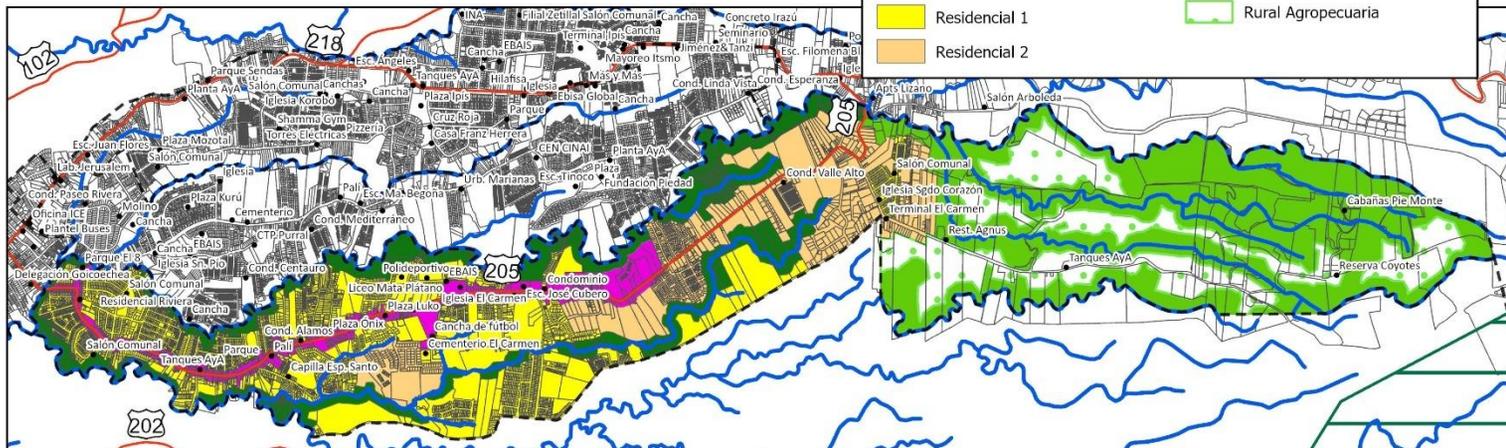


Plan Regulador Vigente

PR Vigente		
Áreas Verdes	Zona de Cementerios	Zona Residencial Mata d Platano
Zona de Falla	Zona de Cautela Urbana	Zona de Renovación Urbana
Subzona Salitrillos	Zona de Comercio General	Zona Rural Agropecuaria
Subzona Cautela Urbana Este	Zona de Control Especial	Zona de usos Públicos e Institucionales
Subzona Vistas del Valle	Zon Residencial Purrul	
TENDIDO ELECTRICO	Zona Rural Agropecuaria Inmediata	

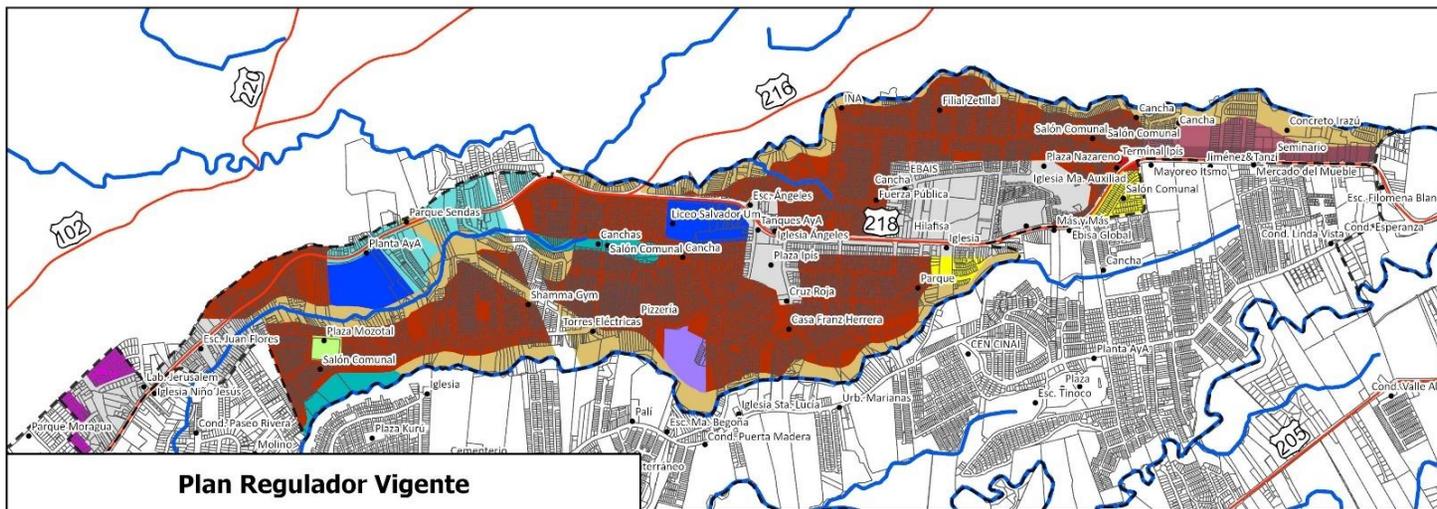
Plan Regulador Propuesto

PR Propuesto	
Mixta	Cautela Ecológica
Residencial 1	Cautela Urbana
Residencial 2	Rural Agropecuaria



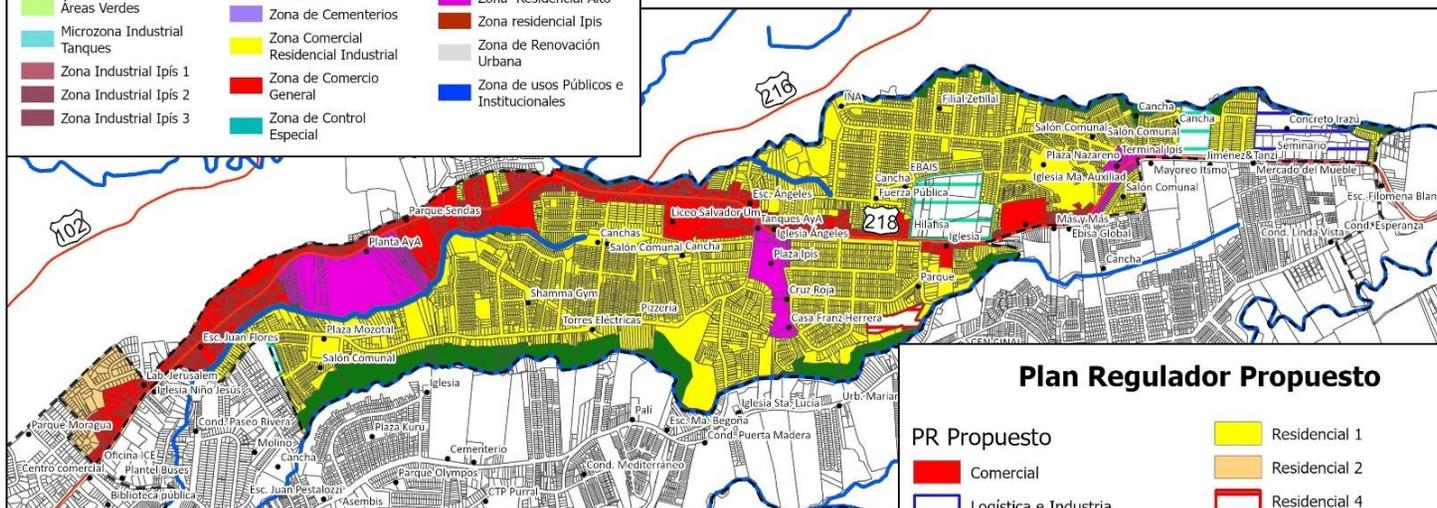
5. Ipís:

1. Se pasó de 15 a 8 zonas, simplificando la regulación.
2. Se creó una zona Comercial a lo largo de la ruta 218 para impulsar los usos comerciales en dicha zona.
3. Las zonas residenciales se definieron en respuesta a los cambios de usos desde la entrada en vigencia del plan regulador en el 2000.
4. Las zonas de Logística e Industria y Logística y Talleres se definieron en respuesta a los cambios de usos desde la entrada en vigencia del plan regulador en el 2000.



Plan Regulador Vigente

- | | | |
|------------------------------|---------------------------------------|---|
| PR Vigente | Subzona Cautela Urbana Este | Zona Industrial Ipís |
| Áreas Verdes | Zona de Cementerios | Zona Residencial Alto |
| Microzona Industrial Tanques | Zona Comercial Residencial Industrial | Zona residencial Ipís |
| Zona Industrial Ipís 1 | Zona de Comercio General | Zona de Renovación Urbana |
| Zona Industrial Ipís 2 | Zona de Control Especial | Zona de usos Públicos e Institucionales |
| Zona Industrial Ipís 3 | | |

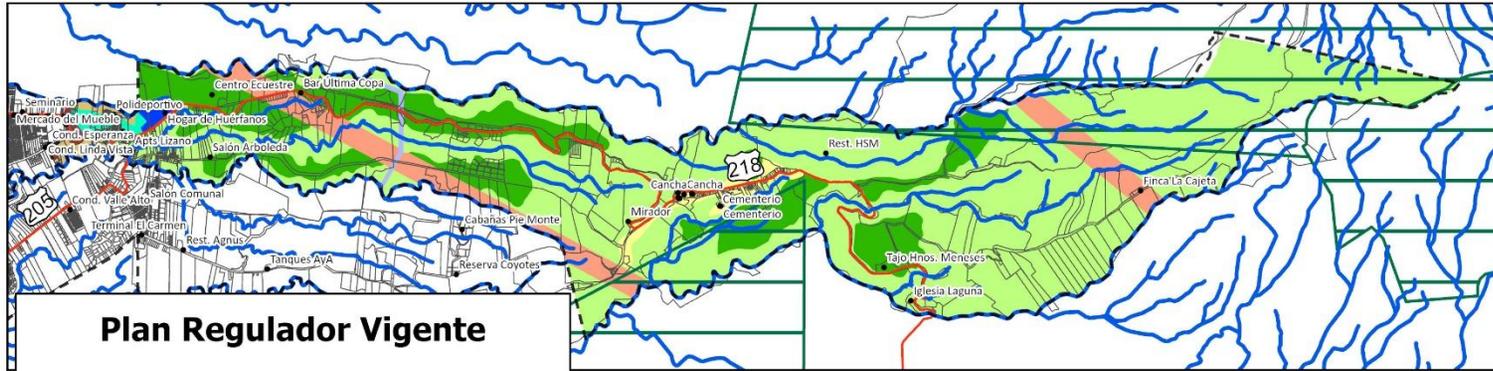


Plan Regulador Propuesto

- | | |
|-----------------------|----------------|
| PR Propuesto | Residencial 1 |
| Comercial | Residencial 2 |
| Logística e Industria | Residencial 4 |
| Logística y Talleres | Cautela Urbana |
| Mixta | |

6. Rancho Redondo:

1. La zonificación se simplificó de manera importante, se pasó de 12 a 6 zonas.
2. El Núcleo Rancho Redondo se definió de manera mucho más precisa.
3. Se definió una Zona Mixta en Vista de Mar para que sirva como centro de servicios y comercio de la comunidad.
4. La zona residencial de Vista de Mar se definió claramente en la actualización.
5. Se respetó el carácter rural del distrito al definir amplias áreas de Cautela Ecológica y Rural Agropecuaria.

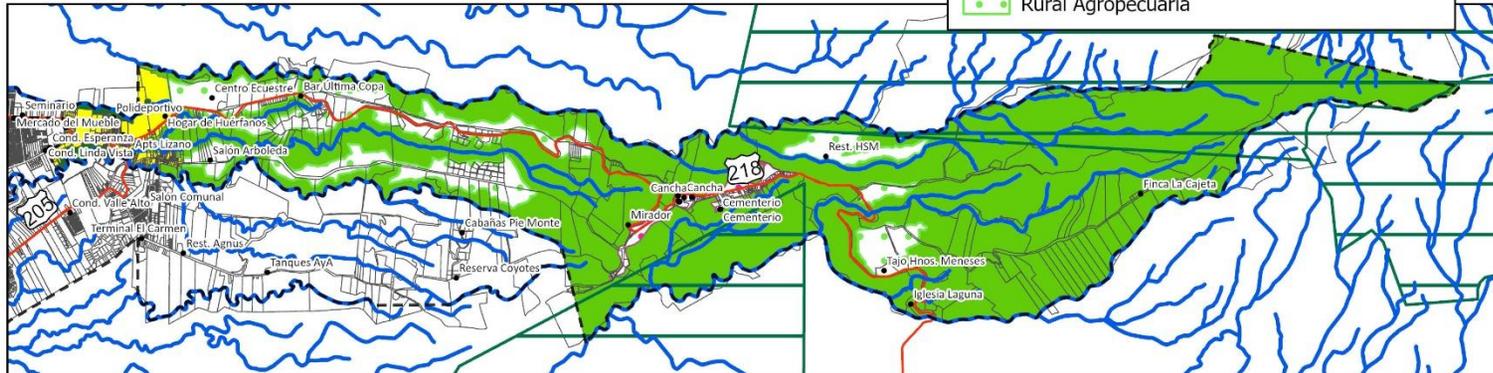


Plan Regulador Vigente

	Zona de Comercio General
	Zona de Falla
	Zona Industrial Ipís 2
	Zona Industrial Ipís 3
	Subzona Cautela Urbana Este
	TENDIDOELECTRICO
	Zona de Cementerios
	Zona de Cautela Urbana
	Zon residencial Ipís
	Zona Rural Agropecuaria Inmediata
	Zona Localidad Rancho Redondo
	Zona Rural Agropecuaria
	Zona de usos Públicos e Institucionales

Plan Regulador Propuesto

	Mixta
	Núcleo Rancho Redondo
	Residencial 1
	Cautela Ecológica
	Cautela Urbana
	Rural Agropecuaria

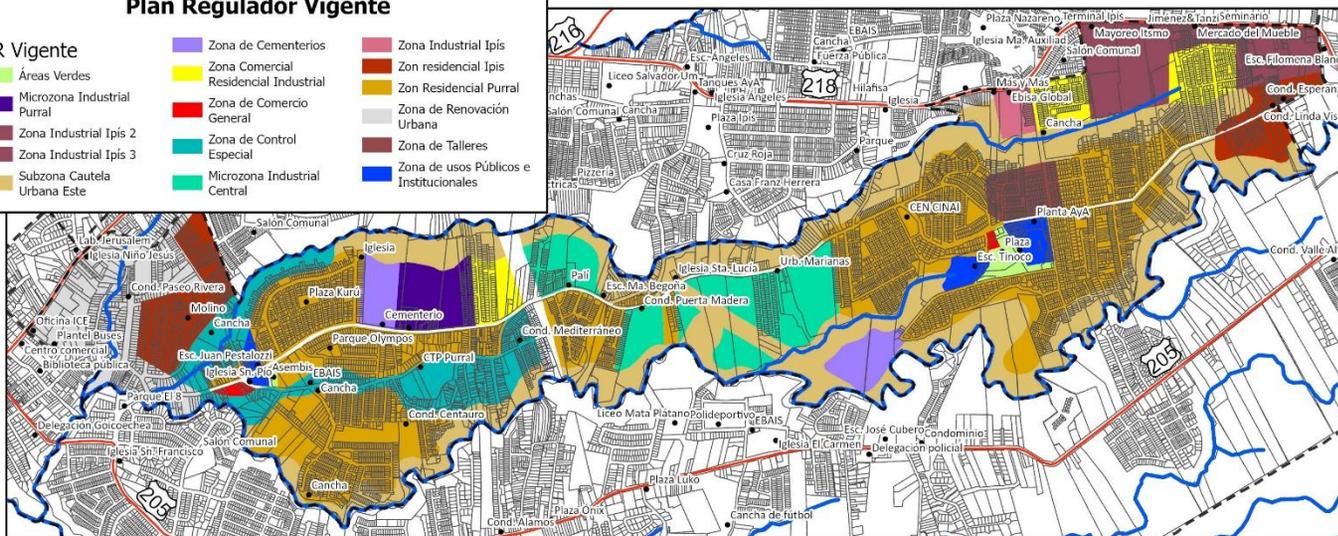


7. Purral:

1. La zonificación se simplificó pasando de 16 a 7 zonas.
2. Se crearon Zonas Mixtas y Comerciales a lo largo de la vía principal de Purral para proveer comercio y servicios a los habitantes del distrito.
3. Se crearon Zonas Residenciales tipo 4 para para proveer vivienda de alta densidad (hasta 4 pisos) y reubicar en la misma zona a personas que viven en condiciones precarias.

Plan Regulador Vigente

PR Vigente	Zona de Cementerios	Zona Industrial Ips
Áreas Verdes	Zona Comercial	Zon residencial Ips
Microzona Industrial Purral	Residencial Industrial	Zon Residencial Purral
Zona Industrial Ips 2	Zona de Comercio General	Zona de Renovación Urbana
Zona Industrial Ips 3	Zona de Control Especial	Zona de Talleres
Subzona Cautela Urbana Este	Microzona Industrial Central	Zona de usos Públicos e Institucionales



Plan Regulador Propuesto

PR Propuesto	Mixta
Comercial	Residencial 1
Logística e Industria	Residencial 4
Logística y Talleres	Cautela Urbana

